

Sitzungsunterlagen

Sitzung des
Stadtplanungsausschusses
23.06.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	4
Tagesordnung -öffentlich-	4
Vorlagendokumente	6
TOP Ö 1 Vorstellung der Broschüre "Gefördert Wohnen in Nürnberg - Realisierte Projekte 2011 - 2021"	6
Bericht Ref.VII/002/2022	6
Sachverhalt Ref.VII/002/2022	9
Broschüre "Gefördert Wohnen in Nürnberg - Realisierte Projekte 2011 - 2021" Ref.VII/002/2022	10
TOP Ö 2 Aktivierung von Bauflächenpotentialen	35
Sitzungsvorlage Stpl/032/2022	35
Entscheidungsvorlage Stpl/032/2022	38
Ansreiben von Grundstückseigentümer/innen (anonymisiert) Stpl/032/2022	42
TOP Ö 3 Gemeindliches Vorkaufsrecht nach BauGB: Zweck, Entwicklung in Nürnberg und Ausblick	45
Bericht Stpl/028/2022	45
Antrag_Vorkaufsrechte_SPD Stpl/028/2022	48
Bericht Stpl/028/2022	49
Workflow Ausübung von Vorkaufsrechten Stpl/028/2022	56
TOP Ö 4 Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)	57
Sitzungsvorlage Stpl/031/2022	57
Entscheidungsvorlage Stpl/031/2022	61
Übersichtsplan Stpl/031/2022	63
Begründung Stpl/031/2022	64
Umweltbericht Stpl/031/2022	76
TOP Ö 5 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3811 für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente, (Güterverkehrszentrum (GVZ) Hafen), Prüfung der Stellungnahme und Erlass	94
Sitzungsvorlage Stpl/008/2022	94
Entscheidungsvorlage Stpl/008/2022	98
Übersichtsplan Stpl/008/2022	100
Satzung Stpl/008/2022	101
Begründung Stpl/008/2022	102
TOP Ö 6 Programm "Klein aber fein" - mehr Grün für Gibitzenhof, Max-Planck-Straße	115
Sitzungsvorlage Stpl/030/2022	115
Entscheidungsvorlage mit Gestaltungsplan Max-Planck-Straße Stpl/030/2022	118
* TOP Ö 6.1 Raumordnungsverfahren ICE-Werk	122
Sitzungsvorlage Stpl/034/2022	122
Entscheidungsvorlage Stpl/034/2022	126
Stellungnahme Stadt Nürnberg Stpl/034/2022	129
Übersicht Standort ICE-Werk Stpl/034/2022	135
Beschluss Naturschutzbeirat vom 16. März 2021 Stpl/034/2022	136
TOP Ö 7 Hochbaulicher Realisierungswettbewerb Wohnquartier Baader-/Hain-/Wilhelm-Späth-Straße / Ergebnisse	137

Bericht Stpl/029/2022
Bericht Stpl/029/2022

137
141

TAGESORDNUNG

Sitzung

Sitzung des Stadtplanungsausschusses



Sitzungszeit

Donnerstag, 23.06.2022, 15:00 Uhr

Sitzungsort

Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. Vorstellung der Broschüre "Gefördert Wohnen in Nürnberg - Realisierte Projekte 2011 - 2021" | Bericht
Ref.VII/002/2022 |
|
Fraas, Michael, Dr. | |
| 2. Aktivierung von Bauflächenpotentialen
Anwendung des § 176 Baugesetzbuch - Baugebote | Beschluss
Stpl/032/2022 |
|
Ulrich, Daniel | |
| 3. Gemeindliches Vorkaufsrecht nach BauGB: Zweck, Entwicklung in Nürnberg und Ausblick
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 22.03.2022 | Bericht
Stpl/028/2022 |
|
Ulrich, Daniel | |
| 4. Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße
Einleitung des Änderungsverfahrens und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | Gutachten
Stpl/031/2022 |
|
Ulrich, Daniel | |
| 5. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3811
für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente,
(Güterverkehrszentrum (GVZ) Hafen)
Prüfung der Stellungnahme und Erlass | Beschluss
Stpl/008/2022 |
|
Ulrich, Daniel | |

6. **Programm "Klein aber fein" - mehr Grün für Gibitzenhof, Max-Planck-Straße**

Beschluss
Stpl/030/2022

Ulrich, Daniel

7. **Hochbaulicher Realisierungswettbewerb Wohnquartier Baader-/Hain-/Wilhelm-Späth-Straße / Ergebnisse**

Bericht
Stpl/029/2022

Ulrich, Daniel

8. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des gemeinsamen Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 07.04.2022, öffentlicher Teil**

9. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 07.04.2022, öffentlicher Teil**



Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	12.05.2022	öffentlich	Bericht

Betreff:

Vorstellung der Broschüre "Gefördert Wohnen in Nürnberg - Realisierte Projekte 2011 - 2021"

Bericht:

Die Broschüre „Gefördert Wohnen in Nürnberg - Realisierte Projekte 2011 – 2021“ informiert mit einer Auswahl realisierter Vorhaben der letzten Jahre über den geförderten Wohnungsbau und erklärt dessen Qualitäten und Standards. Sie zeigt, dass der heutige geförderte Wohnungsbau etwas anderes ist als vor Jahrzehnten der damalige sog. soziale Wohnungsbau. Im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus wird Wohnraum in hoher Qualität zu leistbaren Mietpreisen für breite Bevölkerungsgruppen geschaffen. Auf die soziale Durchmischung der verschiedenen Einkommensgruppen wird in Nürnberg stets geachtet.

1. Finanzielle Auswirkungen:

- ☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- ☒ Nein (→ weiter bei 2.)

- ☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten

€

Folgekosten

€ pro Jahr

☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

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

- ☐ Ja
☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- ☒ Nein (→ weiter bei 3.)
☐ Ja
☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

- ☐ Ja
☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

- ☒ Nein
☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

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

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

Broschüre Gefördert Wohnen in Nürnberg – Realisierte Projekte 2011 - 2021

Wie in vielen deutschen Großstädten ist auch in Nürnberg der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren zunehmend unter Druck geraten. Angesichts der anhaltenden deutlichen Mietpreissteigerungen spitzt sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Haushalte mit geringem, zunehmend aber auch mit mittlerem Einkommen spürbar zu. Gleichzeitig hat die Anzahl der geförderten Wohnungen seit dem Jahr 1980 mit damals rd. 65.600 Wohneinheiten in den letzten Jahrzehnten massiv abgenommen und lag 2010 bei nur mehr 18.933 Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung.

Aus diesen Gründen ist eines der wohnungspolitischen Leitziele der Stadt Nürnberg, den Neubau von gefördertem Wohnraum zu steigern. Die letzten Jahre zeigen, dass dieses Bestreben erste Erfolge zeitigt. Während der Stab Wohnen als Bewilligungsstelle für den geförderten Wohnungsbau von 2011 bis 2015 rund 50 Mio. Euro Förderung für 503 Wohnungen ausgereicht hat, konnte er von 2016 bis 2020 mit knapp 202 Mio. Euro den Bau von 1.433 Wohnungen fördern. Diese Steigerung wurde möglich durch eine Kombination von Maßnahmen wie dem Sonderprogramm Wohnen mit dem Bau von insgesamt rund 1.660 Wohnungen, der Verbesserung der Förderung und der konsequenten Umsetzung von Steuerungsinstrumenten wie der Quotenregelung. Nachdem für die Jahre bis 2030 weitere Bindungsausläufe bei mindestens weiteren 2.600 geförderten Wohnungen anstehen, gilt es diese Entwicklung unbedingt zu verstetigen.

Die Sonderpublikation „Gefördert Wohnen in Nürnberg - Realisierte Projekte 2011 – 2021“ des Stabs Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat informiert über den geförderten Wohnungsbau der letzten Dekade und zeigt dessen Standards und Qualitäten beispielhaft an zehn ausgewählten Nürnberger Projekten auf.

Viele der geförderten Wohnungsbauvorhaben der letzten Jahre sind als Modellvorhaben des Freistaats im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus realisiert worden, sodass innovative Lösungsansätze zu Fragen der Bautechnik, zur Weiterentwicklung von Formen des Wohnens und des sozialen Miteinanders oder zum Umgang mit dem Klimawandel als Blaupause für künftige Nürnberger Projekte entwickelt werden konnten. Der geförderte Wohnungsbau spielt somit architektonisch in der oberen Liga mit und ist nicht mehr vergleichbar mit dem Sozialwohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre.

Die Vorstellung, vielleicht sogar auch das Stigma des geförderten Wohnungsbaus vom „zweite Klasse-Wohnen“, hat keine Argumente mehr. Längst hat die Förderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm auf die Problemlagen reagiert, die sich aus den gesellschaftlichen Monostrukturen des früheren sozialen Wohnungsbaus ergeben haben. So basiert die „Einkommensorientierte Förderung EOF“ seit 2001 auf einem Mix aus Mieterinnen und Mietern unterschiedlicher Einkommensgruppen bis weit in die Mittelschicht. Dabei sind anteilig auch freifinanzierte Wohnungen in einem geförderten Vorhaben möglich. Dieses Umdenken trägt dazu bei, dass Wohnanlagen entstehen, in denen geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau ganz selbstverständlich unter einem Dach stattfinden. Damit stellen sie die Grundlage für sozial gemischte und lebenswerte Quartiere dar, die Nürnberg auszeichnen und für den sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft so essentiell sind.

Die Image- und Informationsbroschüre „Gefördert Wohnen in Nürnberg - Realisierte Projekte 2011 - 2021“ möchte dazu beitragen, Vorbehalte – sowohl auf Seiten der Bevölkerung als auch der Wohnungsbaubranche – abzubauen und Anregungen zu geben, indem sie Einblick in realisierte Projekte gewährt und dabei die Qualitäten des geförderten Wohnungsbaus aufzeigt.

Die Publikation sowie weitere Informationen rund um das Thema geförderter Wohnungsbau sind auf der Homepage des Stab Wohnen unter folgendem Link abrufbar:
<https://www.nuernberg.de/internet/wohnen/>

Gefördert Wohnen in Nürnberg

Realisierte Projekte 2011 – 2021



Inhalt

- 1 Die Weichen neu stellen – Interview Dr. Michael Fraas
- 4 Modelle für die Zukunft – Interview Britta Walther
- 6 Daten und Fakten
- 8 Projektübersicht

- 10 Mögeldorf, Marthastraße
- 14 Gibitzenhof, Pfälzerstraße
- 18 Sündersbühl, Bertha-von-Suttner-Straße / Rothenburger Straße
- 22 Eberhardshof, Adam-Klein-Straße / Hasstraße / Wandererstraße
- 24 Marienvorstadt, Flaschenhofstraße / Neudörfer Straße / Marienstraße
- 28 Mögeldorf, Laufamholzstraße
- 32 Großreuth bei Schweinau, Züricher Straße
- 34 Langwasser, Neusalzer Straße
- 38 Katzwang, Heinrich-Held-Straße / Hans-Christoph-Seeböhm-Straße
- 42 Schoppershof, Franz-Haas-Straße / Georg-Holzbauer-Straße / Europaplatz / Fritz-Pirkl-Straße / Gertrud-Krüger-Weg

- 44 Impressum



Die Weichen neu stellen

Interview mit Dr. Michael Fraas, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferent der Stadt Nürnberg, zu den Herausforderungen für den geförderten Wohnungsbau in Nürnberg

Welche maßgeblichen Entwicklungen prägen Nürnberg heute?

Die Entwicklung Nürnbergs - wie so vieler großen Städte - wird geprägt durch gesellschaftliche Megatrends. Ich möchte mit Digitalisierung und Nachhaltigkeit zwei davon herausgreifen, die für mich besondere Relevanz haben, weil sie die Gesellschaft und insbesondere auch die Wirtschaft in ihren Grundfesten verändern. Digitalisierung durchdringt bereits jetzt alle Bereiche des täglichen Lebens. Als Stadt und als Wirtschaftsstandort müssen wir mit der Entwicklung Schritt halten, um größtmöglichen Zugewinn an Lebensqualität und Wirtschaftskraft für Nürnberg zu sichern.

Impulse geben wir z.B. mit dem digitalen Gründerzentrum ZOLLHOF Tech Incubator, dem Festival der digitalen Gesellschaft „Nürnberg Digital Festival“ und mit angewandter Forschung zu Cutting-Edge-Digitalisierungstechnologien wie Künstlicher Intelligenz und Quantencomputing am Fraunhofer Institut für Integrierte Schaltungen IIS.

Gleichzeitig gilt es, dem Klimawandel aktiv zu begegnen und nachhaltiges Wirtschaften und Bauen zu fördern. Im Nürnberger Westen ist auf dem ehemaligen AEG-Areal ein Wissensstandort rund um die Themen Energie, Smart Cities und Nachhaltigkeit entstanden – allem voran der Energie Campus Nürnberg. Zuletzt wurde hier der NKubator als Innovations-



Im Nürnberger Energie Campus (EnCN) sind seit 2011 mehrere Forschungseinrichtungen vereint, die unter anderem in den Bereichen Energieeffizienz, Regenerative Energien und Intelligente Energiesysteme arbeiten.

und Gründerzentrum für Energie, Green-Tech und Nachhaltigkeit etabliert. Mit dem Modellvorhaben „Klimaanpassungen im Wohnungsbau“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr werden derzeit die Möglichkeiten zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im geförderten Wohnungsbau am Beispiel Sandäckerquartier im Nürnberger Südwesten untersucht.

Vor welchen Herausforderungen steht der Nürnberger Wohnungsmarkt?

Wie in vielen deutschen Großstädten ist auch in Nürnberg der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren zunehmend unter Druck geraten. Dies zeigt sich an den anhaltenden Preissteigerungen bei den Miet- und Immobilienpreisen, aber auch an den zahlreichen Vormerkungen von berechtigten Haushalten für geförderten Wohnraum.

Einer der Gründe ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs infolge des wirtschaftlichen Wachstums und der damit einhergehenden Attraktivität Nürnbergs. Innerhalb der letzten 10 Jahre sind mehr als 34.000 Personen, dies entspricht der Größe einer Stadt wie Forchheim, zugezogen.

Neben der Bevölkerungsentwicklung gibt es weitere Faktoren, die zur Anspannung des Nürnberger Wohnungsmarkts spürbar beitragen, wie z.B. der Anstieg der Wohnfläche pro Kopf. Dieser hängt eng mit der steigenden Zahl an Einpersonenhaushalten zusammen, die mittlerweile mehr als 50 Prozent aller Haushalte ausmacht. Dazu kommt der große Nachholbedarf an Wohnungsneubau, der sich aus den zu niedrigen Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre ergibt.

Diese Entwicklungen führen in Verbindung mit der herrschenden Knappheit an Baugrundstücken und der anhaltenden Niedrigzinslage zu Preissteigerungen, die es zunehmend auch Haushalten mit mittleren Einkommen schwermachen, bezahlbaren Wohnraum in Nürnberg zu finden.

Gleichzeitig entwickelt sich unsere Stadtgesellschaft und damit der Wohnraumbedarf auch qualitativ weiter. Wir beobachten, dass viele junge Familien ins Umland abwandern. Dazu kommt der demographische Wandel mit einer zunehmend älteren Bevölkerung. Durch den Ausbau der Hochschulen und den Aufbau der neuen Technischen Universität wird außerdem zusätzlicher studentischer Wohnraum gebraucht. Mit einem Flächenanteil von Wohn- gegenüber Nichtwohngebäuden von mehr als zwei Drittel und einem Endenergieverbrauch von Wohngebäuden mit über 60 Prozent wird der Klimaschutz im Wohnungsbau in den kommenden Jahren eine maßgebliche Rolle spielen. Wichtige Instrumente wie der Klima- Baukasten sowie ergänzende Förderprogramme werden derzeit erarbeitet, um hier als Kommune zu steuern und zu unterstützen.

Auf welche Instrumente kann die Stadt Nürnberg zurückgreifen, um den Wohnungsmarkt zu entspannen?

In den vergangenen Monaten haben wir die „Strategie Wohnen 2030“ auf Basis der neuen Bevölkerungsprognose erstellt und damit die Grundlagen der kommunalen Wohnungspolitik für die kommenden Jahre fortgeschrieben. Die Strategie priorisiert wohnungspolitische Handlungsfelder und zeigt den Gestaltungsrahmen sowie Lösungsansätze auf. Neben dem Wohnungsneubau, der zunehmend in Flächenkonkurrenz zu Grün und Gewerbe stattfindet, gilt es auch den bestehenden Wohnraum zu wahren. Denn immer mehr Wohnungen werden für Ferienvermietungen über diverse Online-Portale genutzt. Daher gibt es auf Vorschlag des Wirtschafts- und Wissenschaftsreferats seit dem Jahr 2019 eine Zweckentfremdungsverbotssatzung. Mit dieser Satzung sorgen wir dafür, dass zweckentfremdete Wohnungen wieder in den Wohnungsmarkt zurückgeführt werden.

Die größte Entlastung für den Wohnungsmarkt erreichen wir durch eine Steigerung der Wohnbautätigkeit. Mit der strategischen Bodenbevorratung durch das Liegenschaftsamt, welches ebenfalls in meinem Ressort angesiedelt ist, verfolgen wir das Ziel, zusätzliche Bauflächen zu aktivieren, die Bebauung zu steuern und aktuell insbesondere die Wohnbautätigkeit anzukurbeln. Um kurzfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, werden beispielsweise derzeit im „Sonderprogramm Wohnen“ auf zehn städtischen und einer staatlichen Fläche insgesamt rund 1.620 Mietwohnungen realisiert, davon ein Großteil gefördert.

Welche Großprojekte liegen aktuell im Fokus der Wohnbautätigkeit?

Wichtige Projekte für den Wohnungsbau finden sich auf ehemaligen Gewerbeflächen wie dem früheren Branntweinmonopol-Areal in St. Jobst, dem ehemaligen Auto-Krauss-Areal in der Südstadt oder dem ehemaligen Coca-Cola-Gelän-

de an der Ostendstraße mit insgesamt knapp 1.200 Wohnungen. Die größte aktuelle Umnutzung einer Fläche betrifft den ehemaligen Südbahnhof an der Brunecker Straße, wo auf rund 90 Hektar der neue Stadtteil Lichtenreuth entsteht – mit der neuen Technischen Universität, Gewerbe, Grün und circa 2.450 Wohnungen.

An den Stadträndern werden derzeit auf dem Tiefen Feld, in Wetzendorf sowie im Sandäckerquartier in Nürnberg-Gebersdorf neue Quartiere mit rund 2.600 Wohnungen und der entsprechenden Infrastruktur entwickelt. Es wird schon viel getan. Aber dennoch zeigt sich, dass weniger Flächenpotentiale im Stadtgebiet vorhanden sind, als zur Deckung des bis 2035 prognostizierten Neubaubedarfs von mehr als 27.000 Wohnungen benötigt werden. Denn für rund 4.600 dieser Wohnungen fehlen derzeit die entsprechenden Bauflächen. Wir müssen also zusätzliche Anstrengungen unternehmen, um Wohnbauland zu mobilisieren. Auch die Flächenpotentiale für die übrigen 22.500 Wohnungen werden nur dann bis 2035 zur Verfügung stehen, wenn die Stadtverwaltung weiterhin mit hohem Druck die Umsetzung der Wohnbaupotentiale verfolgt.

Wer sind die wichtigsten Partner beim Wohnungsbau?

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum ist eine Aufgabe, die wir sehr ernst nehmen. Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen wie Klimawandel, Energie- und Mobilitätswende, Digitalisierung, aber auch demographischem und sozialem Wandel der Stadtgesellschaft kann sie mehr denn je nur in Partnerschaft von Politik, Kommunen und Wohnungswirtschaft gelingen.

Nürnberg schätzt sich glücklich, auf Seiten der Wohnungswirtschaft in dem städtischen Wohnungsunternehmen wbg einen dieser Partner zu haben und darüber hinaus auch auf die bewährte Unterstützung anderer gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen zählen zu können. Gleichzeitig gewinnen wir seit einigen Jahren über die 30%-Quotenregelung für den anteiligen geförderten Wohnungsbau neue Partner wie lokale Projektentwickler, die entweder die Woh-



In Wetzendorf im Nordwesten Nürnbergs entsteht auf einem heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Areal für etwa 2.800 Einwohnerinnen und Einwohner ein neues Stadtquartier.

nungen im eigenen Bestand halten oder aber Konzerne von einer langfristigen Investition in den geförderten Wohnungsbestand in Nürnberg überzeugen. Da entwickelt sich aktuell ein Geschäftsmodell, das die zunehmenden Forderungen nach Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung an das Portfolio großer Unternehmen aufgreift und einen verantwortungsvollen Umgang mit Mieterinnen und Mietern erwarten lässt.

Die Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. Wie stellt sich die Stadt Nürnberg dieser Herausforderung?

Angesichts der anhaltenden deutlichen Mietpreissteigerungen spitzt sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Haushalte mit geringem, zunehmend aber auch mit mittlerem Einkommen spürbar zu.

Der geförderte Wohnungsbau trägt entscheidend dazu bei, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu verbessern. Durch Belegungsbindungen stehen die geförderten Wohnungen den Haushalten zur Verfügung, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Möglichkeit haben, eine angemessene Wohnung zu finden.

Die Anzahl der geförderten Wohnungen hat seit dem Jahr 1980 mit damals rd. 65.600 Wohneinheiten in den letzten Jahrzehnten massiv abgenommen. Im Jahr 2020 lag die Zahl bei nur mehr 17.921. Deswegen hat für uns oberste Priorität, den Neubau von gefördertem Wohnraum zu steigern. Damit sind wir in Nürnberg auf einem guten Weg, denn während der Stab Wohnen als Bewilligungsstelle für den geförderten Wohnungsbau von 2011 bis 2015 rund 50 Mio. Euro Förderung für 503 Wohnungen ausgereicht hat, konnte er von 2016 bis 2020 mit knapp 202 Mio. Euro den Bau von 1.433 Wohnungen fördern. Diese Entwicklung gilt es unbedingt zu verstetigen, nachdem für die Jahre bis 2030 weitere Bindungsläufe bei mindestens 2.600 geförderten Wohnungen anstehen.

Sie legen besonderen Wert darauf, dass der Begriff „Sozialwohnungen“ für die Wohnprojekte dieser Tage überholt ist und es sich stattdessen um „Geförderten Wohnungsbau“ handelt. Was ist der Grund für diese Unterscheidung?

Die Auswahl der Vorhaben zeigt exemplarisch, dass der geförderte Wohnungsbau architektonisch in der oberen Liga mitspielt. Er unterscheidet sich nicht vom freifinanzierten Wohnungsbau, was Aussehen und Bewohner angeht. Die Vorstellung, vielleicht sogar auch Stigmatisierung des geförderten Wohnungsbaus als „zweite Klasse-Wohnen“, hat keine Argumente mehr.



Auf dem Gelände des alten Südbahnhofs an der Brunecker Straße entsteht zwischen dem Hasenbuck und dem Volkspark Dutzensteich das neue Stadtquartier Lichtenreuth.

Längst hat die Förderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm auf die Problemlagen reagiert, die sich aus den sozialen Monostrukturen des früheren sozialen Wohnungsbaus ergeben haben. So basiert die „Einkommensorientierte Förderung-EOF“ seit 2001 auf einem Mix aus Mieterinnen und Mietern unterschiedlicher Einkommensgruppen bis weit in die Mittelschicht. Dabei sind selbst anteilig freifinanzierte Wohnungen in einem geförderten Vorhaben möglich. Dieses Umdenken trägt dazu bei, dass Wohnanlagen entstehen, in denen auch geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau ganz selbstverständlich unter einem Dach stattfinden. Damit stellen sie die Grundlage für sozial gemischte und lebenswerte Quartiere dar, die Nürnberg auszeichnen und für den sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft so essentiell sind.

Ein Blick in die Zukunft: Welche Bauprojekte sind für Sie exemplarisch für künftige Planungen?

Auf dem Gelände des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße entsteht derzeit der neue Stadtteil Lichtenreuth in innerstädtischer Lage mit einem Mix aus Wohnen, Nahversorgung, Büros und Gewerbe sowie dem Campus der Technischen Universität Nürnberg und einem zentral gelegenen, großen Park. Mit den geplanten insgesamt rund 2.450 Wohneinheiten für verschiedene Haushaltsgrößen und Lebensstile in guter Lage und Anbindung zum Stadtzentrum reagieren wir auf den angespannten Wohnungsmarkt. Das gelingt uns in diesem Fall flächensparend durch die Reaktivierung einer Gewerbe- bzw. Bahnkonversionsfläche und nicht durch Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich. Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ist ein Mix von Wohnen und Arbeiten vorgesehen sowie in unmittelbarer Nähe dazu soziale und kulturelle Einrichtungen, Nahversorgungsangebote sowie öffentliche Grünflächen zum Aufenthalt und mit Spielmöglichkeiten. Entsprechend wird das Quartier verkehrsreduziert geplant, während gleichzeitig öffentliche und alternative Mobilitätsformen gestärkt werden. Dem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum kommen wir über die Anwendung der städtischen Quotenregelung für den anteiligen geförderten Wohnungsbau nach, die im vorliegenden Quartier rund 740 belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen verbindlich vorgibt.



Modelle für die Zukunft

Interview mit Britta Walther, Leiterin Stab Wohnen, zu beispielhaften Wohnbauplanungen und -projekten in Nürnberg

Die bisher realisierten geförderten Wohnprojekte haben teilweise experimentellen Charakter. Unterschiedliche Wohnformen mit flexiblen Wohnungsgrößen und vielfältigen Serviceangeboten gewinnen an Bedeutung. Wie bewerten Sie aus Sicht des Stabs Wohnen, der außer für die Grundlagenarbeit der Wohnungspolitik auch für die Bewilligung der Wohnraumförderung zuständig ist, den Stellenwert dieser Modellprojekte in Bezug auf zukünftige Planungen?

Die Modellvorhaben des Freistaats im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus dienen dazu, beispielhafte Planungen und Ausführungen für den geförderten Wohnungsbau zu entwickeln. Wir schätzen die Modellvorhaben als innovative Leuchtturmprojekte, die als Blaupause für zukünftige Projekte dienen. Aufgrund der zahlreichen in Nürnberg realisierten Modellvorhaben der letzten Jahre verfügen wir mittlerweile über einen beachtlichen Fundus an realisierten Lösungen, sei es zu Fragen der Bautechnik oder aber zur Weiterentwicklung von Formen des Wohnens und des sozialen Miteinanders. Im aktuellen Modellvorhaben wird der Umgang mit der Klimaveränderung untersucht.

Folgende Modellvorhaben wurden in den letzten Jahren realisiert:



WAL-Dresdner Straße, wbg: 41 geförderte Wohnungen nach Umbau mit einer Gästewohnung und einem Gemeinschaftsraum

- **WAL – Wohnen in allen Lebensphasen:** Es galt, Wohnformen zu entwickeln, die für verschiedene Lebensentwürfe und Lebensabschnitte attraktive Lebensbedingungen bieten und die gleichzeitig für eine eventuelle Phase der Betreuung geeignet sind.
- **IQ – Innerstädtische Wohnquartiere:** Die Aufgabenstellung war, generationenübergreifendes Wohnen mit dem Schwerpunkt „Wohnen für junge Familien im städtischen Umfeld“ attraktiver zu gestalten.
- **EBLW – effizient bauen, leistbar wohnen:** Ziel des Modellvorhabens war es, bauliche Konzepte zu entwickeln, die die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens nicht mit einer Minderung des Wohnwerts beantworten.



IQ-Plauener Straße, wbg: Neubau von 136 Wohneinheiten, von denen 34 gefördert wurden für unterschiedliche Wohnbedürfnisse wie z.B. Wohnen für Alleinerziehende oder auch generationenübergreifendes Wohnen



IQ-Pfälzer Straße, Joseph-Stiftung: Wohnbebauung mit 49 geförderten und einer freifinanzierten Wohnung für Familien mit bis zu vier Kindern mit einem besonderen Freiraumkonzept



EBLW-Neusalzer Straße, wbg: 19 geförderte und 17 freifinanzierte Wohneinheiten, kompakte Baukörper mit dreischaliger Außenhülle und der Möglichkeit zur flexiblen Grundrissgestaltung



EBLW-Heinrich-Held-Straße, St. Gundekar-Werk: 41 geförderte Wohneinheiten für 1 bis 7 Personen-Haushalte, in vorgefertigter Holzbauweise mit Gemeinschaftsraum und einem begrünten Hof

- **Klimaanpassung im Wohnungsbau:** Es sind Wohnanlagen und Wohngebäude mit hoher Aufenthaltsqualität und zukunftsfähigen sowie bezahlbaren Wohnungen zu entwickeln, die praktische und aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive tragbare Lösungen für den Umgang mit den sich verändernden klimatischen Bedingungen aufzeigen.

Viele der neuen geförderten Wohnanlagen sind nicht nur unter sozialen und funktionalen Aspekten herauszuheben, sondern auch in Bezug auf die Gestaltung, die Architektur, die Detailqualität. Wie sichern Sie – trotz engem Kosten- und Terminrahmen – die Architekturqualität der Bauten?

Die Wohnraumförderung stellt Anforderungen an die Planung, was Größen und Ausstattung sowie technische Anforderungen wie die Barrierefreiheit nach DIN und die Kosten angeht. Das stellt sicher, dass die geförderten Wohnungen sehr gut durchdacht und nutzbar sind. Bei größeren Bauvorhaben haben sich Wettbewerbe bewährt, um die überzeugendste Variante aus mehreren Lösungsansätzen zu erhalten. Bei allen Bauvorhaben steht der Stab Wohnen mit seinem Team aus Fachleuten im konstruktiven Austausch mit den Bauherren und Architekten und begleitet die Projekte vom Vorentwurf bis zur Eingabepanung.

Inwieweit prägt die Architektur die Identität der Anlagen?

Die Architektur ist für die Identität der Wohnanlagen ausschlaggebend. Dabei spielt die Qualität von Planung und Ausführung eine wesentliche Rolle, die sich an der Wechselwirkung zwischen einer guten Grundrissgestaltung, der äußeren Hülle und dem Umfeld deutlich zeigt. Das Thema Nachhaltigkeit, bezogen auf die Baumaterialien, den Umgang mit Ressourcen, aber auch mit Energie, kommt dabei ebenfalls zum Tragen. Wobei das wichtigste ist: Die Nutzerinnen und Nutzer fühlen sich in ihrem Zuhause wohl.

Welche Rolle spielt der Freiraum für die Wohnqualität und die städtebauliche Einbindung?

Der Freiraum ist ein maßgeblicher Aspekt des Wohnens. Nur wenn das Wohnumfeld „stimmt“, wird es von den Bewohnerinnen und Bewohnern angenommen und genutzt. So ist es beispielsweise wesentlich, ein barrierefreies Wohnumfeld zu schaffen, damit alle davon profitieren. Ganz wichtig ist auch, keine Steinwüsten zu schaffen, sondern einen Freiraum, der mit entsprechender Begrünung mit Pflanzen und Rasenflächen gute Aufenthaltsqualität bietet.

Inwieweit finden Ökologie und Klimaschutz Berücksichtigung bei der Planung?

Der Stadtrat der Stadt Nürnberg hat den Klimaschutz 2019 zur zentralen Zukunftsaufgabe erklärt. 2020 wurde auf dieser Grundlage der Klimaschutzfahrplan 2020-2030 beschlossen, der bis zum Jahr 2030 ein Treibhausgas-minderungsziel von 60 % und bis zum Jahr 2050 von 95 % gegenüber dem Basisjahr 1990 festlegt. Eines der maßgeblichen Instrumente ist der Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung, der die Möglichkeiten für Klimaschutz und Klimaanpassung in der Flächennutzungs- und vor allem Bebauungsplanung bündelt. Die Beschlussfassung zum Klima-Baukasten sieht eine individuelle, auf den einzelnen Bauleitplan maßgeschneiderte Verbindlichkeit von Klimazielen vor.



Sandäcker-Quartier, wbg: Im Rahmen des Modellvorhabens „Klimaanpassung im Wohnungsbau“ soll durch Maßnahmen in den Bereichen „Gebäude, Freiräume und Wasser“ ein klimaangepasstes Quartier entstehen.

Daten und Fakten zum geförderten Mietwohnungsbau in Nürnberg

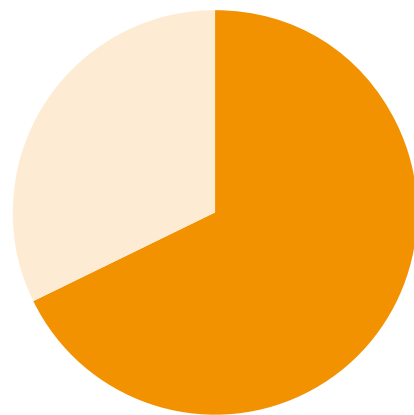
Übersicht über die bewilligten, vollständig oder anteilig geförderten Projekte im Zeitraum 2011 bis 2021

BEWILLIGTE PROJEKTE
2011-2021

Projekte mit
(anteilig)
gefördertem
Wohnraum

49

WOHNUNGEN



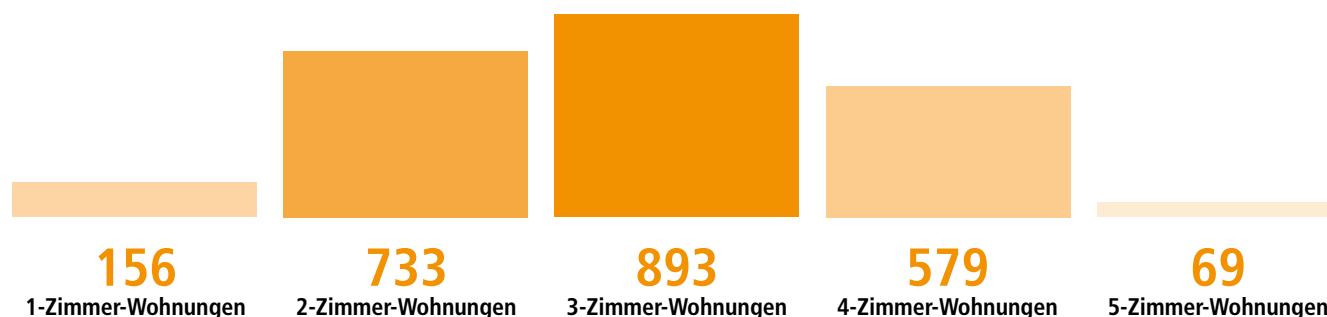
geförderter Anteil
2.430 Wohnungen
von gesamt
3.586 Wohnungen

WOHNFLÄCHE

geförderter Anteil
170.141 m²
von gesamt
265.999 m² Wohnfläche

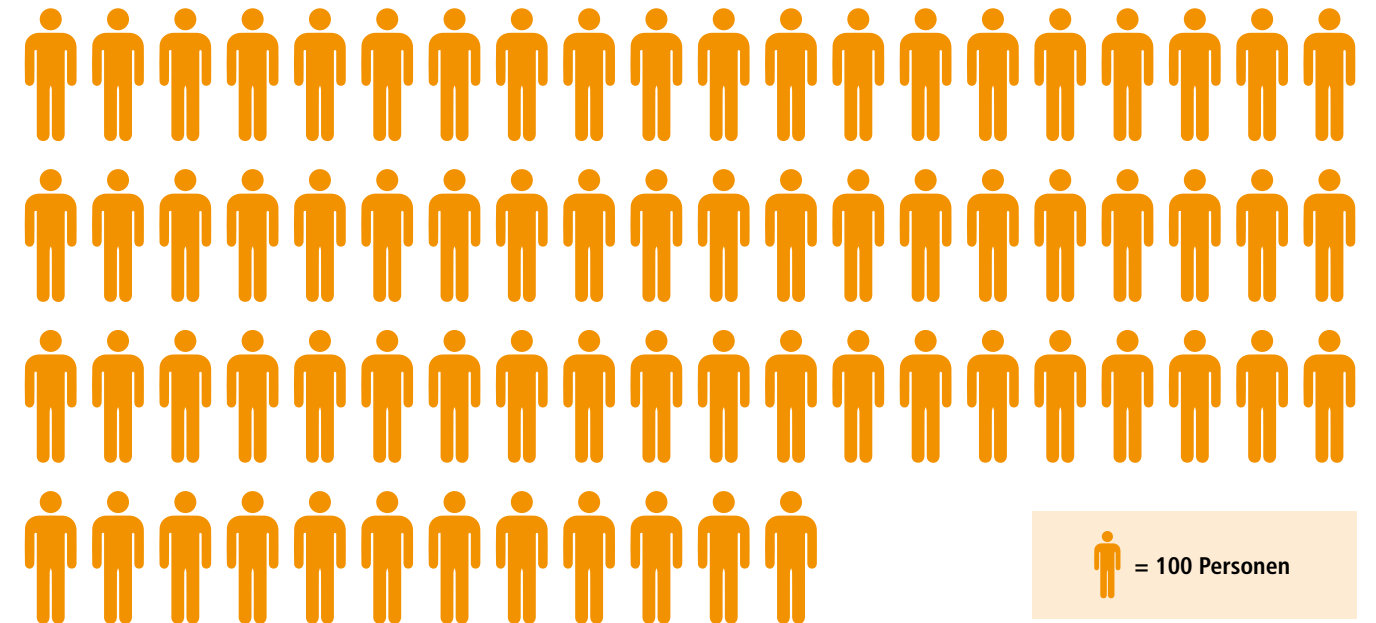


WOHNUNGSMIX

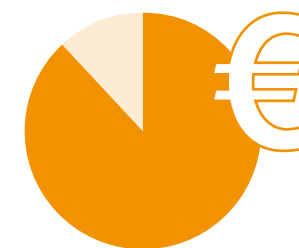


GEFÖRDERTER WOHNRAUM FÜR

7.239 Personen



FÖRDERUNG

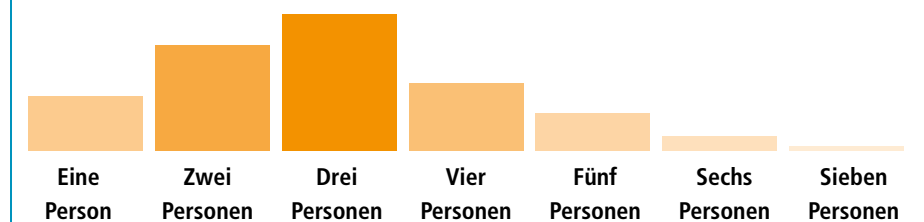


Förderung gesamt
378.077.877 €
(davon 332.694.310 € Darlehen,
45.383.567 € Zuschuss)

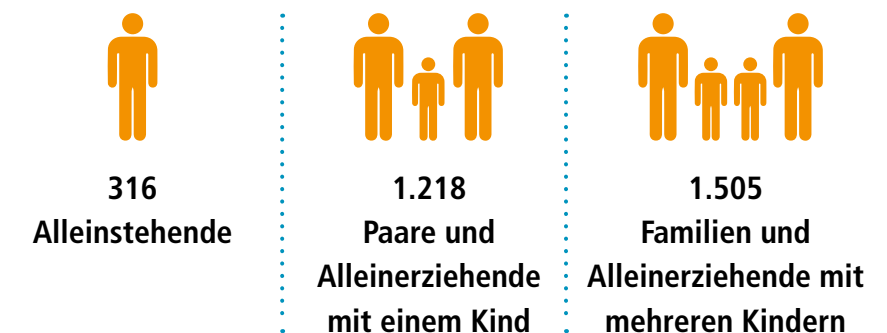
GESAMTKOSTEN

1.012.563.338 €
(davon 605.082.221 €
geförderter Anteil)

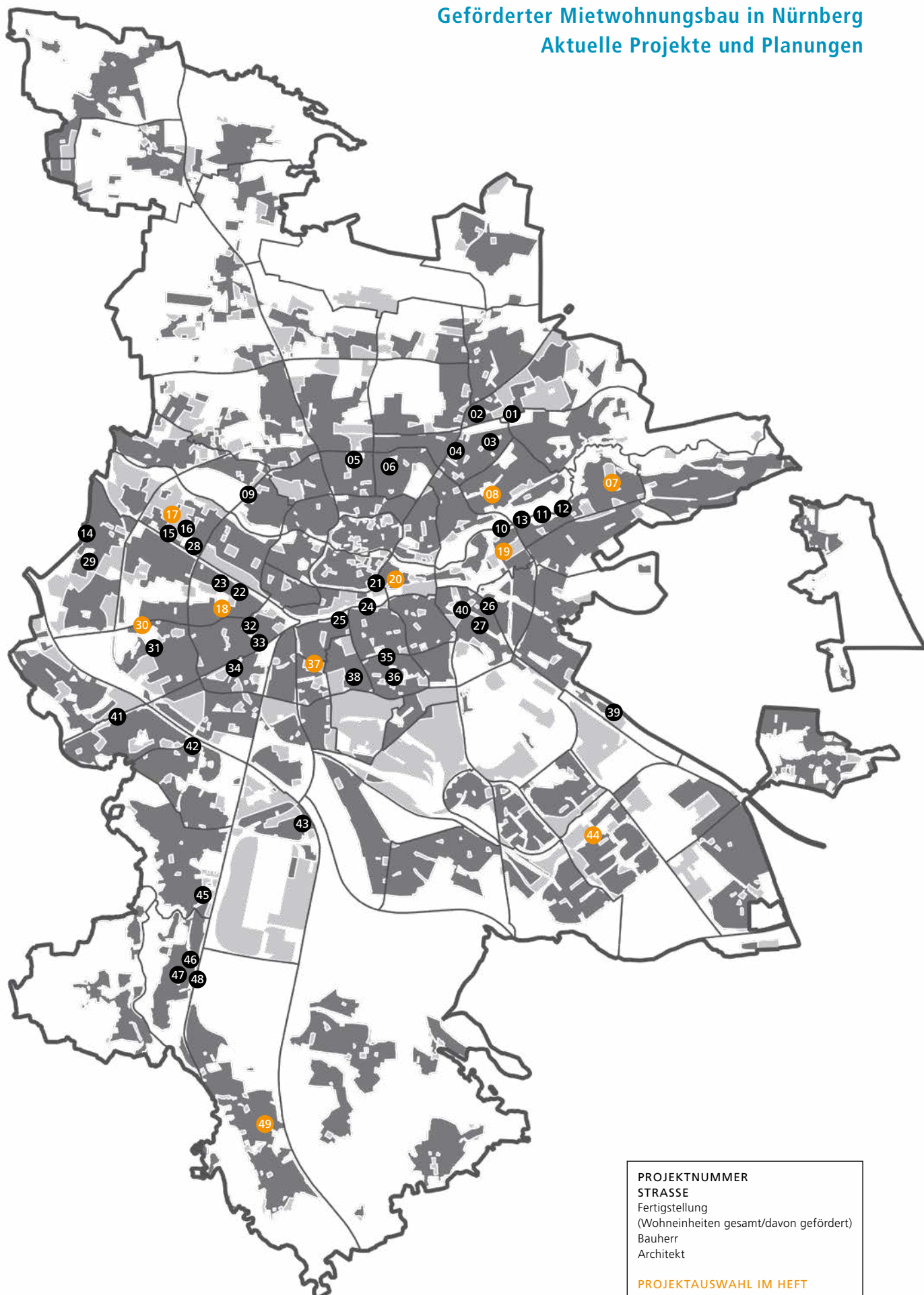
HAUSHALTMIX



BEWOHNERMIX



Geförderter Mietwohnungsbau in Nürnberg Aktuelle Projekte und Planungen



01
KIESLINGSTR. 64-70
2021 (126/40)
Bh: Erlenstegen Carré GmbH & Co. KG
Arch: Hübsch + Harlé Architekten
Stadtplaner Partnergesellschaft

02
AM NORDOSTBAHNHOF 20, 22
2017 (106/40)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Loebermann Bandlow Architekten
Gesellschaft mbH

03
PLAUENER STR. 1-7
2015 (50/34)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Grabow + Hofmann Architekten-
partnerschaft BDA

04
ELBINGER STR. 41-43
2014 (16/16)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Grabow + Hofmann Architekten-
partnerschaft BDA

05
KREULSTR. 21, 31
2017 (54/48)
Bh: ESW - Evangelisches Siedlungswerk
in Bayern GmbH
Arch: P&P Bau Art GmbH Planungs-
gesellschaft

06
FRIEDENSTR.
2021 (66/36)
Bh: Joseph-Stiftung
Arch: Joseph-Stiftung

07
LAUFAMHOLZSTR. 85-87
2020 (28/28)
Bh: KIB Gruppe
Arch: Maier.Neuberger.Architekten
GmbH

08
**EUROPAPLATZ 5, 7, 9 / GERTRUD-
KRÜGER-WEG 2, 4, 6, 14, 16 /
FRITZ-HAAS-STR. 1 UND HAUS L**
ab 2022 (378/197)
Bh: GBW Portfolio 3
Arch: Bogevischs Büro Architekten &
Stadtplaner GmbH

09
JOHANNISSTR. 161-169
2017 (74/18)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Blauwerk Architekten GmbH

10
OSTENDSTR. 85-87
2005 (28/16)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: ING+ARCH Partnerschaft

11
OSTENDSTR. 168 (1.BA)
2021 (14/14)
Bh: Kath. Pfarramt St. Karl Borromäus
Arch: Joseph-Stiftung

12
OSTENDSTR. 172 (2.BA)
2023 (7/7)
Bh: Kath. Pfarramt St. Karl Borromäus
Arch: Joseph-Stiftung

13
OSTENDSTR. (SEETOR)
2012 (97/97)
Bh: Commerz Real AG
Arch: GBI Wohnungsbau GmbH

14
BERNHARDSTR. 8A-8C
2019 (31/31)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: wbg Nürnberg GmbH

15
WANDERERSTR. 15
2019 (66/65)
Bh: GS Schenk GmbH
Arch: querwärts ARCHITEKT Schreiner
& INNENARCHITEKT Kromer PartGmbH

16
HASSTR. 26-30
2019 (30/30)
Bh: Joseph-Stiftung
Arch: Kehrbach Planwerk GmbH & Co. KG

17
**ADAM-KLEIN-STR. 153
(QUELLE BAUFELD D1)**
2021 (14/14)
Bh: vj - Verein für Internationale
Jugendarbeit - Bundesverein e.V.
Arch: ssp Architekten GbR

18
**BERTHA-VON-SUTTNER-STR.
39-47 / ROTHENBURGER STR.
180-190**
2019 (94/24)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Planungsgemeinschaft NWS;
ganzWerk GmbH

19
MARTHA-STR. 31-39
2014 (62/17)
Bh: WIN GmbH
Arch: Loebermann Bandlow Architekten
Gesellschaft mbH

20
**FLASCHENHOFSTR. 6, 6A, 8 /
NEUDÖRDFERSTR. 14, 16 /
MARIENSTR. 17, 19**
2020 (136/136)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Peck.Daam Architekten GmbH

21
**MARIENSTR. 15
FLASCHENHOFSTR. 4**
2020 (35/8)
Bh: WIN GmbH
Arch: Loebermann Bandlow Architekten
Gesellschaft mbH

22
FUGGERSTR. 29 / ZWEIGSTR.
2022/23 (176/146)
Bh: Allianz ZWK Nürnberg GmbH &
Co. KG
Arch: SP Projektentwicklung Projekt IX
GmbH

23
**FUGGERSTRASSE 31 /
KOLLWITZSTRASSE**
2021 (39/39)
Bh: Schultheiß Projektentwicklung AG
Arch: Schultheiß Projektentwicklung AG

24
HINTERM BAHNHOF 28
2021 (17/17)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: wbg Nürnberg GmbH

25
PETER-HENLEIN-STR. 48, 48A
2012 (40/39)
Bh: GBR Peter-Henlein-Straße
Arch: Aigner + Hirschfelder Architekten
Gesamtplanungsgesellschaft

26
NEUMARKTER STR. (1.BA)
2022 (36/36)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Bayer Architekten

27
**NEUMARKTER STR. / PARSBERGER
STR. 12A, 14A (2.+3.BA)**
2022 (35/35)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Architekten

28
GEORG-HENNCH-STR.21, 31-39
2021 (131/47)
Bh: Volksbau Nürnberg GmbH&Co KG
Arch: Arge GHN 25 Berlin

29
EDUARDSTR.7
2017 (18/18)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: wbg Nürnberg GmbH

30
ZÜRICHSTR. 25
2020 (40/40)
Bh: Schultheiß Projektentwicklung AG
Arch: Schultheiß Projektentwicklung AG

31
**MARCONISTR. /
WALLENSTEINSTR. 81-91**
2016 (36/36)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Architekturbüro Magiera

32
WEBERSGASSE 21
2023 (50/20)
Bh: ESW - Evangelisches Siedlungswerk
in Bayern GmbH
Arch: dreisterneplus GmbH

33
LILIENSTR. 4
2019 (9/9)
Bh: Joseph-Stiftung
Arch: Joseph-Stiftung

34
SCHWEINAUER HAUPTSTR. 4
2019 (38/32)
Bh: P&P Immobilien GmbH
Arch: P&P Bau Art GmbH Planungs-
gesellschaft

35
**ZWINGLISTR. 4 /
PILLENREUTHER STR. 97**
2015 (27/27)
Bh: immo fünf GmbH
Arch: Dipl.-Ing. Architekt Michael Schick

36
PILLENREUTHER STR. 130-134
2020 (132/49)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Fabrik*B Architekten

37
PFÄLZERSTR. 3, ST. LUDWIG
2015 (50/49)
Bh: Joseph-Stiftung
Arch: Joseph-Stiftung

38
SPEHLINGSTR. 8,10
2014 (34/34)
Bh: S&K Grundbesitz Sperlingstr. GbR
Arch: Engelhardt Architekten GmbH

39
REGENSBURGER STR.
2024 (381/170)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Behles & Jochimsen Gesellschaft
von Architekten BDA mbH

40
**SCHARRERSTR. / HAINSTR. /
REGENSBURGER STR. (1.BA - HAUS
3-7)**
2023 (95/95)
Bh: C Drei Scharrerstraße GmbH & Co.
KG // KIB Gruppe
Arch: Reinhart + Partner Architekten
und Stadtplaner mbB

41
WÖRNITZSTR. 64
2022 (116/116)
Bh: Allianz ZWK Nürnberg GmbH & Co. KG
Arch: Schultheiß Projektentwicklung AG

42
**COLMBERGER STR.11,13,15,17,19 /
AM RÖTHENBACHER LANDGRABEN
11,15**
2021 (193/97)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Grabow + Hofmann Architekten-
partnerschaft BDA

43
DONAUAUSTR. 17-21
2021 (97/97)
Bh: BayernHeim GmbH
Arch: Schultheiß Projektentwicklung AG

44
NEUSALZER STR 2-4
2021 (36/18)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Blauwerk Architekten GmbH

45
**NEUBURGER STR. 47-53
(EHM. GUNDELFINGER STR.)**
2019 (56/56)
Bh: wbg Nürnberg GmbH
Arch: Grabow + Hofmann Architekten-
partnerschaft BDA

46
ALTMÜHLWEG 3-5
2015 (39/39)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Architekturbüro Magiera

47
DOLLNSTEINER STR.
2023 (60/60)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Architekturbüro Magiera

48
SOLNHOFENER STR. 30,32
2018 (52/52)
Bh: Siedlungswerk Nürnberg GmbH
Arch: Engelhardt Architekten GmbH

49
HEINRICH-HELD-STR. 5-7
2021 (41/41)
Bh: St. Gundekar-Werk Eichstätt Woh-
nungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Arch: Köppen Rumetsch Architekten
GmbH

Gemeinschaftlich und selbstbestimmt

Mögeldorf, Marthastraße 31-39

Beim Wohnprojekt in der Marthastraße wird die Vision eines generationenübergreifenden, selbstbestimmten Zusammenlebens beispielgebend umgesetzt: In den 62 Wohnungen leben rund 100 Mieterinnen und Mieter aus verschiedenen Nationen, übernehmen Verantwortung und unterstützen sich gegenseitig im täglichen Miteinander. Eine ausgewogene Mischung von Jung und Alt, Familien, Paaren und Singles sorgt dafür, dass alle sich zu Hause fühlen, in die Gemeinschaft eingebunden werden und entsprechende Angebote finden. Das Spektrum der Wohnungsgrundrisse von 1-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende bis zu 5-Zimmer-Wohnungen für größere Familien entspricht der vielfältigen Struktur der Bewohnerschaft.



Lageplan

Die kammartige Bebauung schließt das Quartier zur Marthastraße ab und öffnet sich mit großzügigen Höfen nach Westen.

Bauherr:

WIN GmbH, Nürnberg

Architekten:

Loebermann Bandlow Architekten,
Nürnberg

Landschaftsarchitekten:

Johannes Henschel
Landschaftsarchitekt BDLA, Schnaittach

Bauzeit: 2012–2014

Wohnfläche: 3.738 qm

geförderter Anteil: 949 qm

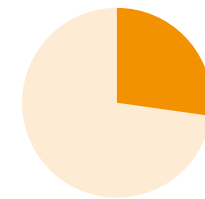
Wohnungen: 62

geförderter Anteil: 17

Gesamtkosten: 13,0 Mio. EUR

geförderter Anteil: 2,2 Mio. EUR

Förderdarlehen: 1,4 Mio. EUR



Wohnungen

gefördert 17 / 62

Eine Besonderheit: Die Auswahl neuer Mieter erfolgt durch die Mietergemeinschaft, nicht durch den Vermieter. Denn nur wenn alle Bewohner die gemeinsame Vision des Wohnprojekts teilen, gibt es eine tragfähige Basis für die Selbstorganisation aller Arbeiten und Freizeitaktivitäten durch die Mietergemeinschaft, Wohngruppen und Arbeitskreise. Zu dem Wohnkonzept gehören Gruppen- und Kreativräume, ein Gästeapartment sowie ein Hausgarten mit Spielplatz. Darüber hinaus ergänzen ein inklusives Kinderzentrum, betrieben von der Lebenshilfe Nürnberg e.V., und ein Tagescafé, das der eigenständige Verein „Alle wirken zusammen e.V.“ übernommen hat, sowie kleine Läden das Angebot, das auch der Nachbarschaft zur Verfügung steht.

Verkehrstechnisch gut angebunden bietet das vormals industriell genutzte, 7.600 Quadratmeter große Grundstück im Stadtteil Mögeldorf beste Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung der Gesamtkonzeption. Herzstück und Treffpunkt des Quartiers sind die beiden Wohnhöfe, die von der kammartigen Gebäudestruktur umschlossen werden. Die Höfe öffnen sich nach Südwesten und bieten Aufenthaltsbereiche und Spielmöglichkeiten für Jung und Alt. Zum kommunikativen Charakter tragen die zu den Höfen ausgerichteten Balkone und Laubengänge bei. Sie schaffen den Übergang von Privat und Öffentlich, von Rückzug und Gemeinschaft. Eine eigenständige bauliche Einheit bildet das inklusive Kinderzentrum im nordwestlich ausgerichteten Hof.

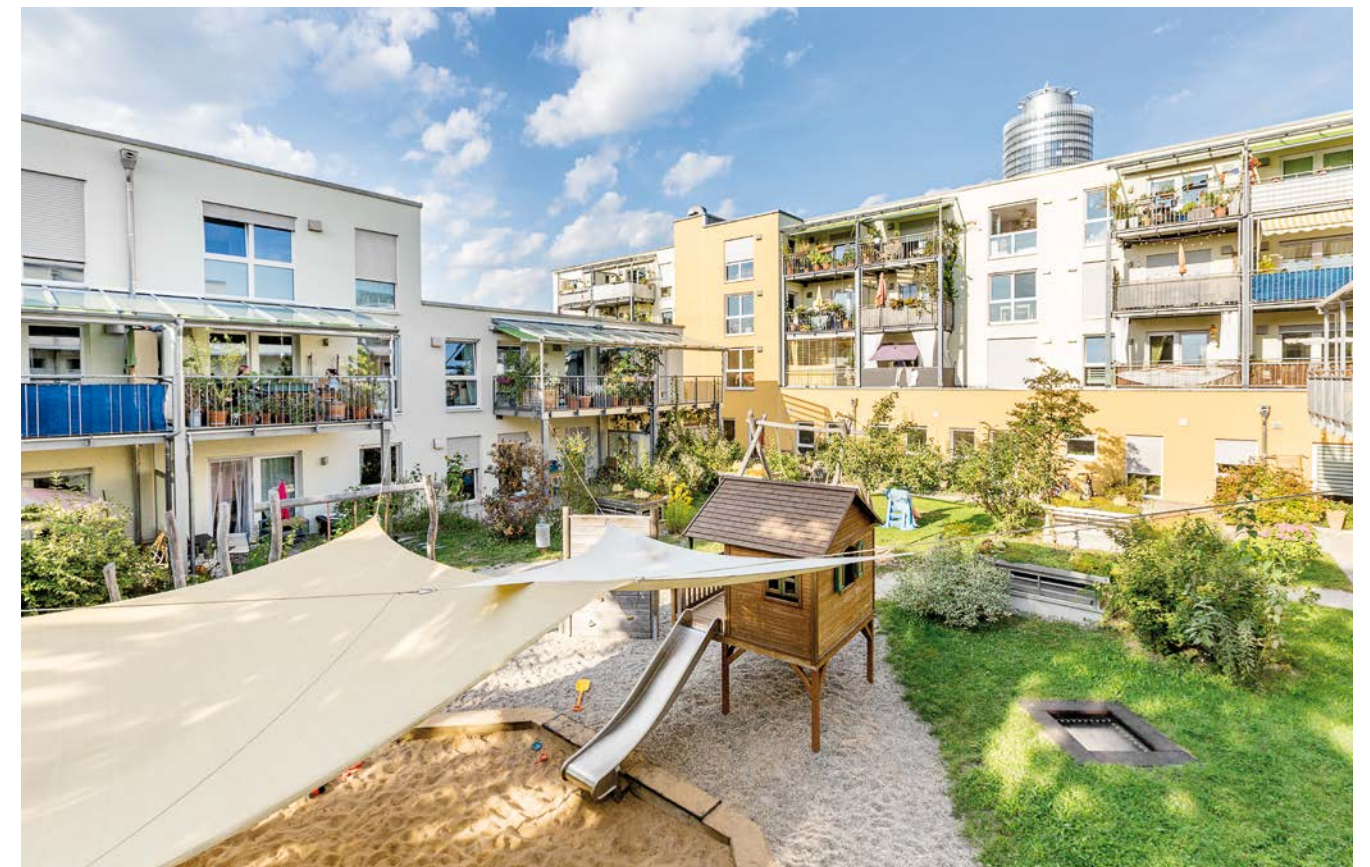
Während die Fassaden zu den Höfen hin mit den Balkonen, Loggien und Erker lebhaft und offen wirken, bildet der zur Marthastraße ausgerichtete Baukörper mit den horizontal durchlaufenden Brüstungen der vorgestellten Laubengänge einen ruhigen, eher geschlossen wirkenden Abschluss des Quartiers. Ein warmer Gelbton schafft – wie auch in den Höfen – eine farbliche Akzentuierung. Der das Quartier nach Süden abschließende Gebäudeteil ist durch großzügig verglaste, vorspringende Erker lebhafter gegliedert. Hier befindet sich auch die Zufahrt zur Tiefgarage. Weitere Stellplätze sind oberirdisch neben den Gebäuden angeordnet.





„In der Gesellschaft wächst der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen unter Gleichgesinnten ebenso wie nach einer Nachbarschaft, die familiäre Hilfsstrukturen ersetzen kann. Daher ist es umso wichtiger, ein Projekt wie das der WIN GmbH mit einer staatlichen Förderung zu unterstützen.“

DR. MICHAEL FRAAS,
Wirtschafts- und
Wissenschaftsreferent
der Stadt Nürnberg



Revitalisierung eines Klosterareals

Gibitzenhof, Pfälzerstraße 1-9

Als eines von bayernweit zehn Modellvorhaben „IQ – Innerstädtische Wohnquartiere“ zeigt das Wohnquartier auf dem ehemaligen Klostergelände St. Ludwig innovative Lösungsansätze für ein generationenübergreifendes Wohnen im städtischen Umfeld. Entstanden ist eine offen strukturierte, architektonisch ansprechende und energieeffiziente Wohnanlage mit einem vielfältigen Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen. Ergänzt wird das Wohnangebot durch soziale Angebote auf dem Areal, wie einem Kindergarten, einer Krippe, einem Pfarr- und Familienzentrum sowie einer Kooperation mit der Caritas.



Lageplan

Durch eine öffentliche Ost-West-gerichtete Erschließungsachse wird das neue Quartier mit der Nachbarschaft vernetzt. Durch die Anordnung der Gebäuderiegel entstehen zwei kommunikative Wohnhöfe mit unterschiedlicher Ausstattung.

Bauherr:

Joseph-Stiftung, Bamberg

Architekten:

Hochbau: Joseph-Stiftung, Bamberg

Landschaftsarchitekten:

ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Freising

Bauzeit: 2013 – 2015

Wohnfläche gesamt: 3.485 qm

geförderter Anteil: 3.380 qm

Wohnungen gesamt: 50

geförderter Anteil: 49

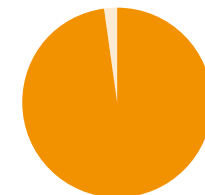
Gesamtkosten: 8,2 Mio EUR

geförderter Anteil: 8,0 Mio EUR

Förderdarlehen: 4,9 Mio EUR

Förderzuschuss: –

Zuschuss IQ-Modellvorhaben: 0,1 Mio EUR



Wohnungen

gefördert 49 / 50



Nach dem Weggang der Franziskaner im Jahr 2006 entschloss sich die Joseph-Stiftung, Bamberg, zu einer Umgestaltung und Revitalisierung des rund fünf Hektar großen kirchlichen Areals.

Insgesamt wurden 50 Wohnungen, sechs davon als Reihenhäuser, realisiert. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen von zwei bis sechs Zimmern eignen sich für Paare, Senioren und Familien. Mit einem hohen Anteil von barrierefreien Wohnungen, einer rollstuhlge-rechten Wohnung sowie der vollständig barrierefreien Erschließung der Anlage wird der Anspruch, Wohnraum auch für körperlich beeinträchtigte Personen zu schaffen, umgesetzt.

Durch die öffentliche, Ost-West-gerichtete Erschließungsachse gelingt es, das neue Quartier mit der Nachbarschaft zu vernetzen. Als Spielstraße ist sie für das angrenzende Viertel und die Bewohner eine attraktive alternative Verbindung abseits der umgebenden vielbefahrenen Straßen. Zwei an die Erschließungsachse angelagerte Wohnhöfe tragen durch ihre unterschiedliche Ausstattung und Bepflanzung zur Orientierung und Identifikation bei.

Die gesamte Anlage ist autofrei, Stellplätze wurden in einer Tiefgarage untergebracht. So bleibt zwischen den zur Spielstraße offenen Gebäuderiegeln Platz für Freiräume und Begegnung.

Die einladend gestalteten grünen Höfe und Spielflächen fördern die Kommunikation und gute Nachbarschaften. Für eine positive Energiebilanz wurden großflächig Solaranlagen auf den Dächern angebracht.

Das neue Quartier wurde 2016 mit einem Sonderpreis im Rahmen des Deutschen Städtebaupreises ausgezeichnet. In der Begründung wird der soziale Aspekt und die vielfältige, konfliktfreie Nutzung des Kirchenareals herausgestellt. Im gleichen Jahr erhielt die Wohnanlage das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“.



Grundriss EG



„Ein weiteres Mal investiert die Joseph-Stiftung in den Bau bezahlbarer Mietwohnungen. Sie trägt damit zur Abhilfe auf dem angespannten Nürnberger Wohnungsmarkt bei. Ich möchte, dass sich andere Wohnungsunternehmen hieran ein Beispiel nehmen und sich verstärkt im geförderten Wohnungsbau engagieren.“

DR. MICHAEL FRAAS,
Wirtschafts- und Wissenschafts-
referent der Stadt Nürnberg



Weit mehr als ein Dach über dem Kopf

Sündersbühl, Bertha-von-Suttner-Straße 41-47 / Rothenburger Straße 180a-190

Selbstbewusst ergänzt das Quartier „Neues Wohnen Sündersbühl“ den Stadtteil im Nürnberger Nordwesten. Nicht nur durch seine prägnante Architektur sticht das Projekt hervor. Beispielgebend ist auch das Konzept, zeitgemäße Angebote für unterschiedliche Bedürfnisse und Bevölkerungsgruppen zu schaffen: Generationsübergreifend und inklusiv, flexibel und bezahlbar, umweltgerecht und urban. Nachdem eine Sanierung der bestehenden Wohnbebauung aus den 1950er Jahren wirtschaftlich nicht vertretbar war, wurde mit einem Planungsgutachten die Grundlage für die Neubebauung des Areals in einer Mischung aus insgesamt 92 teils freifinanzierten, teils geförderten Wohnungen gelegt. Als beispielgebendes Projekt im kostengünstigen, sozial ambitionierten Wohnungsbau wurde das Quartier „Neues Wohnen Sündersbühl“ mit dem „Deutschen Bauherrenpreis 2020“ ausgezeichnet.



Lageplan

Ein Hof bildet das Zentrum der Anlage und dient als Treffpunkt. Die nach außen geradlinigen Gebäuderiegel zeichnen Wegebeziehungen nach und schaffen so neue räumliche Verbindungen in die angrenzenden Quartiere.

Bauherr:

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Architekten:

SRAP Sedlak Rissland Architekten,
Nürnberg und GP Wirth Architekten, Nürnberg

Landschaftsarchitekten:

Thiele LandschaftsArchitekten GmbH,
Schwabach

Bauzeit: 2016 – 2018

Wohnfläche gesamt: 7.091 qm

geförderter Anteil: 1.716 qm

Wohnungen gesamt: 94

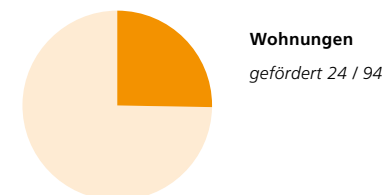
geförderter Anteil: 24

Gesamtkosten: 26,2 Mio. EUR

geförderter Anteil: 5,4 Mio. EUR

Förderdarlehen: 2,6 Mio. EUR

Förderzuschuss: 0,3 Mio. EUR

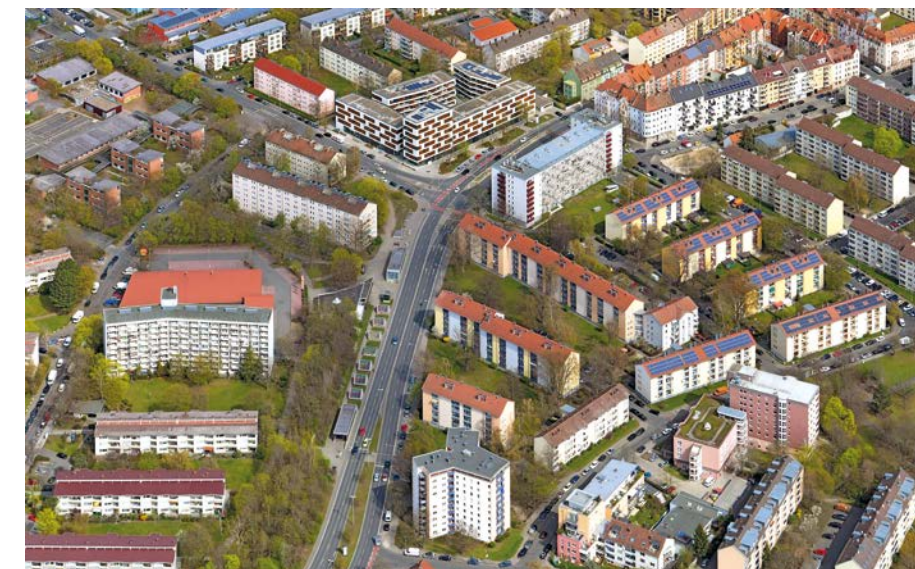
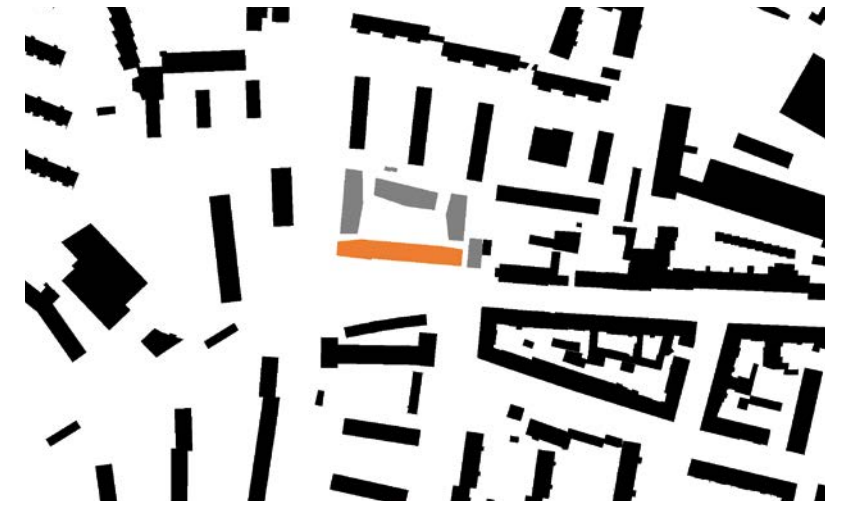


Fünfgeschossige, die Dimensionen der Umgebung aufnehmende Bauvolumina gruppieren sich um einen geschützten, dennoch offenen Innenhof. Sie vermitteln zwischen der gründerzeitlichen Blockrandbebauung im Osten Richtung Stadtmitte und der Zeilenbebauung im Westen. Dazu trägt auch die Fassadengliederung bei: Zueinander versetzt angeordnete Holzelemente rahmen die straßenseitigen Fenster und verbinden diese zu einer gestalterischen Einheit. Bei den Balkonen sorgen hölzerne Schiebeläden für Sonnen- und Sichtschutz.

Der Hof bildet das Zentrum der Anlage und dient den Anwohnerinnen und Anwohnern mit Spiel- und Erholungsflächen als Treffpunkt. Während die

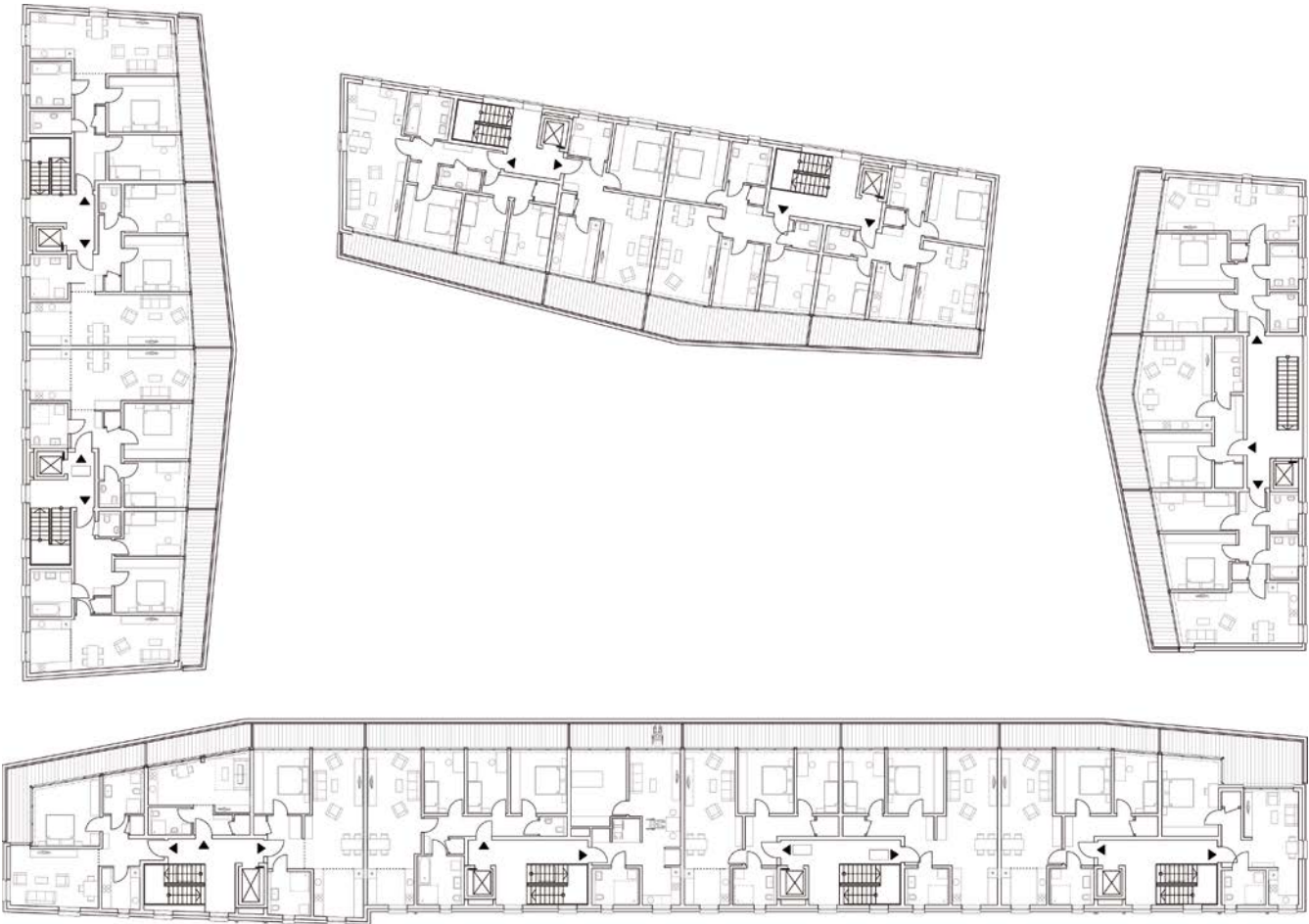
Gebäude nach außen hin geradlinig sind, verlieren sie im Hofbereich ihre rechtwinklige Strenge, zeichnen mit den Außenkanten Wegebeziehungen nach und schaffen so neue räumliche Verbindungen in die angrenzenden Quartiere. Markant ist die Eckbebauung im Kreuzungsbereich der verkehrsreichen Hauptstraßen, die den südöstlichen Auftakt der Wohnanlage bildet. Der achtgeschossige Turm in Sichtweite zur U-Bahn-Station „Sündersbühl“ stellt ein identitätsstiftendes Signal für den Stadtteil dar. In den Erdgeschosszonen der beiden die Bertha-von-Suttner-Straße sowie die Rothenburger Straße flankierenden Gebäude sind Serviceeinrichtungen und Einrichtungen der Nahversorgung angeordnet.

Die Grundrisse der barrierefreien, zum Teil rollstuhlgerechten Wohneinheiten eröffnen Optionen bei der Anpassung an Lebenszyklen und demografische Entwicklungen. Die über die Geschosse hinweg modulare Anordnung begünstigt zudem die Baukosten: In den Wohnungen der straßenseitigen Baukörper sind die Aufenthaltsräume zum ruhigen Hof hin orientiert, die Funktionsräume wirken als Lärmschuttpuffer zur Straße. Die Wohnungen in den beiden von der Straße abgewandten Baukörpern sind süd- bzw. westorientiert. Sämtliche Küchen und Bäder sind natürlich belichtet. Alle Wohnungen haben Balkone oder ebenerdige Terrassen.



„Der neue Stadtbaustein trägt auf überzeugende Art und Weise dem sozialen Anspruch an ein generationenübergreifendes, altersgemischtes neues Wohngebiet mit bezahlbarem Wohnraum Rechnung. Er setzt Maßstäbe im kostengünstigen, sozial ambitionierten Wohnungsbau – nicht nur in Nürnberg.“

BEURTEILUNG DER JURY
ZUM BAUHERRENPREIS 2020



Grundriss EG

Bestens integriert

Eberhardshof, Adam-Klein-Straße 153 / Hasstraße 26-30 / Wandererstraße 15

Der ehemals industriell und insbesondere durch das Versandhaus Quelle und die AEG geprägte Stadtteil Eberhardshof im Nürnberger Westen wandelt sich in eine nachgefragte Wohngegend mit mehr Grünflächen und hoher Lebensqualität. Einen großen Anteil an dieser Entwicklung hat auch die Bebauung der Flächen des ehemaligen Quelle-Parkplatzes. Auf dem Areal sind insgesamt rund 361 Wohnungen mit attraktiven Außenanlagen und intensiv begrünten Innenhöfen entstanden, 183 Eigentumswohnungen sowie 178 Mietwohnungen. 109 der Mietwohnungen sind gefördert. Ein ausgewogener Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen einerseits und eine Durchmischung mit freifinanzierten und geförderten Wohnungen zur Miete und als Wohneigentum andererseits sind Garant für eine zukunftsfähige, sozial ausgewogene Entwicklung des neuen Stadtbausteins.



Lageplan

Die Gebäude mit den geförderten Wohnungen fügen sich sowohl gestalterisch als auch in Bezug auf gemeinschaftliche Nutzungen selbstverständlich in die Gesamtkonzeption ein.



Eigentümer:

Joseph-Stiftung, Bamberg

ADAM-KLEIN-STRASSE

Bauherr:

GS Schenk Wohn- und Gewerbebau GmbH

Architekten:

ssp Architekten, Erlangen

Landschaftsarchitekten:

Kehrbach Planwerk,
Schwabach

HASSTRASSE

Bauherr:

Joseph-Stiftung, Bamberg

Architekten:

Kehrbach Planwerk, Schwabach

A3 Architektengesellschaft, Regensburg

Landschaftsarchitekten:

Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg

WANDERERSTRASSE

Bauherr:

GS Schenk Wohn- und Gewerbebau GmbH

Architekten:

querwärts ARCHITEKTEN, Nürnberg

Landschaftsarchitekten:

adlerolesch LANDSCHAFTSARCHITEKTEN,
Nürnberg

Bauzeit: 2017 - 2021

Wohnfläche gesamt: 10.561 qm

geförderter Anteil: 6.921 qm

Wohnungen gesamt: 178

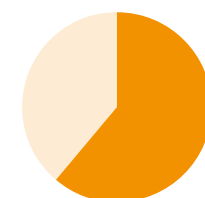
geförderter Anteil: 109

Gesamtkosten: 37,8 Mio. EUR

geförderter Anteil: 21,8 Mio. EUR

Förderdarlehen: 12,4 Mio. EUR

Förderzuschuss: 2,1 Mio. EUR



Wohnungen

gefördert 109 / 178



Das rund zwei Hektar große Gelände ist Teil des Stadterneuerungsgebiets West der Stadt Nürnberg. Dadurch verfügte die Stadt Nürnberg über ein Vorkaufsrecht der Grundstücke zur Sicherung städtebaulicher Ziele. Der Bauherr machte von einer Abwendungsvereinbarung Gebrauch und einigte sich mit der Stadt unter anderem über einen Anteil geförderten Wohnungsbaus. Dies war die Grundlage für die Entwicklung des Baugebietes in drei Teilbereichen durch einen Generalübernehmer, der für die Projektentwicklung, Planung und Bauausführung der Objekte verantwortlich war, bevor die Objekte unmittelbar nach der Realisierung zur erstmaligen Belegung an die Joseph-Stiftung, Bamberg, gingen.

Der Neubau an der Hasstraße bildet den östlichen Abschluss zum 1. Bauabschnitt der Quartiersentwicklung „Eberhardshöfe“. Die 30 geförderten 3- und 4-Zimmer-Wohnungen werden

über ein innenliegendes Treppenhaus erschlossen und öffnen sich mit einem Balkon oder einer Terrasse zum großzügigen, von den Eigentumswohnungen ebenfalls genutzten Innenhof. Diese zentrale, großzügig gestaltete Fläche gliedert sich in Zonen zur privaten Nutzung, in halböffentliche und öffentliche Bereiche.

Der Neubau an der Adam-Klein-Straße mit 14 Wohnungen wurde in den 2. Bauabschnitt der Eberhardshöfe integriert. Den südlichen Abschluss des Quartiers bildet die Blockrandbebauung entlang der Wandererstraße mit 66 Wohnungen, von denen eine freifinanziert ist. Das 5-geschossige Gebäude mit Seitenflügel wird über einen Laubengang im Norden erschlossen. Die horizontale Gliederung der durchlaufenden Brüstungen wird durch versetzt angeordnete, perforierte Metallpaneele aufgelockert, gleichzeitig tragen diese zum Lärmschutz bei.

Neues Wohnen im historischen Stadtgefüge

Marienvorstadt, Flaschenhofstraße 6-8a / Neudörfer Straße 14-16 / Marienstraße 17-19

Vom ehemaligen Behördenparkplatz zum beispielgebenden Wohnprojekt: Die Bebauung des 6.000 m² großen Grundstücks - nur wenige Minuten von der Innenstadt und dem Hauptbahnhof entfernt - zeigt, welche Potenziale in der Bebauung von innerstädtischen Brachflächen liegen. Auf Grundlage eines Realisierungswettbewerbs entstand in zentraler Lage ein Quartier mit bezahlbarem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht. Die Blockrandbebauung ist durch Vor- und Rücksprünge in einzelne Häuser gegliedert und fügt sich so als neues Passstück selbstverständlich in das historische Stadtgefüge ein.



Lageplan

Zwei L-förmige Baukörper bilden eine Blockrandbebauung, damit fügt sich das neue Quartier harmonisch in das historische Umfeld ein. Zwei Punkthäuser ergänzen das Ensemble im rückwärtigen Hofbereich.

Bauherr:

Siedlungswerk Nürnberg

Architekten:

Peck.Daam Architekten GmbH, München

Landschaftsarchitekten:

graber huber lipp landschaftsarchitekten und
stadtplaner partnerschaft mbh, Freising

Bauzeit: 2017 – 2020

Wohnungen gesamt: 136

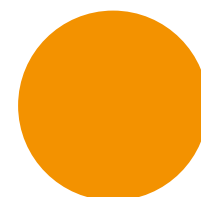
Wohnfläche gefördert: 9.074 m²

Wohnungen gefördert: 136

Gesamtkosten: 34,7 Mio. EUR

Förderdarlehen: 11,1 Mio. EUR

Förderzuschuss: 4,6 Mio. EUR



Wohnungen

gefördert 136 / 136



Die Traufhöhen der angrenzenden Bauten werden aufgenommen und fortgeführt. Zum öffentlichen Raum hin sind im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten untergebracht. Die darüberliegenden Wohnungen werden durch zurückgesetzte Treppenträume erschlossen, denen jeweils zur Straße ein kleiner grüner Vorhof zugeordnet ist. So entstehen individuelle, identitätsstiftende Adressen.

Der Mix aus 136 barrierefreie 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen wird unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen

gerecht. Alle Wohnungen haben – je nach Lage im Gebäude – einen Mietergarten, Balkon oder eine Dachterrasse. Der geschützte, ruhige Innenhof bietet Platz für Gemeinschaft und Spiel.

Das Projekt in der Flaschenhofstraße ist das dritte Projekt des Siedlungswerks Nürnberg im geförderten Wohnungsbau, bei dem die „mittelbare Belegung“ Anwendung findet. Dabei wird der Neubau von Mietwohnungen gefördert, ohne dass diese mit Bindungen versehen werden. Das Siedlungswerk kann die

Neubauwohnungen auf diese Weise „frei“ vermieten, das heißt ohne Belegungs- und Mietpreisbindungen auf dem freien Wohnungsmarkt. Im Gegenzug dazu stellt das Unternehmen Wohnungen aus dem Bestand als Ersatzwohnungen zur Verfügung und vergibt diese an Mieterinnen und Mieter mit Wohnberechtigungsschein zu Mieten, die dem geförderten Wohnungsbau entsprechen.

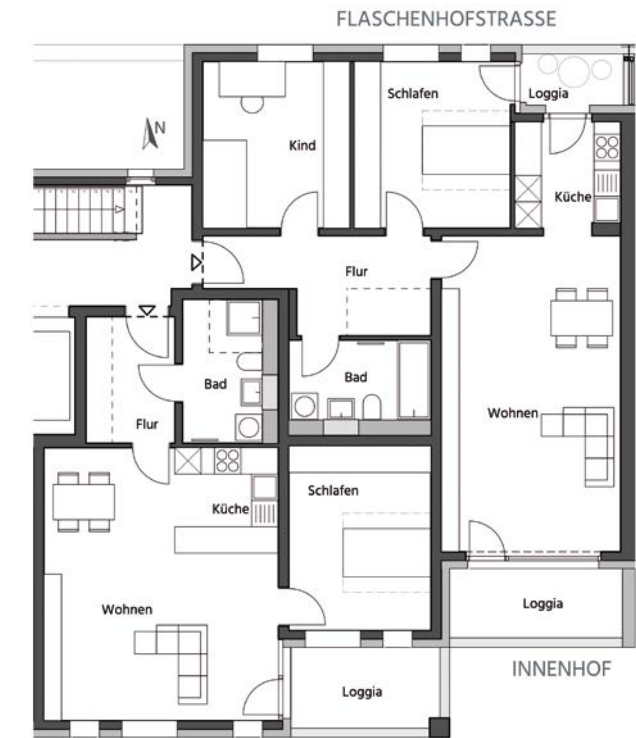


Grundriss EG



„Die Arbeit überzeugt durch ihre klare städtebauliche Haltung. Ganz unaufgeregt und konsequent wird der Blockrand geschlossen, ein feiner Rhythmus der Struktur gliedert die Bebauung über die Länge. Die Neubebauung schließt jeweils an alte Brandwände der Nachbarbebauung an, sodass keinerlei ‚Wunden‘ bleiben ... Dem Wohnen in der Stadt wird ein stimmiger neuer Rahmen gegeben.“

BEURTEILUNG DES PREISGERICHTS AUS DEM WETTBEWERBSVERFAHREN



Beispiel Grundrisse 2- und 3-Zimmerwohnung



Sicheres und selbstbestimmtes Wohnen

Mögeldorf, Laufamholzstraße 85-87

Selbstbestimmt leben, auch mit Einschränkungen und im Alter, das ist der Wunsch der meisten Menschen. Die 2021 fertiggestellte Wohnanlage kommt diesem Wunsch mit modernen barrierefreien Wohnungen und einem umfangreichen Angebot an Serviceleistungen entgegen. Das Quartier umfasst insgesamt neben 82 Eigentumswohnungen 18 geförderte Mietwohnungen sowie eine Wohngruppe und ein Quartierscafé im rückwärtigen Bereich. Durch ein ergänzendes Serviceangebot wird die individuelle Lebensgestaltung unterstützt und größtmögliche Sicherheit gewährleistet. Ergänzt durch ambulante Dienste im Pflegefall ist die Versorgungs- und Betreuungsstruktur sehr gut auch für Menschen mit Einschränkungen geeignet.



Lageplan

Das gesamte Ensemble umfasst eine L-förmige Blockrandbebauung sowie zwei im Hofbereich angeordnete Punkthäuser. Der Baukörper mit den geförderten Wohnungen zur Laufamholzstraße wird durch Vor- und Rücksprünge sowie verglaste Loggien gegliedert.

Bauherr:

KIB Wohnungsbau GmbH, Nürnberg

Eigentümer Haus Nr. 85:

Evangelischer Gemeindeverein Nürnberg-Mögeldorf gGmbH

Eigentümer Haus Nr. 87:

Baugenossenschaft Selbsthilfe e.G., Nürnberg

Architekten:

Maier.Neuberger.Architekten, München

Landschaftsarchitekten:

Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg

Bauzeit: 2018 – 2020

Wohnungen gesamt: 18 sowie eine Wohngruppe

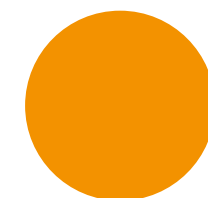
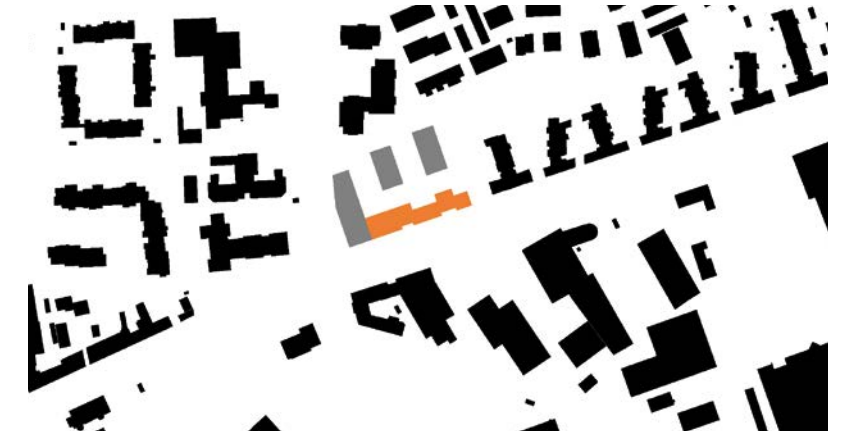
Wohnfläche gefördert: 1.474 qm

Wohnungen gefördert: 18 sowie 1 Wohngruppe mit 10 Plätzen

Gesamtkosten: 4,7 Mio. EUR

Förderdarlehen: 2,5 Mio. EUR

Förderzuschuss: 0,4 Mio. EUR



Wohnungen

gefördert 19 / 19

In die Blockrandbebauung an der Langsee- und Laufamholzstraße sind verschiedene Wohnformen integriert. Je nach Lebenssituation können die Bewohnerinnen und Bewohner der Seniorenwohnungen individuelle Serviceleistungen vereinbaren. Ein Quartierscafé der Diakonie steht der gesamten Nachbarschaft offen und bildet das kommunikative Zentrum der Anlage. Eine integrative Wohngemeinschaft mit zehn Zimmern für Studierende und Menschen mit Behinderung, die von der Lebenshilfe Nürnberg betrieben wird, wurde als „Besondere Wohnform“ gefördert. Die Studierenden leisten in der Wohngemeinschaft Betreuungsarbeit, zudem kümmert sich eine hauptamtliche

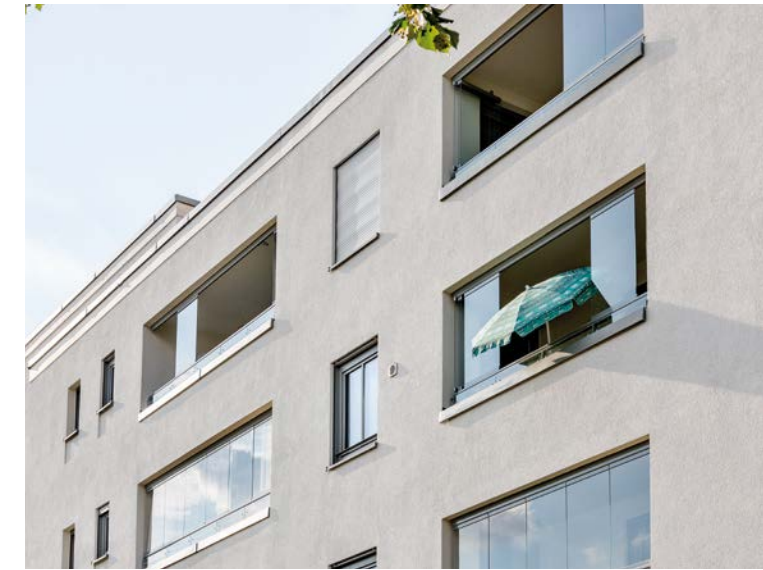
Kraft um koordinierende Aufgaben. Das Haus Nummer 87 mit 18 geförderten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bildet den Abschluss der Wohnanlage an der Laufamholzstraße.

Der Baukörper wird zur Laufamholzstraße durch Vor- und Rücksprünge sowie großzügige verglaste Loggien gegliedert. Eingänge und soziale Einrichtungen liegen zurückgesetzt hinter einer schützenden Arkade. Die darüberliegenden Loggien erweitern nicht nur den Wohnraum um einen flexibel nutzbaren Außenraum, sondern schaffen gleichzeitig den erforderlichen Lärmschutz. Zum rückwärtigen begrünten Hof hin öffnen sich die Wohnungen

mit großen Balkonen, die Erdgeschosswohnungen haben einen direkten Zugang ins Freie.

Quotenregelung

Der geförderte Anteil der Wohnungen entstand auf Basis der Quotenregelung nach Baulandbeschluss. Gemäß Stadtratsbeschluss gilt die Quotenregelung bei Planungen ab einer bestimmten Größe und für den Fall, dass zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Sie gibt vor, dass bei Wohnbauvorhaben anteilig geförderter Wohnraum zu errichten ist.



„Dem Konzept der von der Lebenshilfe Nürnberg betriebenen integrativen Wohngemeinschaft liegt ein fundamentaler Wandel im Denken zugrunde. Der Betreuer ist der Assistent der Bewohnerinnen und Bewohner, nicht der Bestimmer.“

DETLEF RINDT-ERMER,
stellvertretender Geschäftsführer der Lebenshilfe
Nürnberg



Grundriss EG

Solidarisch, sozial, bunt

Großreuth bei Schweinau, Züricher Straße 25

Modern ausgestattet, zentral gelegen und eingebettet in ein neues Quartier, bieten die 40 Stadtwohnungen Menschen, die wenig verdienen oder aufgrund ihres sozialen Hintergrundes keine Chancen am Nürnberger Wohnungsmarkt haben, ein neues Zuhause. Das Wohnprojekt trägt dazu bei, das Stadtquartier an der Züricher Straße solidarisch und sozial bunt zu durchmischen. Ermöglicht wurde das Projekt unter anderem durch die flexibel ausgestaltete Bayerische Wohnraumförderung, in deren Rahmen „besondere Wohnformen“ individuell unterstützt werden.



Lageplan

Die Ost-West-ausgerichtete Zeilenbebauung wird durch einen Versprung des Gebäudes gegliedert.



Bauherr:

Schultheiß Projektentwicklung AG, Nürnberg

Eigentümer:

Stadtmission Nürnberg e.V.

Architekten:

Schultheiß Projektentwicklung AG,
Nürnberg

Bauzeit: 2019 – 2020

Wohnungen gesamt: 40

Wohnfläche gefördert: 1.873 qm

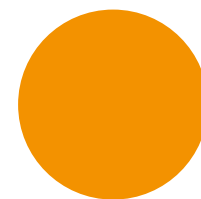
Wohnungen gefördert: 40

Gesamtkosten: 6,9 Mio. EUR

geförderter Anteil: 6,7 Mio. EUR

Förderdarlehen: 3,5 Mio. EUR

Förderzuschuss: 0,6 Mio. EUR



Wohnungen

gefördert 40 / 40



Realisiert wurde hier ein auf Gemeinschaft ausgerichtetes Wohnkonzept für Menschen mit Hilfebedarf. Die 1- bis 3-Zimmer-Apartments, die die Stadtmission vor dem Erstbezug erworben hat, werden ausschließlich nach sozialen, gemeinwohlorientierten Kriterien vermietet: In der Hälfte der Apartments wohnen Menschen aus den ambulanten und stationären Reha- und Übergangseinrichtungen der Stadtmission. Die weiteren Wohnungen stehen für Mitarbeitende und Auszubildende aus der Diakonie sowie Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung. Die Ost-West-ausgerichtete Zeilenbebauung wird durch einen

Versprung des Gebäudes maßstäblich gegliedert. Kommunikative Laubengänge erschließen die Wohnungen auf der Ostseite und setzen einen farbigen Akzent in der hellen Putzfassade. Nach Westen öffnen sich die Wohnungen mit großzügigen Loggien und erweitern diese so um einen privaten Freiraum. Ergänzt wird das Wohnangebot durch vier große Gemeinschaftsräume mit vielfältigen Nutzungsoptionen. Durch die teilweise Unterkellerung der Gebäude ist jeder Wohnung ein individueller Abstellraum zugeordnet. Der Verzicht auf eine Tiefgarage trägt zur Reduzierung der Bau- und Betriebskosten bei.

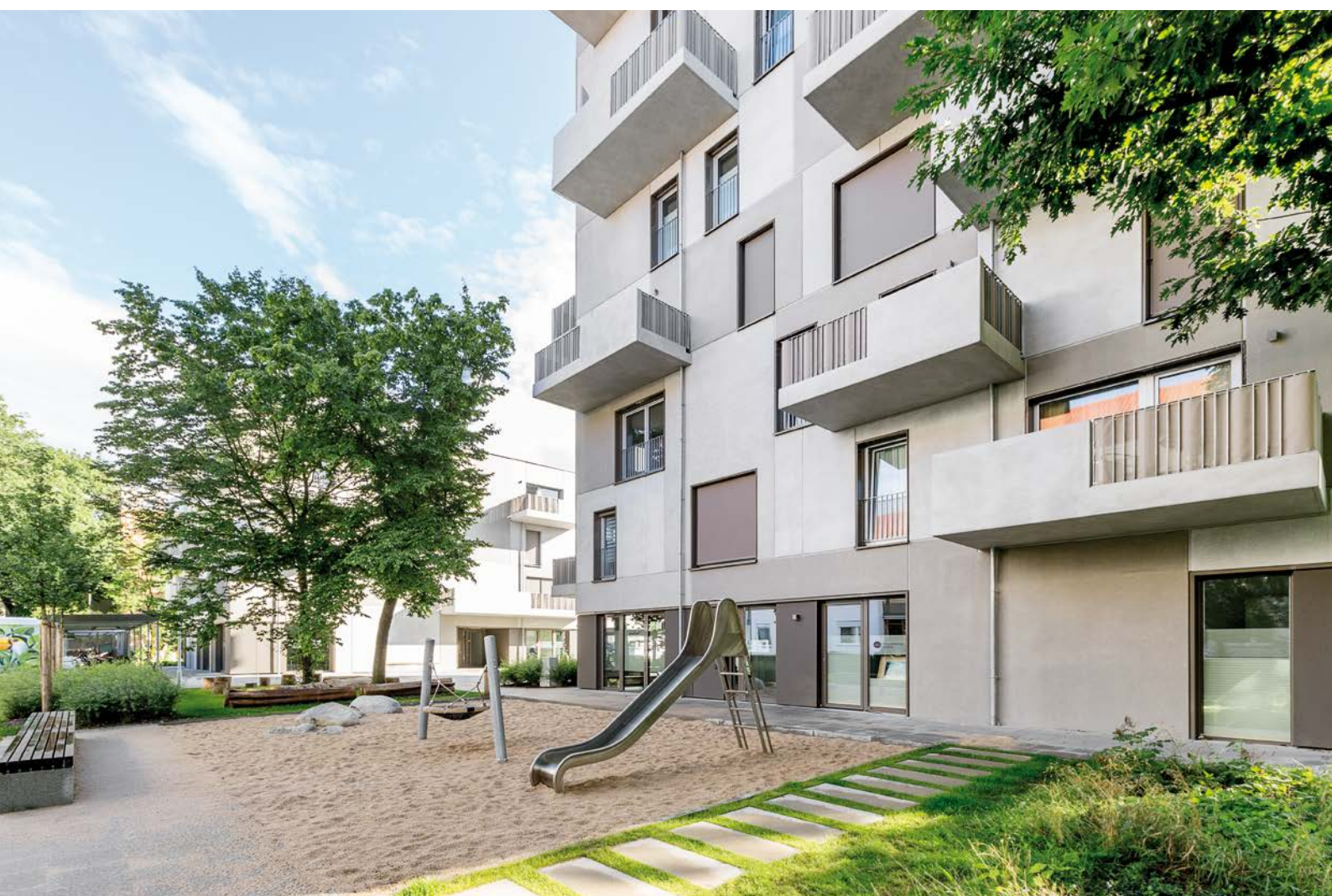
„Mit einer Wohnung in der Züricher Straße machen Klienten, die sich selbst lange als Hilfeempfänger erlebt haben, einen weiteren Schritt raus aus prekären Lebensverhältnissen.“

Matthias Ewelt, Vorstand
Stadtmission Nürnberg

Ein neuer Mittelpunkt für den Stadtteil

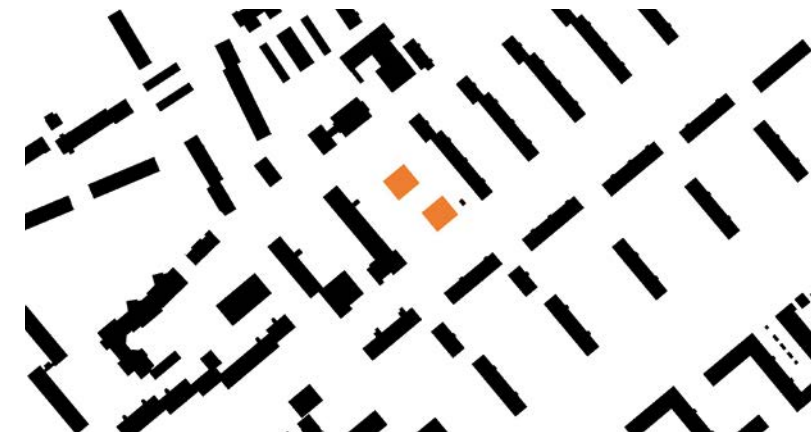
Langwasser, Neusalzer Straße 2-4

Der Neubau an der Neusalzer Straße ist ein wichtiger Taktgeber für die zukünftige städtebauliche Entwicklung von Langwasser. Neben den Sanierungen des Gebäudebestandes aus den 1960er Jahren ist die qualitätvolle Nachverdichtung ein wichtiger Beitrag zu einer funktionalen und zukunftsorientierten Aufwertung des Quartiers. So wurde mit dem Ensemble nicht nur das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Nürnberg verbessert, sondern darüber hinaus ein attraktiver Mittelpunkt für den Stadtteil geschaffen.



Lageplan

Durch die Situierung der beiden leicht versetzt angeordneten Punkthäuser ergibt sich ein großzügiger Vorplatz als Treffpunkt und Kommunikationsort.



Bauherr:

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Architekten:

BLAUWERK Architekten, München

tobiasweigel architektur, Nürnberg

Landschaftsarchitekten:

grabner huber lipp Landschaftsarchitekten und

Stadtplaner Partnerschaft mbB, Freising

Bauzeit: 2019 – 2021

Wohnfläche gesamt: 2.308 qm

geförderter Anteil: 1.160 qm

Wohnungen gesamt: 36

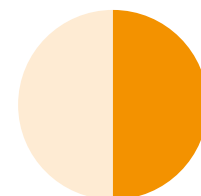
geförderter Anteil: 18

Gesamtkosten: 10,9 Mio EUR

geförderter Anteil: 4,5 Mio EUR

Förderdarlehen: 2,5 Mio EUR

Förderzuschuss: 0,3 Mio EUR



Wohnungen

gefördert 18 / 36

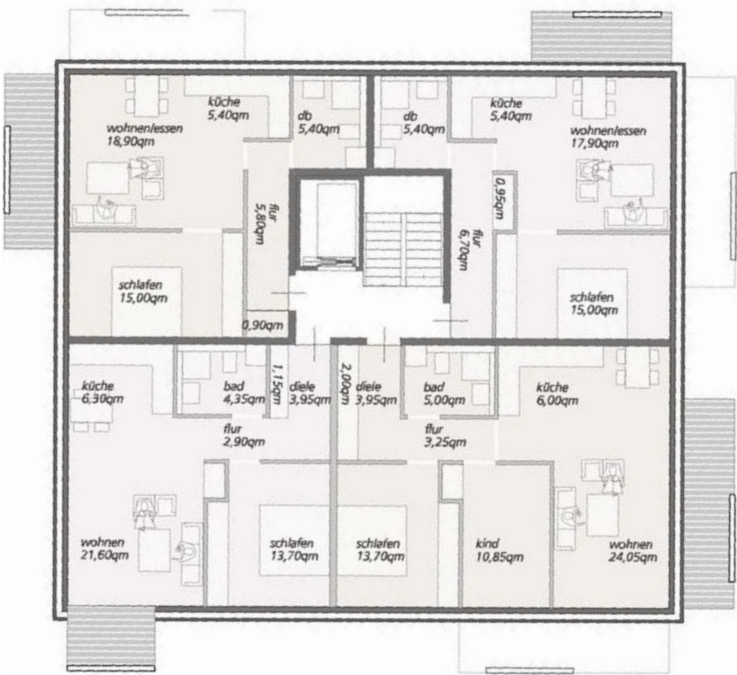


Das Projekt entstand im Rahmen des Modellvorhabens „effizient bauen, leistungsfähig wohnen“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr. Eingebettet in Bestandsbauten der wbg aus den 1960er Jahren entstanden 36 Wohnungen, die Hälfte davon gefördert, in zwei leicht versetzt angeordneten Punkthäusern.

Die kompakten Baukörper sind als Drei- und Vierspanner organisiert und ermöglichen eine flexible Grundrissgestaltung sowie durch ihre Position zueinander sehr gute diagonale Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse in allen Wohnungen.

Die Höhendifferenzierung der beiden Gebäude sowie die Gliederung der Fassaden mit in unterschiedlichen Grautönen durchgefärbten Betonelementen und auskragenden Balkonen fügt sich in die bestehenden Strukturen des Quartiers ein. Der sich durch die Situierung der Baukörper ergebende großzügige Vorplatz dient nicht nur der Erschließung der Gebäude, sondern ist auch öffentlicher Treffpunkt und Kommunikationsort. Die im Erdgeschoss angeordnete Gewerbeeinheit sowie ein Nachbarschaftstreff tragen zur Belebung bei. Das Wohnangebot wird durch geschützt angeordnete Freiflächen mit generationsübergreifenden Spiel- und Freizeitangeboten ergänzt.

Mit der Kompaktheit der Gebäude, den flexiblen Grundrissen sowie der Fassade, die als dreischalige Außenhülle mit tragender Innenschicht, Wärmedämmung und einer äußeren Betonfertigteilkonstruktion ausgeführt wurde, ist ein sehr überzeugender Beitrag zum Modellvorhaben „effizient bauen, leistungsfähig wohnen“ gelungen.



Grundriss 2. OG (Haus a)



Nachhaltig und zukunftsweisend

Katzwang, Heinrich-Held-Straße 5-7 / Hans-Christoph-Seebohm-Straße 6

Günstigen und gleichzeitig ökologisch und sozial nachhaltigen Wohnraum schaffen: Der Anspruch des Modellvorhabens „effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ wurde mit der neuen Wohnbebauung an der Heinrich-Held-Straße beispielgebend umgesetzt. Auf einer ehemaligen Brachfläche in Nürnberg-Katzwang entstanden 41 geförderte, barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe. Durch kompakte Grundrisse und Treppenhäuser, eine Reduzierung der Verkehrsflächen und einen hohen Grad an Vorfertigung wurden Kosten gespart, ohne dabei die Wohnqualität zu beeinträchtigen. Durch den Einsatz von Holz als Baustoff und eine flächensparende Bauweise ist das Projekt darüber hinaus zukunftsweisend in Bezug auf die Nachhaltigkeit.



Lageplan

Drei zwei- bis dreigeschossige Häuser umschließen U-förmig einen begrünten Innenhof als zentralem Treffpunkt.



Bauherr:

St. Gundekar Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Architekten:

Köppen Rumetsch Architekten GmbH, Nürnberg

Landschaftsarchitekten:

Koeber Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart

Bauzeit: 2019 – 2021

Wohnungen gesamt: 41

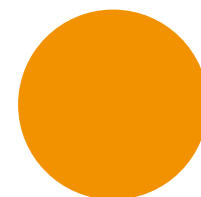
Wohnfläche gefördert: 2.985 qm

Wohnungen gefördert: 41

Gesamtkosten: 11,8 Mio EUR

Förderdarlehen: 5,7 Mio EUR

Förderzuschuss: 0,9 Mio EUR



Wohnungen
gefördert 41 / 41



Die Wohnanlage integriert sich durch Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper selbstverständlich in das umgebende Quartier: Drei zwei- und dreigeschossige Baukörper umschließen einen großzügigen Hofbereich, der mit einem Gemeinschaftsraum, überdachten Außenbereichen sowie privaten Gartenzonen das grüne, gemeinschaftliche Zentrum der Anlage bildet. Eine offene Durchwegung verknüpft die Wohnanlage mit der Nachbarschaft.

Die Holzfassade mit ihren sorgfältigen und materialgerechten Details trägt zu dem hochwertigen, sympathischen Gesamtbild der Anlage wesentlich bei. Durch den Holzsystembau mit weitspannenden Holz-Beton-Verbunddecken, die auf Massivholz-Trennwänden aufliegen, ergeben sich flexibel anpassbare Grundrisse für ein Zuhause in allen

Lebensphasen. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen sind überwiegend über Laubengänge zugänglich. Teilweise als zweigeschossige Maisonette-Typen ausgebildet, sind sie für Singles, Paare und Familien gleichermaßen geeignet.

„Das Projekt des St. Gundekar Werks zeigt, dass man die Kosten klein halten und trotzdem hochwertig und nachhaltig planen und bauen kann. Ich freue mich, dass hier nun 41 Wohnungen zu bezahlbaren Mieten entstehen, die neben den sonstigen Förderleistungen des Freistaats dazu beitragen, den Nürnberger Wohnungsmarkt ein Stück weit zu entlasten.“

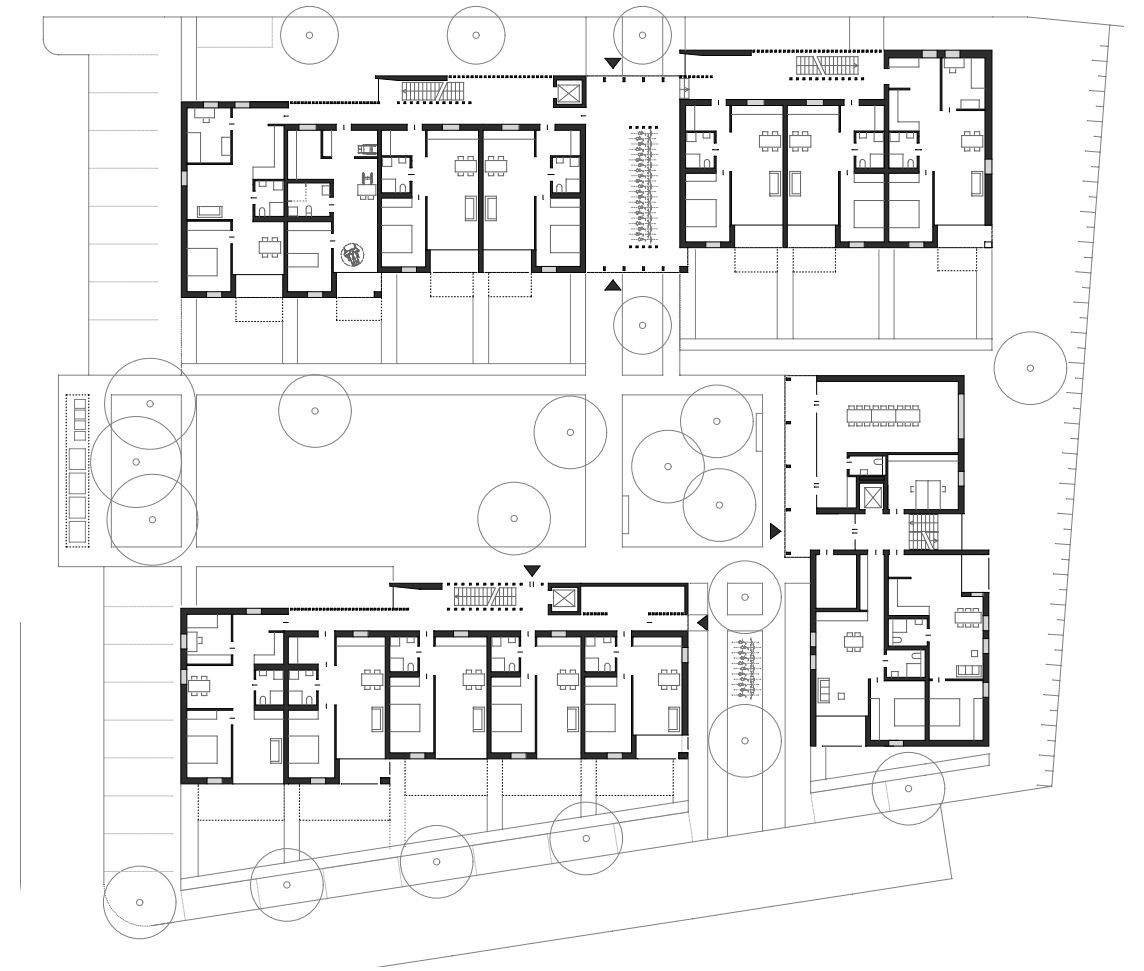
KERSTIN SCHREYER,
Bayerische Bauministerin
(zur Grundsteinlegung)

Konzeptauswahlverfahren

Die Stadt Nürnberg hat das freie Grundstück an der Heinrich-Held-Straße im Konzeptauswahlverfahren veräußert, um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet zu verbessern. Im Gegensatz zu den sonst üblichen Ausschreibungen, bei denen das höchste Kaufpreisangebot den Zuschlag erhält, erfolgt die Vermarktung bei einem Konzeptauswahlverfahren zu einem vorher fixierten Festpreis, wobei der Zuschlag nach inhaltlichen Kriterien erfolgt. Damit hat die Stadt ein Steuerungsinstrument, durch das gemeinwohlorientierte Wohnprojekte auch auf hochpreisigen Grundstücksmärkten realisiert werden können.

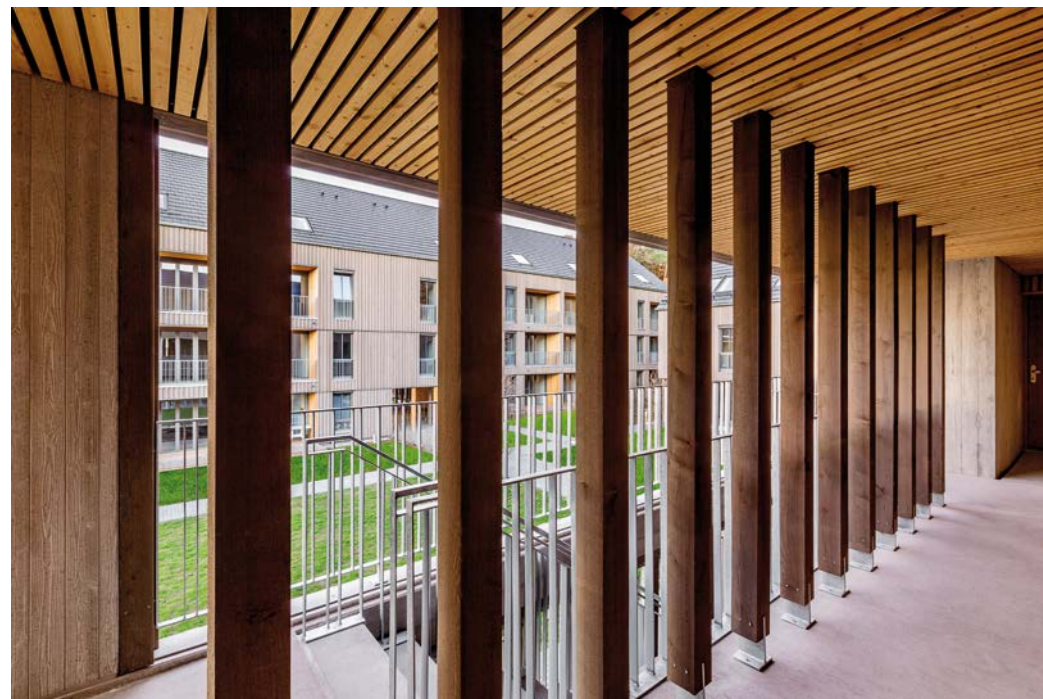


Grundriss EG



„Mutig neue Wege gehen,
an einem Strang ziehen,
sozial, ökologisch und
nachhaltig agieren und alle
Generationen einbeziehen:
Dass dies alles bei diesem
Projekt in die Tat umgesetzt
wird, das begeistert mich
wirklich und dafür danke
ich allen Beteiligten!“

CHRISTIAN VOGEL,
Bürgermeister der Stadt
Nürnberg



In Nachbarschaft zu Kunst und Kultur

Schoppershof, Franz-Haas-Straße / Georg-Holzbauer-Straße /
Europaplatz / Fritz-Pirkl-Straße / Gertrud-Krüger-Weg

In unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen Tafelhalle, die heute als Kulturzentrum und Museum für Industriekultur genutzt wird, ist auf einem zwei Hektar großen Areal ein neuer, urbaner Stadtraum entstanden – das Quartier Tafelgelände. Durchzogen von einem öffentlichen Grünzug, der mit den halböffentlichen Gemeinschaftshöfen und -dachterrassen sowie den privaten Terrassen und Loggien der Wohnungen verzahnt ist, entsteht der Charakter eines urbanen, aber dennoch durchgrünten Quartiers mit vielfältigen Wohnangeboten in unmittelbarer Nähe zu Kunst und Kultur.



Lageplan

Zwischen einer Zeilenbebauung aus acht unterschiedlich hohen Häusern im Süden und drei vier- bis sechsgeschossigen Wohnblöcken am Nordrand des Geländes verläuft ein öffentlicher, autofrei gehaltener Grünzug.



Bauherr:

Dawonia Portfolio 3 GmbH + Co.KG, Grünwald

Architekten:

bogevischs buero architekten + stadtplaner,
München

Landschaftsarchitekten:

Ohnes & Schwan Landschaftsarchitekten,
München

Bauzeit: 2019 - 2022

Wohnfläche gesamt: 27.452 qm

geförderter Anteil: 13.198 qm

Wohnungen gesamt: 378

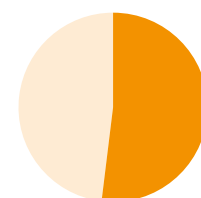
geförderter Anteil: 197

Gesamtkosten: 105,0 Mio EUR

geförderter Anteil: 43,8 Mio EUR

Förderdarlehen: 22,7 Mio EUR

Förderzuschuss: 4,0 Mio EUR



Wohnungen

gefördert 197 / 378



Insgesamt besteht die Wohnanlage aus 12 Gebäudeeinheiten mit vorrangig 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. In unterschiedlichen Zuschnitten entlang der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße bildet eine schmale Zeilenbebauung aus acht miteinander verzahnten, unterschiedlich hohen Häusern den baulichen südlichen Abschluss des Quartiers. Zwischen ihr und den drei vier- bis sechsgeschossigen Wohnblöcken am Nordrand des Geländes verläuft ein öffentlicher, autofrei gehaltener Grünzug. Er verbindet das neue Quartier mit der angrenzenden Bebauung und bietet Fahrradfahrern und Fußgängern eine reizvolle Wegalternative zu den stark befahrenen angrenzenden Straßen.

Während den Wohnungen der Zeilenbebauung gemeinschaftliche, jedem Haus einzeln zugeordnete Dachterrassen zur Verfügung stehen, öffnen sich die hufeisenförmigen Wohnblöcke nach Süden und zu dem Grünzug hin mit bepflanzten Themenhöfen mit Angeboten für alle Generationen. Diese Freibereiche setzen einen bewussten, urbanen Kontrast zu den als Wohnstraßen gestalteten Erschließungszonen zwischen den Wohnblöcken, in denen auch die Besucherparkplätze angeordnet sind. Zu einer Belebung des Straßenraumes tragen kleinere, zur Tafelhalle hin ausgerichtete Gewerbeeinheiten und Ateliers bei. Ein Gemeinschaftsraum befindet sich direkt im Zentrum des

Gebietes und orientiert sich im Erdgeschoss zum Grünraum. Den östlichen Abschluss des Quartiers, zwischen einer bestehenden Seniorenresidenz und den Bahngleisen gelegen, bildet ein weiterer Baukörper mit Einzelhandelsflächen für den täglichen Bedarf im Erdgeschoss.

Die klar strukturierten Fassaden, die zurückhaltende Farbigkeit der Baukörper sowie die differenzierte Verknüpfung der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freibereiche fügen das neue Quartier architektonisch versiert in die Umgebung ein. Sie schaffen eine eigene Identität, die die Potenziale des besonderen Standorts im Tafelgelände nutzt und weiterentwickelt.

Herausgeberin:

Stadt Nürnberg
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen
Marienstraße 6
90402 Nürnberg
www.nuernberg.de/internet/wohnen

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

Redaktion:

Britta Walther
Lisa Bergmann
Waldemar Keller
Ute Ammon

Konzeption:

Nicolette Baumeister
Büro Baumeister – Architektur Medien Kommunikation
Karlstraße 55
80333 München
www.buero.baumeister.de

Gestaltung:

Philipp Koch
Büro Wilhelm. Designagentur
Lederergasse 5-7
92224 Amberg
www.buero-wilhelm.de

Bildnachweis:

Falls nicht anders angegeben:
Marcus Rebmann
www.marcusrebmann.de

Weitere Bilder:
Seite 1/Porträt: Axel Eisele, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Stadt Nürnberg; Seite 1/EnCN: Julos TV; Seite 2/Plan: Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH; Seite 3/Plan: Aurelis Real Estate; Seite 4/Porträt: Christine Dierenbach, Stadt Nürnberg; Seite 4/Dresdner Straße: Uwe Pfeiffer, Lichtblitz Pfeiffer (Bildbearbeitung: Grabow + Zech Architekten BDA und Ingenieure GmbH i.Gr.); Seite 4/Plauener Straße: Matthias Fleischmann, wbg Nürnberg GmbH; Seite 5/Luftbild: Christian Poss, Poss Media; S. 19/Luftbild: Stefan Dietz

Auf separate Bild- und Planzuordnung, deren Urheber auf den jeweiligen Projektseiten in den Projektinfo-Boxen genannt sind, wurde aufgrund von Doppelnennung an dieser Stelle verzichtet.

Herstellung:

Nova Druck Goppert GmbH, Nürnberg
www.nova-druck.de

Auflage:

500 Stück

März 2022
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.06.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

**Aktivierung von Bauflächenpotentialen
Anwendung des § 176 Baugesetzbuch - Baugebote**

Anlagen:

Entscheidungsvorlage
Anschreiben von Grundstückseigentümer/innen (anonymisiert)

Sachverhalt (kurz):

Auf der Grundlage der Beschlussfassung im AfS am 18.07.2019 hat die Verwaltung die Strategien zur Aktivierung von Bauflächenpotentialen teilweise um das Instrument des Baugebotes ergänzt. Wie im AfS beschlossen, wurden ausgewählte Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer mit der Perspektive eines möglichen Baugebotes konfrontiert und das Vorgehen zur Ausnutzung des bestehenden Baurechts als gemeinsamer, möglichst einvernehmlicher Weg gestaltet.

Die Erfahrungen mit dem in dieser Weise angewandten Baugebot sind ausgesprochen positiv. Die Verwaltung schlägt vor, den Einsatz des Instruments zu verstetigen.

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

davon investiv

davon konsumtiv

€

Folgekosten

€ pro Jahr

☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

€

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 Aktivierung von Bauflächenpotentialen stärkt den Nürnberger Wohnungsmarkt und dient den Interessen von Wohnungssuchenden.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

- ☐ RA (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)
☒ BgA/SE
☐
☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Anwendung des Baugebotes als ein auf Kooperation setzendes Instrument zur Aktivierung von Bauflächenpotentialen zu verstetigen. In diesem Sinn sollen immer wieder neu geeignete Grundstücke mit bestehendem Baurecht mobilisiert werden.

Gelingt ein einvernehmliches Vorgehen nicht, kann in Fällen von besonderer städtebaulicher Relevanz auch die formale Anordnung eines Baugebotes in Frage kommen.

Beilage

Betreff:

Aktivierung von Bauflächenpotentialen

Anwendung des § 176 Baugesetzbuch - Baugebote

Entscheidungsvorlage

Anlass

Das in § 176 BauGB verankerte Baugebot ist ein Instrument zur Aktivierung von Bauflächenpotentialen bei unbebauten oder mindergenutzten Grundstücken. Über ein mehrstufig aufgebautes Verfahren können Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer verpflichtet werden, das auf ihren Grundstücken gegebene Baurecht auszunutzen. Der Stadtplanungsausschuss hat am 18.07.2019 beschlossen, dass das Instrument des Baugebotes in Nürnberg testweise zur Anwendung gebracht werden soll, indem mit einigen Grundstückseignern ein gemeinsamer Weg zur Bebauung ihrer Grundstücke gesucht und möglichst einvernehmlich verhandelt wird. Über das Ergebnis soll berichtet werden.

Vorgehen / Umsetzung

Auswahl der Testgrundstücke

Über das Bauflächenkataster des Stadtplanungsamtes und das auf dieser Grundlage in den Jahren 2013 - 2017 für weite Teile des Stadtgebietes durchgeführte Baulückenprogramm ist in Nürnberg der Bestand an nicht in Anspruch genommenen Bauflächenpotentialen gut erfasst. Ausgewählt für die versuchsweise Anwendung des Baugebotes wurden vier Anwendungsfälle mit insgesamt sechs Grundstücken. Aus Datenschutzgründen wird zu diesen im Folgenden ausschließlich in anonymisierter Form berichtet.

Der Auswahl der Grundstücke bzw. Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer lagen folgende Überlegungen zugrunde:

- Unkomplizierte Eigentümerstruktur
Vermieden wurden schwierige Eigentumsverhältnisse wie Erbengemeinschaften oder Eigentümerinnen und Eigentümer mit Sitz im Ausland. Ausgewählt wurden stattdessen Grundstücke, die sich im Eigentum von maximal zwei Personen befinden und deren Wohnsitz im engeren Umfeld von Nürnberg liegt, so dass Beratungsangebote oder Anhörungstermine mit vertretbarem Aufwand wahrgenommen werden können. Auch wurde auf ein möglichst unbelastetes Verhältnis zwischen Grundstückseignern und Stadt geachtet.
- Diversifikation in Bezug auf Planungs-/Baurecht und Potentialumfang
Um die Aussagekraft der Anwendungsfälle zu erhöhen, wurden voneinander abweichende "Versuchsanordnungen" gewählt. Berücksichtigt wurden sowohl Grundstücke im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans als auch Grundstücke, für die Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB besteht. Abgebildet mit den vier Anwendungsfällen ist außerdem ein Spektrum an unterschiedlichen Grundstücksgrößen mit einer dementsprechenden Bandbreite an Bauflächenpotentialen.
- Minimierung ökologischer Folgewirkungen
Die Ausnutzung von bestehendem Baurecht kann mit nachteiligen Auswirkungen für Stadtklima, Hochwasserschutz oder die städtische Tier- und Pflanzenwelt einhergehen. Bei der Auswahl der Anwendungsfälle wurde darauf geachtet, keine Grundstücke zu aktivieren, die durch besondere schützenswerte Strukturen oder Funktionalitäten gekennzeichnet sind.

Kontakt und Kommunikation mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern

Die Grundstückseigner der vier Anwendungsfälle wurden im Sommer 2020 vom Planungs- und Baureferat angeschrieben und mit der möglichen Perspektive eines Baugebotes konfrontiert (s. Beilage). Die Anschreiben waren im Ton freundlich und das städtische Anliegen erklärend, in der Sache aber auch fordernd und Fristen setzend. Dem kooperativ angelegten Vorgehen entsprechend wurde die den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern zunächst gesetzte Frist pandemiebedingt großzügig verlängert.

Die Reaktionen auf die Anschreiben waren höchst unterschiedlich. Das Spektrum reichte von Verständnis für die Initiative der Stadt bis hin zur empörten Zurückweisung. In einem Fall blieb jegliche Reaktion aus, in einem anderen Fall wurde das Beratungsangebot beim Stadtplanungsamt in Anspruch genommen. Soweit Kommunikation stattgefunden hat, blieb diese von Seiten der Verwaltung stets wohlwollend und zugewandt, ohne dass deswegen aber Zweifel an der Ernsthaftigkeit des städtischen Interesses hätten aufkommen können.

(Zwischen-)Ergebnis

- Anwendungsfall 1

Das Bauflächenpotential betrifft eine durch einen Gebrauchtwagenhandel (minder-)genutzte Baulücke inmitten einer typischen innerstädtischen Gemengelage. Es besteht Baurecht über § 34 BauGB mit Mischgebiet als Gebietscharakter. Zu bewältigende Herausforderungen beim Schließen der Baulücke sind die Erschließung eines rückwärtigen Grundstücks, die Einhaltung von Abstandsflächen sowie der erforderliche Stellplatznachweis.

Beim Beratungsgespräch im Stadtplanungsamt hat N.N. (= Grundstückseigner) die grundsätzliche Bereitschaft zur Bebauung der Baulücke erklärt, in der Folge aber glaubhaft versichern können, dass aus persönlichen Gründen eine zeitnahe Entwicklung des Grundstücks sehr schwierig ist. Entschieden wurde daher, N.N. mehr Zeit zu geben, bis auf Weiteres keine zeitlichen Fristen zu setzen, mit gelegentlichen Nachfragen weiter aber im Gespräch zu bleiben.

- Anwendungsfall 2

Das betrachtete Grundstück ist durch den Autohandel mindergenutzt. Wie auch im ersten Anwendungsfall besteht Baurecht über § 34 BauGB mit Mischgebiet als Gebietscharakter.

Nach anfänglichen Widerständen hat N.N. mitgeteilt, ebenfalls an einer Bebauung des Grundstücks interessiert zu sein und das weitere Vorgehen in einem Gespräch beim Planungs- und Baureferenten der Stadt Nürnberg vertiefen zu wollen. Vereinbart ist ein Gesprächstermin im Juni 2022.

- Anwendungsfall 3

Angeschrieben wurden die Eigentümerinnen und -eigentümer von zwei Grundstücken im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das für eine mehrgeschossige Bebauung bestehende Baurecht (Allgemeines Wohngebiet) ist seit mehr als 30 Jahren ungenutzt.

Noch innerhalb der verlängerten Frist für die mit dem ersten Anschreiben erbetene Rückmeldung haben N.N. Anfang 2021 ein Konzept zur Bebauung der beiden Grundstücke vorgelegt und im Sommer 2021 einen Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Auch wenn um verschiedene planerische Inhalte noch gerungen wird, bestehen an der Ernsthaftigkeit der Bauabsicht keine Zweifel. Entstehen werden Wohnungen in einer Größenordnung von etwa 100 Wohneinheiten.

- Anwendungsfall 4

Im Geltungsbereich verschiedener rechtsverbindlicher, räumlich zusammenhängender Bebauungspläne befinden sich mehrere Grundstücke im Eigentum von N.N., die seit Ende der 1980er für unterschiedliche Formen der Wohnbebauung gesichert sind, ohne dass das Baurecht bis heute aber in Anspruch genommen wäre. Einbezogen in die testweise Anwendung des Baugebotes wurden die beiden größten dieser Grundstücke.

Auf die städtischen Anschreiben hat N.N. nicht reagiert, so dass als nächster Schritt im Ablaufschema des Baugebotes die Einladung zu einem förmlichen Anhörungstermin bevorstand. Entbehrlich war dieser Schritt, weil die Verwaltung in Erfahrung bringen konnte, dass N.N. die mögliche Perspektive eines Baugebotes zum Anlass genommen hat, das größere der beiden Grundstücke - sowie ein weiteres, unmittelbar benachbartes Grundstück - an ein Wohnungsbauunternehmen zu verkaufen. Für die beiden Grundstücke hat das Wohnungsbauunternehmen einen Realisierungswettbewerb durchgeführt. Auf der Grundlage des Siegerentwurfs kann die Realisierung von 120-130 Wohneinheiten abgeschätzt werden. Entstehen sollen diese in einem Mix von geförderten und frei finanzierten Wohnungen.

Difu-Praxischeck "Baugebote"

Begleitend zu den eigenen Aktivitäten hat die Verwaltung von Mitte 2020 bis Ende 2021 an einem "Praxis-Check Baugebote" des Deutschen Institutes für Urbanistik (Difu) teilgenommen. Zwei der in Nürnberg in den Blick genommenen Grundstücke wurden im Rahmen des Praxis-Checks als Fallkonstellationen vertieft und bis zur förmlichen Anordnung eines Baugebotes "durchgespielt". Deutlich wurde, dass das hoheitliche Durchsetzen eines Baugebotes ein komplexer und aufwändiger Prozess wäre, der personelle Ressourcen in unterschiedlichen Bereichen der Verwaltung notwendig macht und auch mit rechtlichen Risiken verbunden sein kann.

Von den am Praxischeck beteiligten Kommunen hatte die Stadt Nürnberg als einzige erste konkrete Schritte zur Anwendung von Baugeboten unternommen. Der gewählte kooperative Ansatz hat im Praxis-Check großes Interesse erfahren.

Baulandmobilisierungsgesetz

Das am 23.06.2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz hat die Möglichkeiten des Baugebotes in einzelnen Punkten erweitert. So kann in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt befristet nun auch für in Bebauungsplänen festgesetzte Mischgebiete oder urbane Gebiete eine Wohnbebauung angeordnet werden. Weil gleichzeitig - ebenfalls befristet - eine sog. "Familienklausel" neu eingeführt wurde und bisherige Kriterien, wie die subjektive wirtschaftliche Zumutbarkeit, fortbestehen, sind die Grenzen für den Einsatz von Baugeboten weiterhin aber sehr eng. Erwartet werden kann (muss), dass die förmliche Anordnung von Baugeboten in der Praxis unverändert eine eher untergeordnete Rolle spielen wird.

Fazit und Ausblick

Die vier Anwendungsfälle zugrunde legend ist die kooperativ orientierte Anwendung des Baugebotes aus der Sicht der Verwaltung ein Erfolg. Auch wenn als Ergebnis der städtischen Initiative noch keine Wohneinheit neu hergestellt ist, konnte in allen vier Anwendungsfällen ein Stand erreicht werden, der die Inanspruchnahme des bestehenden Baurechts (deutlich) wahrscheinlicher macht, als dies ohne die Ansprache der Grundstückseigner über das Baugebot der Fall gewesen wäre. Insbesondere gilt dies für die Anwendungsfälle 3 und 4, bei denen eine Bebauung der Grundstücke und damit die Entstehung von in der Summe mehr als 200 Wohneinheiten zeitnah erwartet werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt, den eingeschlagenen Weg fortzuführen und das auf Einvernehmen setzende Baugebot mit einer immer wieder neuen Auswahl an Grundstücken als Instrument zur Aktivierung von Bauflächenpotentialen zu verstetigen. Der damit verbundene Aufwand soll - wie bislang auch - mit bestehenden personellen Ressourcen des Stadtplanungsamtes geleistet werden.

Die auf einen Konsens setzende Anwendung des Baugebotes kann an Grenzen stoßen, wenn sich Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer einem kooperativen Vorgehen grundsätzlich verweigern. In begründeten Einzelfällen, insbesondere bei Grundstücken mit besonderer städtebaulicher Relevanz, muss der Verwaltung - ungeachtet der eigentlichen Strategie - auch der Weg zur Anordnung eines Baugebotes offenstehen.

Stadt Nürnberg · Bauhof 9 · 90402 Nürnberg
060

Stadt Nürnberg

Planungs- und Baureferat

Anschrift Grundstückseigentümer/in

Mobilisierung von Bauflächenpotentialen

Sehr geehrte/r,

der Bevölkerungszuwachs in Nürnberg ist ungebrochen und wird auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Damit einher geht ein stark gewachsener Bedarf an Grundstücken, die für zusätzlichen Wohnraum oder für Büro- und Dienstleistungsnutzungen in Anspruch genommen werden können. Die Stadt Nürnberg hat in der Vergangenheit zahlreiche Anstrengungen unternommen, um Bauflächenpotentiale in diesem Sinne zu mobilisieren.

Bei der Aktivierung von Bauflächenpotentialen zählt es zu den besonderen Herausforderungen, dass Grundstücke, die baureif sind und kurzfristig bebaut werden können, tatsächlich auch zügig bebaut werden. Im Bereich der bebauten Stadt, der sog. Innenentwicklung, stehen hierbei insbesondere auch Baulücken im Fokus des städtischen Interesses. Dementsprechend hatte das Stadtplanungsamt vor einigen Jahren gegenüber den Grundstückseigentümern baureifer Grundstücke das Interesse an einer Bebauung ihrer Grundstücke signalisiert und Unterstützung in Form von Beratung angeboten.

Mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 27.08.2013 wurden auch Sie im Rahmen dieser Mobilisierungsoffensive kontaktiert. Das dabei angesprochene Grundstück xyz wurde bis heute allerdings nicht bebaut.

Eigentum ist im deutschen Recht ein außerordentlich hohes und schützenswertes Gut, dementsprechend genießen auch Grundstückseigentümer sehr weitgehende Rechte ihr Grundstück betreffend. Eingeschränkt werden diese Rechte u.a. durch das Instrument des Baugebotes (§ 176 Baugesetzbuch), das es der Stadt Nürnberg unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt, Eigentümer innerhalb einer angemessenen Frist zu einer Bebauung ihrer Grundstücke zu verpflichten.

Planungs- und Baureferent
Daniel F. Ulrich
berufsmäßiger Stadtrat

Bauhof 9
90402 Nürnberg
Zimmer-Nr. 302
Tel.: 09 11 / 2 31-48 00
Fax: 09 11 / 2 31-56 30

ref.vi@stadt.nuernberg.de
www.baureferat.nuernberg.de

Sprechzeiten:
Termin nach telefonischer
Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U-Bahn-Linie 1, 11, 2, 21, 3
Haltestelle Hauptbahnhof
Straßenbahn-Linie 5, 8, 9
Haltestelle Hauptbahnhof
Straßenbahn-Linie 8
Haltestelle Marienort
Bus-Linie 43, 44
Haltestelle Hauptbahnhof

Sparkasse Nürnberg
BLZ 760 501 01
Kto.-Nr. 1 010 941
IBAN: DE50760501010001010941
Swift (BIC): SSKNDE77XXX

Mit Beschluss vom 18.07.2019 hat der Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg die Stadtverwaltung beauftragt, die Möglichkeiten der Anwendung des § 176 BauGB u.a. für den Bereich der Innenentwicklung zu prüfen. In Ergänzung des Baulückenprogramms soll mit einigen Grundstückseigentümern ein gemeinsamer Weg zur Bebauung ihrer Grundstücke gesucht und möglichst einvernehmlich verhandelt werden.

Für Sie als Grundstückseigentümer stellt die Anwendung eines Baugebotes einen tiefen Einschnitt in die Verfügungsfreiheit über Ihr Eigentum dar. Nach Artikel 14 des Grundgesetzes unterliegt Eigentum allerdings auch einer Sozialbindung. Hierzu zählt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung auch, dass die Vorleistung der Allgemeinheit, ein Baurecht auf einem Grundstück zu schaffen, mit der Verpflichtung einhergeht, dieses Baurecht in angemessener Frist zu nutzen.

Den o.g. Beschluss des Stadtplanungsausschusses nehme ich zum Anlass, Ihnen den festen Willen und die Entschlossenheit der Stadt Nürnberg zu signalisieren, das auf Grundstück xyz bestehende Baurecht zur Umsetzung zu bringen. Wie vom Stadtplanungsausschuss beschlossen, soll die Bebauung von Grundstücken mit vorhandenem Baurecht bevorzugt als ein Miteinander von Stadt und Grundstückseigentümern gelingen. Ihre freiwillige Mitwirkung kann den Erlass eines Baugebotes insofern entbehrlich machen.

Um das weitere Vorgehen entscheiden zu können, möchte ich Sie bitten, mir mitzuteilen, ob Sie zu einer Ausnutzung des Baurechts innerhalb der nächsten zwei Jahre bereit sind. Ziel sollte die Einreichung eines Bauantrags in diesem Zeitraum sein. Wenn es Ihre persönlichen Verhältnisse nicht zulassen, das bestehende Baurecht auszunutzen, können Sie das Grundstück in den kommenden zwei Jahren alternativ auch an Dritte oder an die Stadt zum Zweck der Bebauung veräußern.

Für Ihre Entscheidungsfindung können Sie das Beratungsangebot des Stadtplanungsamtes in Anspruch nehmen. Zur Vereinbarung eines Termins wenden Sie sich bitte direkt an Herrn Siegfried Dengler, den Leiter des Stadtplanungsamtes (siegfried.dengler@stadt.nuernberg.de bzw. Tel. 0911 / 231-4900).

Um eine Antwort bis zum xyz möchte ich Sie gerne bitten. Sollten Sie nicht antworten, kann die Durchführung eines formellen Anhörungsverfahrens nach § 175 BauGB in die Wege geleitet werden.

Bitte bedenken Sie: Grundstücken in besten Lagen, die seit Jahrzehnten nicht die Bebauung erfahren, die planungsrechtlich möglich wäre, steht eine große und wachsende Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken gegenüber. Eine solche Konstellation führt zu einem angespannten Bodenmarkt und damit auch zu Spannungen in unserem Gemeinwesen. Ein Umstand der Politik und Verwaltung auch zu unpopulären Maßnahmen und Entscheidungen zwingt.

Ich hoffe, Sie können die Beweggründe für das städtische Handeln nachvollziehen. Zentrales Anliegen ist es, Ihre Interessen und die einer nachhaltigen und bodeneffizienten Stadtentwicklung, zu einem fairen Ausgleich zu bringen.

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen

Daniel F. Ulrich
Stadtbaumeister



Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.06.2022	öffentlich	Bericht

Betreff:

Gemeindliches Vorkaufsrecht nach BauGB: Zweck, Entwicklung in Nürnberg und Ausblick hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 22.03.2022

Anlagen:

Antrag_Vorkaufsrechte_SPD

Bericht

Workflow Ausübung von Vorkaufsrechten

Bericht:

Das gemeindliche Vorkaufsrecht ist ein Instrument des Baugesetzbuches zur Sicherung von Bauleitplanungen, das auch in Nürnberg genutzt wird. Der Bericht nimmt die Beantwortung des Antrags „Vorkaufsrechte sichern – Gemeinwohlbelange durchsetzen“ der SPD-Stadtratsfraktion (Antrag vom 22.03.2022) zum Anlass, die Grundzüge des gemeindlichen Vorkaufsrecht nach BauGB vorzustellen und dessen bisherige, gegenwärtige sowie zukünftige Rolle für die Nürnberger Stadtentwicklung zu skizzieren.

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:

Der Bericht stellt keine Bezüge zu einzelnen Bevölkerungsgruppen oder weiteren Diversity-relevanten Sachverhalten her.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

- ☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)
☒ **Ref. VII**
☐
☐

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus
90403 Nürnberg



AFS

OBERBÜRGERMEISTER		
23. MRZ. 2022		
/.....Nr.		
VI	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme
VII	2 z.V.V.	4 Antwort vor Absen- dung vorlegen
	X	5 Antwort zur Unter- schrift vorlegen

Nürnberg, 22. März 2022
Antragsteller: Brehm

Vorkaufsrechte sichern – Gemeinwohlbelange durchsetzen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in einer Stadt mit anhaltendem Bevölkerungswachstum gehört es zu den strategischen Interessen der öffentlichen Hand, über Flächenankäufe Einfluss auf die Stadtentwicklung zu nehmen. Ein wichtiges Instrument ist dabei das Vorkaufsrecht, das über unterschiedliche Rechtsgrundlagen ausgeübt werden kann oder in Abwendungsvereinbarungen mündet, die Privatbesitzer*innen zur Umsetzung und Integration von Gemeinwohlaspekten in ihre Vorhaben zwingen. Dazu zählen beispielsweise Quoten für den geförderten Wohnungsbau, die Grünausstattung oder die Mitfinanzierung von Infrastruktur.

Das Bundesverwaltungsgericht hat Teile der bisherigen Praxis zur Ausübung des Vorkaufsrechtes im vergangenen Jahr leider für rechtswidrig erklärt. Eine gesetzgeberische Neuregelung steht noch aus und scheitert bis heute am Widerstand einzelner Parteien. Hier besteht dringend Handlungsbedarf, um Rechts- aber vor allem kommunale Handlungsfähigkeit sicherzustellen.

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

Antrag:

Die Verwaltung

- berichtet über die derzeitige Rechtslage und die unterschiedlichen Möglichkeiten zur Ausübung von Vorkaufsrechten.
- macht sich über die Städtetagsgremien dafür stark, dass eine novellierte Gesetzgebung das bisherige Instrumentarium für die Kommunen wieder vollumfänglich nutzbar macht.
- berichtet über das städtische Vorgehen und die Stadtratseinbindung bei der (Nicht-) Ausübung von Vorkaufsrechten.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Brehm
Fraktionsvorsitzender

Betreff:

Gemeindliches Vorkaufsrecht nach BauGB: Zweck, Entwicklung in Nürnberg und Ausblick

Boden ist eine endliche Ressource und unterliegt konkurrierenden Nutzungen. Um Gebietskörperschaften und gemeinnützigen Akteuren zum Wohle der Allgemeinheit den Zugriff auf die knappe Ressource zu ermöglichen, werden diesen in Bayern bzw. Deutschland gesetzlich unterschiedliche Vorkaufsrechte im Grundstücksverkehr eingeräumt. Unter bestimmten Bedingungen stehen bspw. anerkannten Siedlungsunternehmen Vorkaufsrechte für landwirtschaftliche Flächen (§ 4 Reichssiedlungsgesetz) oder dem Freistaat Bayern naturschutzrechtliche Vorkaufsrechte (Art. 39 BayNatSchG) zu.

Das Vorkaufsrecht nach BauGB ist ein Instrument zur Sicherung kommunaler Bauleitplanungen (§§ 24 ff. BauGB). Unter Berücksichtigung des grundrechtlichen Schutzes von Eigentum räumt es Gemeinden einen wertvollen Vorteil ein: Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, können sie bei Grundstücksgeschäften anstelle eines Käufers oder zugunsten Dritter in Kaufverträge eintreten, um die Umsetzung bestehender städtebaulicher Ziele und erforderlicher Maßnahmen auf diesem Wege selber oder durch geeignete Dritte (wie z.B. die WBG) voranzutreiben.

Der Bericht stellt in Beantwortung der im Antrag der SPD-Stadtratsfraktion gestellten Fragen das Instrument vor und skizziert dessen Rolle für die Nürnberger Stadtentwicklung (Antrag vom 22.03.2022 „Vorkaufsrechte sichern – Gemeinwohlbelange durchsetzen“).

Voraussetzungen

Wichtige Voraussetzungen für das Anliegen und die Ausübung von Vorkaufsrechten sind neben deren städtebaulicher Erforderlichkeit und einem In-Betracht-Ziehen zugehöriger städtebaulicher Maßnahmen durch die Gemeinde besonders ein nachzuweisender Nutzen für die Allgemeinheit gem. § 24 Abs. 3 BauGB. Eine anlasslose Bodenbevorratung mittels gemeindlicher Vorkaufsrechte nach BauGB ist somit unzulässig.

Das gemeindliche Vorkaufsrecht findet nach § 26 BauGB keine Anwendung bei

- Grundstücksgeschäften von Ehegatten/Verwandten in gerader Linie,
- wenn die Käufer Kirchen, Religionsgemeinschaften oder öffentliche Bedarfsträger sind
- für Zwecke der öffentlichen Sicherheit und Verteidigung,
- wenn auf dem Grundstück planfestgestellte Vorhaben errichtet werden sollen oder
- wenn Kaufgrundstücke (auch zukünftig) eine planmäßige Nutzung und keine städtebaulichen Missstände nach § 177 BauGB aufweisen.

Allgemeines und Besonderes Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht wird während der Realisierung von beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungszielen zum Hilfsmittel für eine nachhaltige, am Gemeinwohl orientierte Stadtentwicklung. Auf Basis von § 24 Abs. 1 Nrn. 1-8 BauGB ermöglicht es im Allgemeinen

- Baureifmachung neuer Gebiete bzw. Herstellung der erforderlichen Infrastruktur durch Vorkaufsrechte an bauleitplanerisch festgesetzten Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung (für Verkehr, Grün, Ver-/ Entsorgung, Gemeinbedarf, Hochwasserschutz),
- Erwerb von Grundstücken, die städtebauliche Missstände verursachen,
- Durchsetzung anderer BauGB-Instrumente wie städtebauliche Entwicklungs-/ Umbau-/ Sanierungsmaßnahmen und Umlagen,
- Forcierung wohnungspolitischer Ziele durch Vorkaufsrechte im Bereich von Erhaltungssatzungen sowie an unbebauten Wohngrundstücken und Wohnbauflächendarstellungen (z.B. mit Durchgangserwerben für gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften).

Im Besonderen können nach § 25 Abs.1 Nrn. 1-3 BauGB begleitende bzw. vorbereitende Vorkaufssatzungen erlassen werden. Sie begründen besondere Vorkaufsrechte an brachliegenden, bebauten oder unbebauten

Grundstücken in einem räumlich definierten Geltungsbereich von städtebaulichen Maßnahmen. Maßnahmen sind hier weit zu fassen: neben gewöhnlichen Bauleitplanungen bringen z.B. vom Rat beschlossene räumliche Entwicklungskonzepte – formell oder informell – vorhandene städtebauliche Ziele und dabei den gemeindlichen Entwicklungswillen zum Ausdruck.

Verfahren

Bei jedem Grundstücksverkauf im Stadtgebiet (also auch ohne Beteiligung der Stadt Nürnberg als Vertragspartner) prüft die Verwaltung, ob Vorkaufsrechte bestehen. Die Prüffrist des durch den Notar an die BoB übermittelten Kaufvertrages (es handelt sich um einen wirksam abgeschlossenen Kaufvertrag; lediglich der grundbuchamtliche Vollzug, d.h. die Eigentumsübertragung hat noch nicht stattgefunden) beträgt gem. § 28 Abs. 2 BauGB drei Monate ab Mitteilung eines Grundstückskaufvertrages bzw. seiner Inhalte. Bestehen o.g. Ausschlussgründe oder keine Vorkaufsrechte, stellt die Verwaltung zeitnah ein Negativzeugnis aus, um den Grundstücksverkehr nicht unnötig aufzuhalten. Bei festgestellten und damit bestehenden Vorkaufsrechten liegt es nach eingehender Prüfung im gemeindliche Ermessen, ob eine Ausübung in Betracht gezogen und der Käuferin bzw. dem Käufer in Aussicht gestellt wird. Wird eine Ausübung erwogen, kommt es nach Mitteilung zur Anhörung der Vertragsparteien. Letztere behalten sich i.d.R. vertragliche Rücktrittsoptionen vor, deren Ausübung jedoch in der Regel das geltend gemachte Vorkaufsrecht nicht tangiert (d.h. das Vorkaufsrecht kann in diesen Fällen durch die Gemeinde weiterhin durchgesetzt werden, obwohl die Vertragsparteien ein Rücktrittsrecht vereinbart haben). Zudem besteht in vielen Fällen für die Vertragsparteien die gesetzlich normierte Möglichkeit, das Vorkaufsrecht durch eine sog. Abwendungsvereinbarung, die mit der Gemeinde zu schließen ist, abzuwenden.

Kurzer Exkurs zum BayNatSchG – Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz): Nach § 39 Abs. 1 Nrn. 1 – 3 BayNatSchG besteht ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken, auf denen sich bspw. oberirdische Gewässer befinden, die in Naturschutzgebieten oder Nationalparks liegen, oder auf denen sich Naturschutzdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. als solche einstweilig sichergestellten Schutzgüter befinden. Der Ablauf bei Ausübung des Vorkaufsrechtes ist operativ – bis auf eine nur Zwei-Monatsfrist – gleich. Hier sollte der Gesetzgeber eine Anpassung der Ausübungsfrist analog der durch das Baulandmodernisierungsgesetz auf drei Monate verlängerten Frist bei Vorkaufsrechten nach dem BauGB vornehmen. LA ist Mitglied in der Fachkommission Liegenschaften beim Deutschen Städtetag und hat einen entsprechenden Hinweis hierauf bereits gegeben.

Besonderheit: Käufer haben in Umlegungsgebieten oder bei Flächen mit festgesetzter öffentlicher Zweckbestimmung gem. § 27 Abs. 2 BauGB kein Recht, die Vorkaufsausübung abzuwenden. Häufig werden hier aber einvernehmliche Lösungen zwischen Gemeinde und Käufer bemüht (z.B. freihändiger Teilerwerb von festgesetzten Verkehrsflächen). Bei anderen Vorkaufsrechten hingegen steht Käufern gem. § 27 Abs. 1 BauGB ein Abwendungsrecht zu, sofern sie im Rahmen des Anhörungsverfahrens nachweisen, die bestehenden städtebaulichen Ziele für fragliche Kaufgrundstücke mit ihrem Vorhaben erfüllen zu können. Alternativ kann eine Abwendungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Käufer geschlossen werden. Sie verpflichtet Käufer im Rahmen ihrer Vorhaben die städtebaulichen Ziele anstelle der Gemeinde zu realisieren, welche im Gegenzug auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechtes verzichtet.

Ziel der Anhörung sollte die einvernehmliche Lösung sein (wie bspw. beim Aussprechen von Baugeboten nach § 176 BauGB). Wird keine Lösung im Rahmen der Anhörung erzielt, kann die Verwaltung unter Beachtung des Fristlaufs einen Ausübungsbescheid erlassen. Hierbei kann die Verwaltung seit Inkraft-Treten des Baulandmobilisierungsgesetzes (Juni 2021) auf Grundlage von § 28 Abs. 3 BauGB nach eigenem Ermessen beurteilen, ob der vertragliche festgelegte Grundstückskaufpreis den Verkehrswert überschreitet. Auf Basis von Wertgutachten können preislimitierte Vorkaufsausübungen erfolgen (also limitiert auf den gutachterlich festgestellten Verkehrswert). Den jeweiligen Vertragsparteien steht hinsichtlich der o.g. Ausübungsfälle und der Preislimitierung der Rechtsweg sowie ein Rücktrittsrecht offen, d.h. das Immobiliengeschäft kommt zunächst gar nicht zustande.

Perspektive

Aus Sicht der Verwaltung bleibt vom Gesetzgeber ein weitreichenderes allgemeines Vorkaufsrecht für alle Zwecke der Kommune zu fordern, einerseits zur Sicherung zukünftiger Entwicklungen (Baulandreserven jenseits des gültigen FNP), andererseits zur Schaffung von Tausch- und Ausgleichsflächen für zukünftige Projekte vom Hochwasserschutz über den Naturschutz bis zu Verkehr und Baulandentwicklung.

Entwicklung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes in Nürnberg

Das gemeindliche Vorkaufsrecht ist in der Stadtentwicklung Nürnbergs – je nach Dynamik der Wohnungs- und Bodenmärkte – unterschiedlich stark zum Einsatz gekommen. Gerade das Besondere Vorkaufsrecht besitzt einen hohen Stellenwert für die Sicherung städtebaulicher Ziele in Nürnberg.

In den frühen 1980er Jahren nahm die Stadt Nürnberg eine Pionierrolle bei der Anwendung von Milieuschutzesatzungen zur Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen ein. Mithilfe begleitender besonderer Vorkaufsrechtsatzungen und eines revolvierenden Vorkaufsfonds gelang es, städtebauliche und soziale Umstrukturierungsprozesse zu Lasten der angestammten Bewohnerschaften in besonders betroffenen Gebieten zu dämpfen bzw. diesem Prozess durch die Möglichkeit gezielter Ausübungen von Vorkaufsrechten entgegenzuwirken (z.B. Ausübung zugunsten WBG). Nürnbergs erste Vorkaufsrechtsatzung „Gostenhof“ wurde am 09.07.1981 erlassen. Die Verwaltungspraxis der 1980er/1990er Jahre auf Basis der Vorkaufsrechtsatzungen zeigte präventive Wirkungen gegen Wohnraumverteuerung durch „Luxussanierungen“ und Verdrängungstendenzen.

In den 1990er Jahren kamen ebenfalls Vorkaufsrechtsatzungen zum Einsatz. Zuerst wurde im Bereich Herpersdorf eine Vorkaufsrechtsatzung zur Sicherung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (STEM) in der Zeit der Vorbereitenden Untersuchung bis zur Festlegung der Entwicklungssatzung erlassen. Auf Basis des „Entwicklungskonzeptes Nürnberg 2000“ (Vorarbeit zum rechtskräftigen FNP) wurden Vorkaufsrechtsatzungen für die möglichen Entwicklungsgebiete erlassen. Auch im Rahmen der Planungen zum interkommunalen Gewerbegebiet Nürnberg-Fürth-Erlangen wurde eine Vorkaufssatzung zur Sicherung des Einleitungsbeschlusses eingerichtet. Neben dem möglichen Erwerb der Grundstücke sollten die damaligen Satzungen eine Beruhigung des Grundstücksmarktes in Maßnahmengebieten bewirken – was auch gelang. Zur tatsächlichen Vorkaufsrechtsausübung kam es hingegen selten. Im Bereich der damaligen Satzung Worzeldorf / Kornburg konnte die Stadt über das Satzungsrecht ein größeres landwirtschaftliches Grundstück als Ersatzaufforstungsfläche erwerben.

Während der 2000er Jahre nahm der Stellenwert der gemeindlichen Vorkaufsrechte nach BauGB für das Verwaltungshandeln aufgrund anderer Schwerpunktsetzungen ab. Viele Satzungen wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 08.08.2007 aufgehoben. Aus dieser Phase hat heute nur noch die Vorkaufsrechtsetzung Nr. 8 Rechtskraft. Ihr Ziel liegt in der Sicherung der entwidmeten Bibertbahn-Trasse als geplante öffentliche Wegeverbindung in Gebersdorf.

Mit Erfolg hat das Liegenschaftsamt zuletzt durch Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts die Flächen der Pinselfabrik Leonhardy zur Erweiterung eines Hesperidengartens ausgeübt. Das sich über viele Jahre anschließende Klageverfahren konnte im Oktober 2021 durch eine Einigung mit dem Verkäufer beendet und die Flächen im Jahr 2022 in städtisches Eigentum gebracht werden.

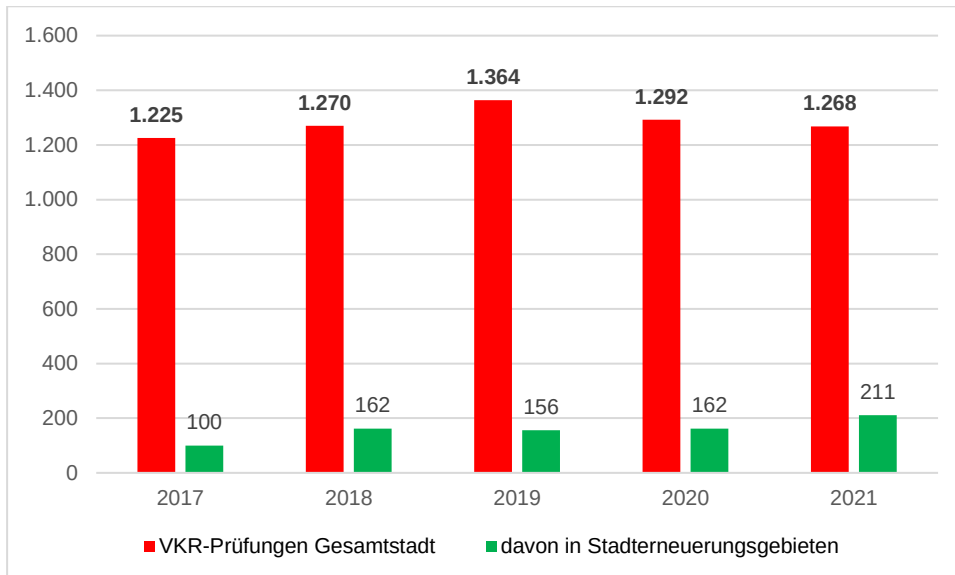
Gegenwärtige Entwicklungen und Handhabung

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Stadtwachstums mit zunehmender Flächenknappheit und Verdichtung hat das Instrument Vorkaufsrecht seit etwa 2015 an Bedeutung für Stadtentwicklungspolitik und Verwaltungshandeln zurückgewonnen.

Zwischen 2017 und 2021 haben sich die Prüfvorgänge für möglicherweise anliegende Vorkaufsrechte bei Grundstücksgeschäften auf rd. 1.300 jährliche Fälle eingependelt (vgl. Abb.1). Auffallend ist die konstante Anzahl von Grundstücksgeschäften in der Gesamtstadt bei Zunahme in den Stadterneuerungsgebieten, da

diese einen hohen Nutzungsdruck erfahren (bei Vorliegen der o.g. Voraussetzungen können im Geltungsbereich von Sanierungssatzungen zudem Vorkaufsrechte an bebauten und unbebauten Grundstücken entstehen).

Abb. 1: Jährliche Prüffälle für Vorkaufsrechte nach BauGB, 2017 – 2021



Quelle: Stpl/5ZA-1, BoB/5.

Für den Zeitraum 2017-2021 wurden insgesamt 6.419 Prüffälle dokumentiert (dies entspricht fast sechs täglich einlaufenden Fällen). Bei rd. 85% aller Fälle waren die Voraussetzungen für ein gemeindliches Vorkaufsrecht nicht erfüllt.

Somit lagen anfänglich für ca. 960 aller Fälle zwischen 2017 und 2021 die Voraussetzungen vor. Neben den immer durchzuführenden formalen Prüfungen erfolgten für 20% der 960 Fälle zusätzlich vertiefte Prüfungen (rd. 40 jährlich).

Der Arbeitsaufwand bei der Prüfung bestehender Vorkaufsrechte entscheidet sich in Abhängigkeit des Einzelfalls. Pauschale Angaben sind nicht möglich, jeder Einzelfall muss aber stets gesichtet, verortet, bewertet und entschieden werden (auch wenn keine Vorkaufsrechte bestehen). Schematisch lassen sich vier Fallgruppen bei der Prüfung bestehender Vorkaufsrechte bilden:

1) Nicht vertiefte Prüffälle (2017-2021: rd. 770 Fälle)

Aufgrund mangelnder Relevanz für städtebauliche Ziele werden i.d.R. Eigentümerwechsel / Bestandhalterwechsel bei bestehenden Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern sowie der Verkauf von Miteigentumsanteilen an Gebäuden oder privaten Verkehrsflächen nicht weiterverfolgt; auch um Grundstücksverkehre mit Wohnnutzungsbezug dieser Art nicht unnötig aufzuhalten.

2) Vertiefte Prüfungen ohne Ergebnis (2017-2021: rd. 190 Fälle)

Gründe für Nicht-Ausübung nach vertiefter Prüfung liegen in klärenden verwaltungsinternen Rücksprachen zu bekannten Vorhaben bzgl. städtebaulicher Ziele, klärenden Anhörungsterminen, dem Vorliegen bereits genehmigter Bauanträge oder vertraglicher Bauverpflichtungen nach Akteneinsicht, der fehlenden Nutzbarkeit der Kaufgrundstücke für bestehende städtebauliche Entwicklungsziele oder einem Fehlen von Entwicklungszielen für ein Kaufgrundstück.

3) Vertiefte Prüfungen mit Ausübung

Die tatsächliche Vorkaufsrechtsausübung (also der Flächenerwerb durch das Liegenschaftsamt bei Referat VII) blieb weiterhin begrenzt und erfolgte seit den 2010er Jahren in zwei Fällen:

- Erwerb einer für öffentliche Zwecke festgesetzten, aber noch nicht realisierten Grünfläche als Bestandteil der historischen Hesperidengärten (B-Plan 4159, Ausübung 2013)
- Erwerb einer Wohnbaufläche in Wetzendorf zur Realisierung geförderten Wohnungsbaus und Sicherung von Erschließungsflächen nach Umlegung (B-Plan 4641A, Ausübung 2020)

Vor der formalen Ausübung des Vorkaufsrechts per Bescheid wird in solchen Fällen zunächst versucht, die Fläche im Verhandlungswege direkt zu erwerben. Gegebenenfalls erfolgt dann eine Ausschuss- bzw. Stadtratsvorlage oder Dringliche Anordnung des Oberbürgermeisters zur Bewilligung des Erwerbs, beispielsweise zuletzt für den Erwerb einer Teilfläche von ca. 3.000 m² zur Vermeidung der formalen Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts nach Art. 39 Abs. 1 und 2 BayNatSchG.

4) Vertiefte Prüfungen mit resultierenden Abwendungsvereinbarungen

Die alleinige Betrachtung von Ausübungsfällen ist jedoch nicht zielführend. Sie verdeckt die entscheidenden konzeptionellen Vorarbeiten und städtebaulichen Resultate, die überhaupt erst auf dem Bestehen von Vorkaufsrechten und der In-Aussicht-Stellung ihrer Ausübung fußen. Das Instrument Vorkaufsrecht sollte nicht ausschließlich auf Flächenerwerb bzw. der Vereinfachung freihändiger Teilerwerbe reduziert werden: Mithilfe der gemeindlichen Vorkaufsrechte in Kombination mit Abwendungsvereinbarungen konnte in Nürnberg entscheidend auf die Entwicklung gesamtstädtischer oder teilräumlicher Schlüsselflächen Einfluss genommen werden. Dies entspricht auch der Intention des Gesetzgebers, der hoheitliche Eingriffe in die Privatautonomie nur in Ausnahmefällen zugelassen hat.

Ebenso verhält es sich bei Kaufverträgen, die zwar auf VKR-Anspruchsgrundlagen basieren, jedoch zur Vermeidung der formalen Ausübung des VKR außerhalb des üblichen Verfahrens abgeschlossen wurden (z.B. freihändiger Erwerb von Teilflächen aus dem Kaufvertrag, die für den Straßenausbau benötigt werden).

Wesentliche Abwendungsvereinbarungen die seit den 2010er Jahren im Rahmen des Vorkaufsrechts erwirkt worden sind:

- Sicherung eines Mindestanteils von 30% für geförderten Wohnungsbau sowie diverser Grünordnungsbelange bei Vorhaben auf Bahnkonversionsfläche (Georg-Hennch-Straße, Stadterneuerungsgebiet Weststadt, 2016),
- Neugestaltung öffentlicher Raum am Aufseßplatz und Regelung der Folgenutzungen eines ehem. Kaufhauses (Stadterneuerungsgebiet Gibitzenhof/Steinbühl-West / Rabus, 2019),
- Realisierung des Sanierungsziels Kindertageseinrichtung durch Vorhabenträger (Fuggerstraße, Stadterneuerungsgebiet St. Leonhard / Schweinau, 2019),
- Grundzustimmung einer zeitnahen Realisierung noch nicht entwickelter Wohnbauflächen nach Baulandbeschluss in Anbetracht des Wohnbedarfs in Nürnberg (Bereich Worzeldorf, 2021),
- Umgestaltung großer Gewerbekonversionsflächen wie dem ehem. Quelle-Areal unter Berücksichtigung geförderten Wohnungsbaus, sozialen Folgebedarfen und Grünflächenausstattung (Stadterneuerungsgebiet Weststadt, 2018).
- Prinovis-Areal, Sicherung als Gewerbe- und Schulstandort (Stadterneuerungsgebiet Langwasser, 2021).

Einschätzung und Ausblick

Der Nutzen der beschriebenen Vorkaufsrechtspraxis für die Planungsverwaltung und v.a. für die Allgemeinheit rechtfertigt den Verwaltungsaufwand durch Einzelfallprüfungen.

In den vergangenen Jahren konnte das Instrument, wie oben aufgezeigt, relevante Beiträge zur geordneten Entwicklung von Konversionsflächen, bei größeren Gebietsentwicklungen oder dem Erwerb von benötigten Entwicklungs- und Grünflächen leisten. Dementsprechend nimmt die Stadt Nürnberg durch ihre Mitarbeit in mehreren Fachkommissionen und Arbeitskreisen des Deutschen und Bayerischen Städtetages selbstverständlich auch zukünftig Einfluss auf die weitere Stärkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts durch den Ge-

setzgeber (unterstützt wurden in jüngerer Vergangenheit etwa die mittlerweile im Baulandmobilisierungsgesetz umgesetzten Forderungen nach einer grundsätzlichen Möglichkeit der Preislimitierung bei Vorkaufsrechtsausübung oder eine Heraufsetzung der Ausübungsfrist). Denn ohne Einsatz dieses „scharfen Schwerter“ des Bauplanungsrechts wäre der städtische Einfluss auf wichtige Vorhaben geringer gewesen. Das Instrument konnte die legitime Verhandlungsposition und Handlungsoptionen der Stadt Nürnberg gegenüber Vorhabenträger wesentlich stärken. Über das Mittel der Abwendungsvereinbarungen konnten bzw. können Letztere ihre Vorhaben dennoch rentierlich realisieren.

Setzt man den personellen Aufwand der Vorkaufsrechtsprüfungen im laufenden Tagesgeschäft ins Verhältnis mit dem Ertrag für die Stadtentwicklung, so ist / wird ein Mehrwert des Instruments Vorkaufsrecht klar erkennbar und die Resultate ausbaubar. Dem wird gegenwärtig durch Straffung der Verwaltungsabläufe und Erlass neuer Vorkaufssatzungen auch Rechnung getragen:

- Zur effizienteren Sichtung und zeitnahen Bearbeitung haben sich die beteiligten Dienststellen der Referate VI und VII (Stpl, BoB, LA, Geo) sowie RA im Jahr 2019 auf eine gemeinsame Position und einen gemeinsamen Workflow verständigt (siehe Anlage), der Zuständigkeiten festlegt und Handlungskaskaden klärt. Diese Umstrukturierung und Straffung der Vorkaufsrechtssichtung wurde zudem in der zeitgleich abgeschlossenen Organisationsuntersuchung bei Stpl empfohlen. Gemäß Workflow sichtet BoB hierbei Kaufverträge bzw. Anfragen und leitet diese weiter. Stpl fungiert federführend als „Filter“, der städtebaulich relevante Vorkaufsrechte identifiziert, prüft und ggf. hiervon betroffene Dienststellen miteinbezieht, bspw. auch Ref III/FA, UwA, Vpl, J etc. (für das Haushaltsjahr 2022 ist Stpl hierfür eine Stelle genehmigt worden). Geo führt bedarfsweise Grundstückswertermittlungen durch, LA fungiert bedarfsweise als Bescheid erlassende Dienststelle und versucht vorgelagert nochmals freihändige (Teil-)Erwerbe und vollzieht bzw. realisiert das Immobiliengeschäft. RA wirkt bei der Vorbereitung und Durchführung von Anhörungen oder dem Erwirken von Abwendungsvereinbarungen mit.
- Im Rahmen unterschiedlicher städtebaulicher Maßnahmen hat der Stadtrat 2021 zwei neue Vorkaufssatzungen erlassen, mit dem Ziel dem Gemeinwohl entgegenstehenden Gebietsentwicklungen in der Lorenzer Innenstadt ggf. Einhalt gebieten zu können (Vorkaufssatzung Nr. 11) bzw. um
- bei der Siedlungserweiterung von Buch („Buch Süd“) im Rahmen von Grundstücksverkäufen einen Zugriff auf benötigte Erschließungs- und Gemeinbedarfsflächen zu erhalten (Vorkaufssatzung Nr. 12).

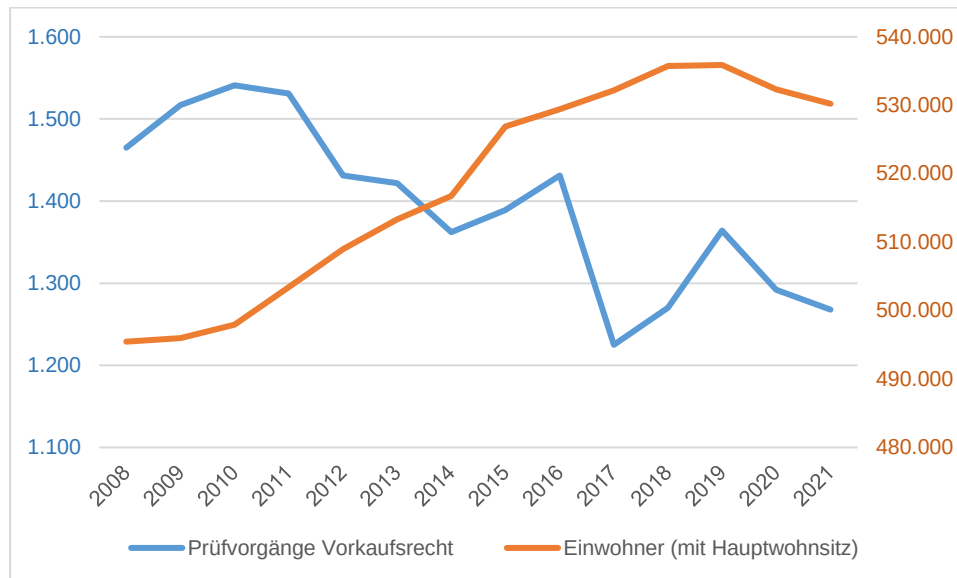
Aus Perspektive der Verwaltung ist es sinnvoll und notwendig, den in den vergangenen Jahren eingeschlagenen Weg beim gemeindlichen Vorkaufsrecht fortzusetzen und zu forcieren. So zeigt sich immer deutlicher, dass nicht nur in der Außenentwicklung, sondern auch gerade in der Innenentwicklung die konsequente(re) Nutzung von Vorkaufsrechten (bzw. ihre In-Aussicht-Stellung) die Gemeinwohlbelange städtebaulicher Ziele wirksam realisieren kann. Das Instrument bildet nicht selten auch ein unterstützendes und ergänzendes Mittel zur Ansprache von Eigentümern bzw. Vorhabenträger.

Gerade im Bereich von großen Angebotsplanungen oder in zentralen Bereichen mit Grünflächen- oder Versorgungsdefiziten ist der Zugriff auf zentrale Flächen gering und wird sich perspektivisch weiter verringern. Hinweise darauf gibt der in der Langzeitperspektive stagnierende Grundstücksmarkt während einer ausgeprägten Phase des Stadtwachstums: Den geringer werdenden Vorkaufsrechtsprüfungen seit 2008 stehen ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum (vgl. Abb. 2), ferner auch wachsende Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort Nürnberg gegenüber. Flächenknappheit und Stadtwachstum gehen zunehmend miteinander einher. Nicht ohne Grund haben wachsende Großstädte in Deutschland wie Köln oder Kiel vormalige Beschlüsse zur Aussetzung der Vorkaufsrechtsausübung nach § 28 Abs. 5 BauGB (zur Entlastung der Verwaltung) revidiert, um größeren Einfluss auf eine gemeinwohlorientierte Entwicklung in ihrem Stadtgebiet nehmen zu können.

Allerdings setzt das gesetzliche Vorkaufsrecht auch immer einen Verkaufsvorgang voraus. D.h., das Instrument des Vorkaufsrechts ist ein reaktives Element einer aktiven Bodenpolitik. Zudem ist es den Kommunen im Rahmen der aktuellen gesetzlichen Ausgestaltung nicht möglich, das Vorkaufsrecht rein zur Bevorratung von Grundstücken zu nutzen. LA setzt sich deshalb in der Fachkommission Liegenschaften beim Deutschen

Städtetag zusammen mit anderen Mitgliedskommunen für eine Gesetzesnovellierung ein. Ziel ist es, die kommunalen Handlungsmöglichkeiten zu stärken, indem das gesetzliche Vorkaufsrecht hin zu einem aktiven Werkzeug einer vorausschauenden Bodenpolitik ausgestaltet wird. Insbesondere sollte künftig dessen Ausübung zu Zwecken der Bodenbevorratung ermöglicht werden. Darüber hinaus wäre es für die Kommunen hilfreich, wenn die Möglichkeit, Vorkaufsrechten mittels Abwendungsvereinbarungen begegnen zu können, weiter eingeschränkt wäre.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung und Vorkaufsrechtprüfung



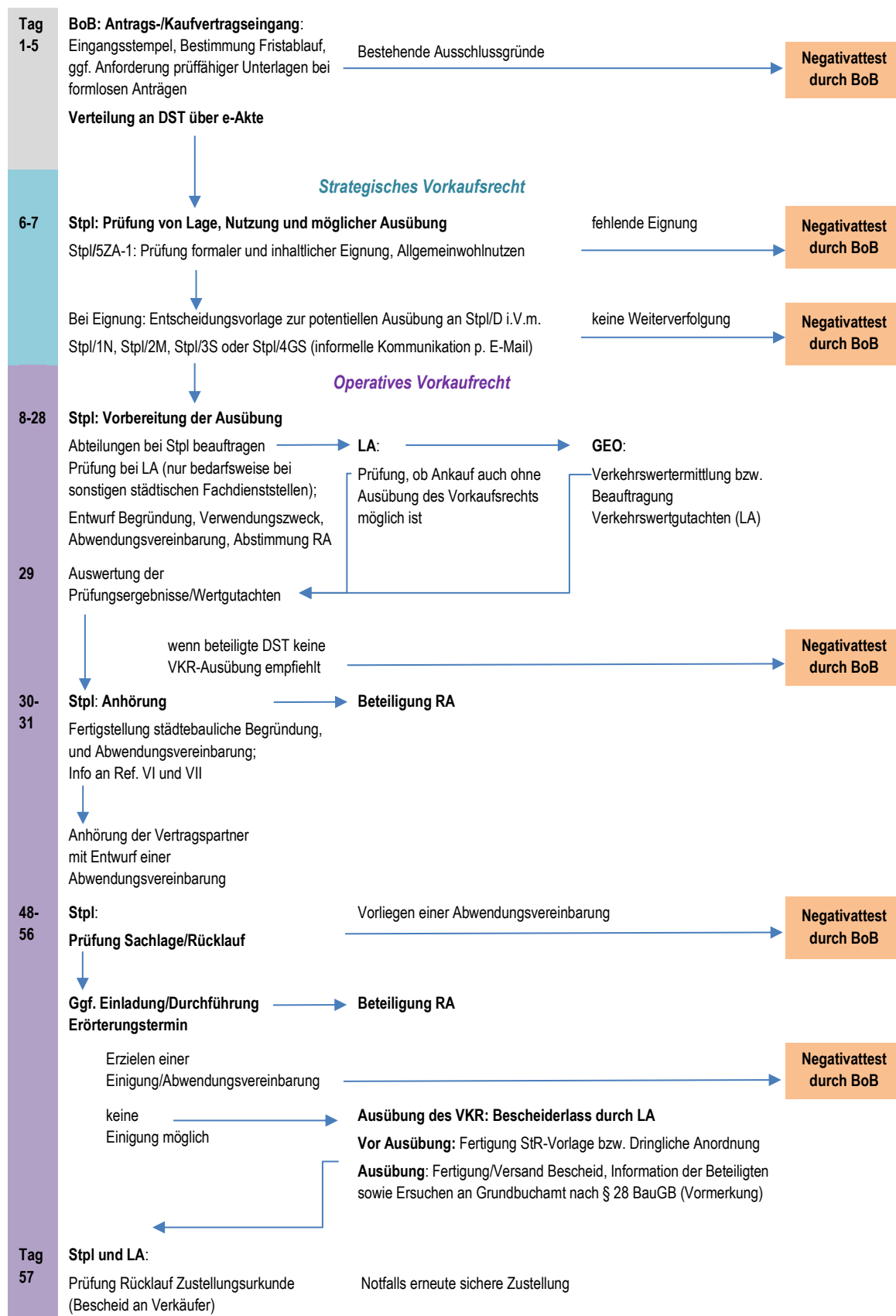
Quelle: Stpl/5ZA-1, BoB/5, StA.

Vor dem Hintergrund gegenwärtiger Entwicklungen und Prognosen erscheint der zukünftige Einsatz des gemeindlichen Vorkaufsrechts in folgenden Kontexten zielführend:

- Begleitender Erlass besonderer Vorkaufsrechtsatzungen bei Entwicklung neuer Baugebiete (Angebotsplanungen) zur Beruhigung des Bodenmarkts und zum vereinfachten Erwerb von Erschließungsflächen, Folgebedarfsflächen oder Wohnbaugrundstücken für gemeinwohlorientierte Dritte (geförderter Wohnungsbau, z.B. durch die WBG oder Siedlungswerke),
- Vorheriger Erlass besonderer Vorkaufssatzungen zur Absicherung größerer, vordefinierter Gebietsmaßnahmen der Innenentwicklung im beplanten oder unbeplanten Innenbereich, wenn diese beschlossen werden sollten,
- Engmaschige Nachschärfung der Sanierungsziele in Stadterneuerungsgebieten um die Vorkaufsrechtanwendung / Erzielen von Abwendungsvereinbarungen für defizitäre Bereiche wie Grünflächenausstattung oder soziale Infrastruktur räumlich zu erleichtern (vorbehaltlich verfügbarer Mittel und einer Bereitschaft für Flächenerwerbe ggf. zu Wohnbauflächenpreisen, Finanzierung etwa in Anlehnung an die bereits in den 1980er Jahren eingesetzten rollierender Fonds denkbar),
- ggf. Wiedereinführung von Erhaltungssatzungen zum Milieuschutz in Abhängigkeit der Ergebnisse der laufenden Überprüfungen des Stabs Wohnen (vgl. Stadtplanungsausschuss vom 10.06.2021), deren Erfolg jedoch erheblich von den verfügbaren finanziellen Mitteln und der plausiblen Gebietsauswahl abhängen dürfte.

Hier sei auf das zitierte Urteil des BVerwG aus dem SPD-Antrag verwiesen, das aus Perspektive der städtischen Bauplanungsverwaltung zukünftige Vorkaufsrechtsausübungen weder im Allgemeinen, noch im Besonderen erschwert; vielmehr mahnt es zur plausiblen Begründung bei der Vorkaufsrechtsausübung im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen, die sich nicht – auch nicht zum Wohle der Allgemeinheit und zuungunsten des Eigentumsrechts – auf rein spekulative Annahmen zur Entwicklung eines Wohngebiets stützen darf.

Ablaufschema zur strategischen und operativen Ausübung von Vorkaufsrechten



Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.06.2022	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	20.07.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

Einleitung des Änderungsverfahrens und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlagen:

Entscheidungsvorlage

Übersichtsplan

Begründung

Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Der Standort an der Virnsberger Straße ist Teil des Gewerbegebiets Kleinreuth bei Schweinau. Der Standort wurde in der Vergangenheit und bis heute überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe genutzt. Gemäß den Zielen des Masterplans Gewerbeflächen, dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg sowie der Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau entspricht diese Nutzung jedoch nicht den Zielen der Stadt Nürnberg.

Um die geplante Nahversorgungsstruktur im Entwicklungsbereich "Tiefes Feld" südlich der Rothenburger Straße zu sichern, eine Nahversorgung gemäß der Stadt der kurzen Wege zu gewährleisten und um den Gewerbestandort Kleinreuth bei Schweinau für die eigentliche Zielgruppe von Gewerbebetrieben, dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten, soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Virnsberger Straße planungsrechtlich gesteuert werden.

Hierzu wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 4544 eingeleitet, der für das Gebiet den Einzelhandel regeln soll. Um diesen Bebauungsplan fortführen zu können, muss die Darstellung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich von Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel hin zu gewerblicher Baufläche geändert 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:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

- ☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)
☒ **WiF**
☐
☐

Gutachtenvorschlag (AfS 23.06.2022):

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

1. für den durch den räumlichen Umgriff im Plan des Stadtplanungsamtes (Plan Nr. FNP31 - V - 01 vom 17.05.2022) bestimmten Bereich Virnsberger Straße das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan eingeleitet wird.
2. auf der Grundlage des Plans Nr. FNP31 - V - 01 vom 17.05.2022, der Begründung vom 17.05.2022 und des Umweltberichtes vom 17.05.2022 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:

- Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 4 Wochen.
- Förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mit Hinweis auf die Ziele sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Äußerungs- und Erörterungsmöglichkeit.
- Information der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (ABGV).

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

Beschlussvorschlag (StR 20.07.2022):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 23.06.2022 beschließt der Stadtrat, dass:

1. für den durch den räumlichen Umgriff im Plan des Stadtplanungsamtes (Plan Nr. FNP31 - V - 01 vom 17.05.2022) bestimmten Bereich Virnsberger Straße das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan eingeleitet wird.
2. auf der Grundlage des Plans Nr. FNP31 - V - 01 vom 17.05.2022, der Begründung vom 17.05.2022 und des Umweltberichtes vom 17.05.2022 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:

- Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 4 Wochen.
- Förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mit Hinweis auf die Ziele sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Äußerungs- und Erörterungsmöglichkeit.
- Information der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (ABGV).

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

Beilage

Betreff:

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

Einleitung des Änderungsverfahrens und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau liegt ca. sechs Kilometer westlich der Nürnberger Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet der Stadt Fürth. Mit einer Größe von ca. 67,7 ha sowie der zentralen Lage im Verflechtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen hat das Gebiet für den Wirtschaftsstandort Nürnberg eine besondere Bedeutung. Die Mehrzahl der Unternehmen gehört den für ein klassisches Gewerbegebiet typischen Betriebstypen an (insb. Großhandel, Produktion, Handwerk und Kfz-Gewerbe).

Unter anderem aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Grenzbereich zwischen den Städten Fürth und Nürnberg sowie dem Landkreis Fürth haben sich an verschiedenen Stellen auch Konzentrationen von Einzelhandelsnutzungen etabliert. Diese Nutzungen entsprechen an diesem Ort jedoch nicht den Zielen der Stadt Nürnberg.

So wurde zur strategischen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Kleinreuth bei Schweinau im Jahr 2019 eine Strukturanalyse erarbeitet, in der gefordert wird, dass das Gewerbegebiet als Standort für klassisches Gewerbe in Zukunft erhalten und gestärkt werden soll. Eine Einzelhandelsnutzung ist hier nicht erwünscht, weshalb auch die bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der Möglichkeiten zurückgedrängt werden sollen. Dies trifft aufgrund des dort hohen Anteils an zentrenrelevantem Sortiment insbesondere auf den Bereich entlang der Virnsberger Straße zu. Es wird darüber hinaus empfohlen, die Ansiedlung von kleinflächigen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen.

Dies ist vor dem Hintergrund einer zunehmenden Flächenknappheit für klassisches Gewerbe bei gleichzeitig hohem Nutzungsdruck auf bestehende Gewerbegebiete zu sehen.

Gesamtstädtisch betrachtet verfügt Nürnberg – angesichts der Stadtgröße sowie der positiv-dynamischen regionalen Wirtschaftsentwicklung – über ein sehr geringes Gewerbeflächenangebot. Gleichzeitig sind die Flächenverfügbarkeiten für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete sehr begrenzt. Um zukünftig weiterhin ein ausdifferenziertes Flächenangebot für die vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen bereitzuhalten ist daher die Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale eine wichtige Aufgabe.

Im Masterplan Gewerbeflächen werden diese Empfehlungen aufgegriffen und die Einleitung der empfohlenen Maßnahmen aus der Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau mit Priorität „sehr hoch“ empfohlen.

Auch aus der Perspektive der räumlichen Steuerung des Einzelhandels wird im Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg für den nicht integrierten Standort an der Virnsberger Straße empfohlen, das sehr umfangreiche nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Angebot nicht weiter auszubauen, sondern vielmehr langfristig zurückzubauen, um die bestehende und geplante Zentrenstruktur der Stadt Nürnberg zu sichern.

Dies ist aktuell vor dem Hintergrund der Entwicklung im südlich davon gelegenen Tiefen Feld besonders relevant. Denn hier entsteht durch die geänderte Verkehrsführung der Rothenburger Straße sowie dem Ausbau der U-Bahn ein sehr gut erschlossenes, neues Stadtteilzentrum mit Nahversorgungsstandort. Eine umfangreiche Einzelhandelsnutzung im Bereich der Virnsberger Straße würde diesen neu geplanten Standort schwächen und sollte daher vermieden werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Bereich der Virnsberger Straße zu schaffen, soll das Gebiet im Bebauungsplan Nr. 4544 als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, soll nun die Darstellung des Flächennutzungsplans dementsprechend von Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel hin zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden, um so das Bebauungsplanverfahren fortführen zu können.

Der Beschluss zur Einleitung der 3. Flächennutzungsplanänderung, die sich auf Teilbereiche der Virnsberger Straße bezieht, wurde am 22.11.2007 im Stadtrat und somit vor dem Einzelhandelskonzept sowie der Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau gefasst. Die Ziele der 3. Flächennutzungsplanänderung (Verlagerung des Einzelhandels in den nordwestlichen Teil des Areals) sind somit überholt, weshalb hier ein neues Verfahren (31. Flächennutzungsplanänderung) eingeleitet werden soll. Das Verfahren zur 3. Flächennutzungsplanänderung soll mit der Billigung der 31. Flächennutzungsplanänderung eingestellt werden.

Kosten

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

Zeitliche Umsetzung

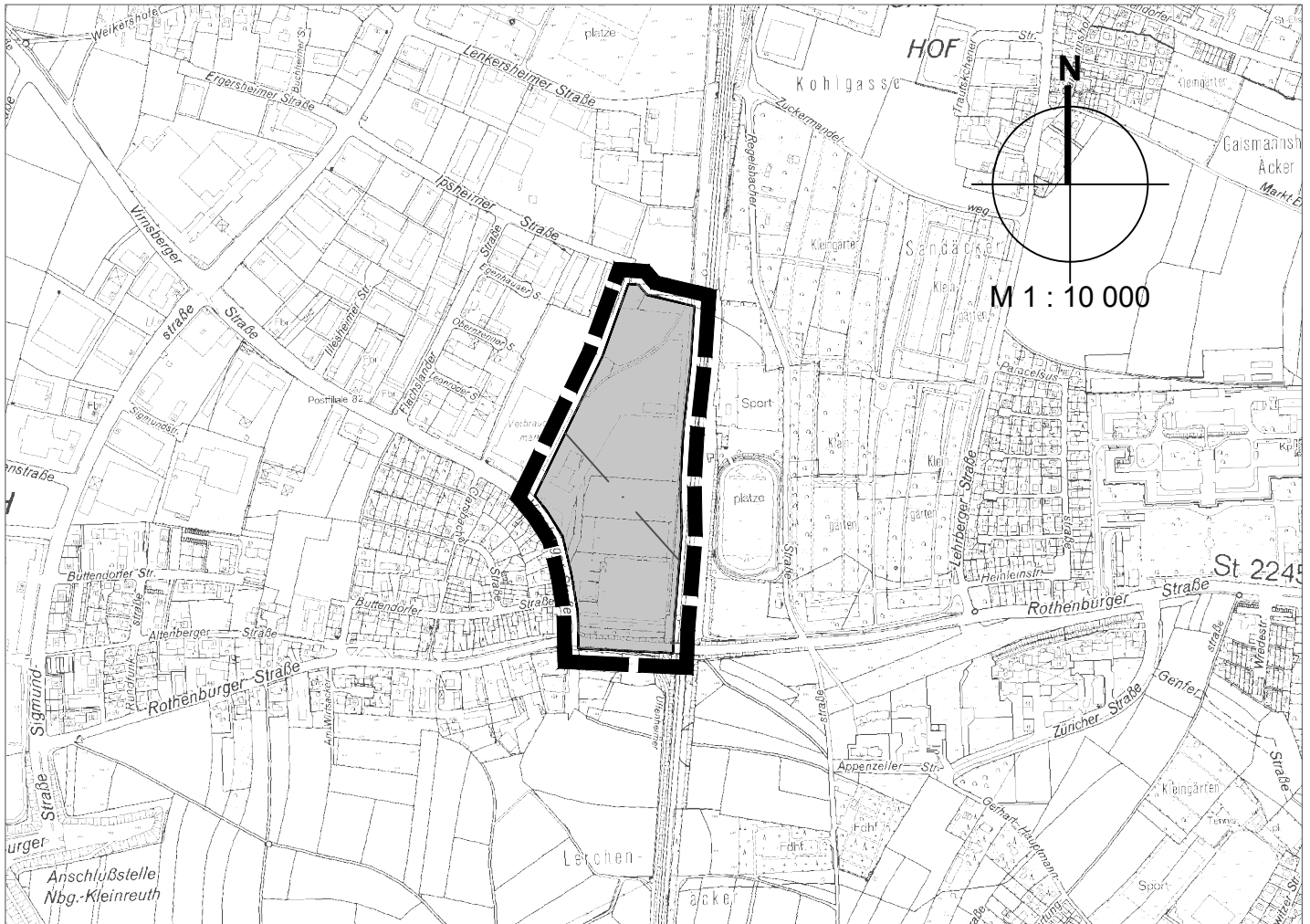
Die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (fOeB) sollen im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 23.06.2022 begutachtet und im Stadtrat am 20.07.2022 beschlossen werden. Die Billigung der 31. Flächennutzungsplanänderung soll noch im Jahr 2022 erfolgen.

Fazit

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung des Einzelhandels im Bereich der Virnsberger Straße im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4544 zu schaffen, wird die Einleitung des 31. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens empfohlen.

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan 31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße



Zeichenerklärung



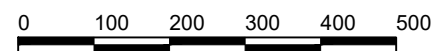
Änderungsbereich



gewerbliche Bauflächen



Richtfunkstrecke *



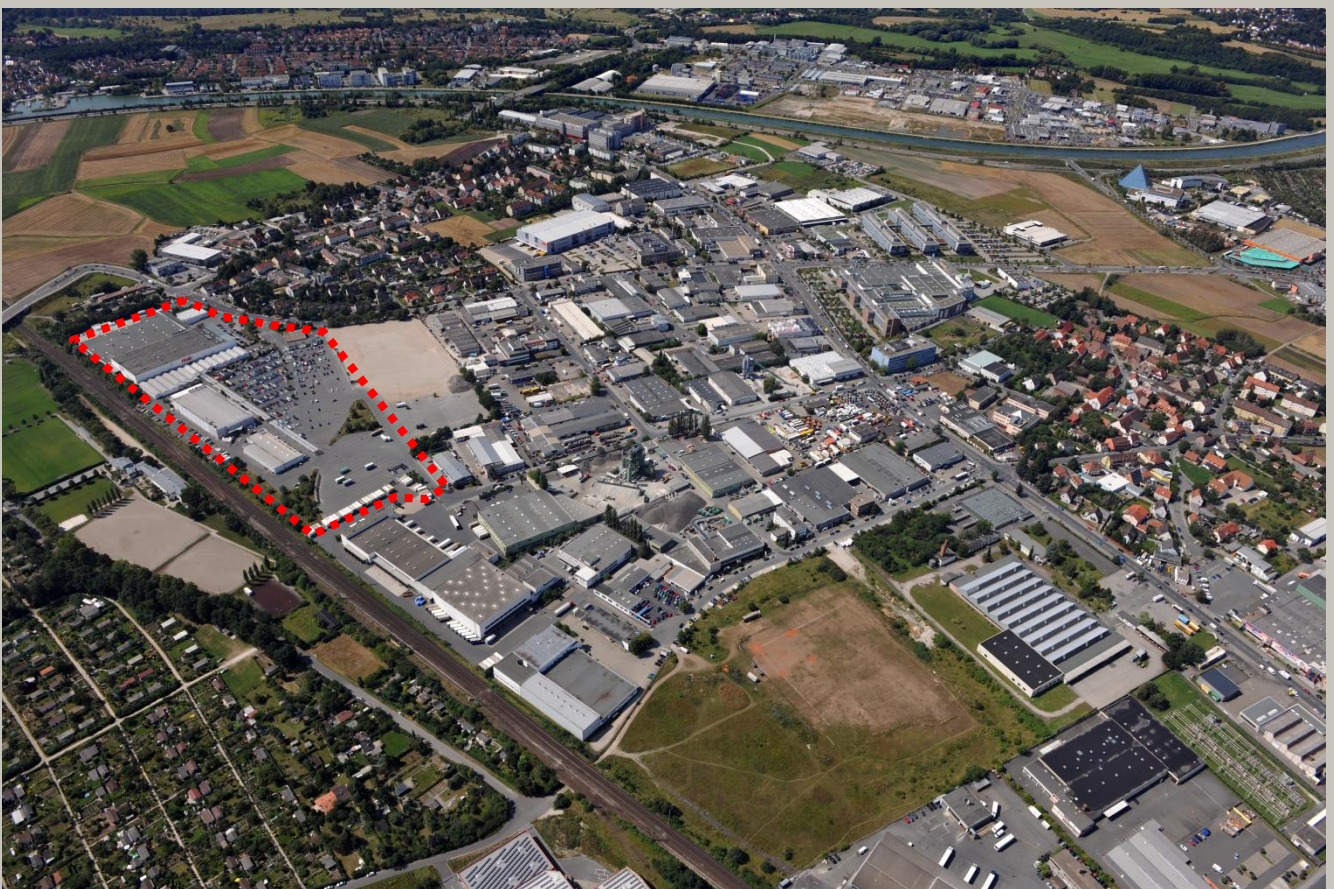
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand: 17.05.2022



Quelle: Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Vorentwurf zur 31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	4
I.1.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
I.1.2.	VERFAHRENSABLAUF	4
I.2.	ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
I.3.1.	BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH	6
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	7
I.3.2.1.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	7
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	9
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	9
I.4.2.	VERKEHRSKONZEPT	9
I.4.3.	GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE	9
I.4.4.	STANDORTFESTLEGUNG	9
I.5.	PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN	10
I.6.	INHALT DER ÄNDERUNG	10
I.6.1.	DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG	10
I.6.2.	KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN	10
I.6.3.	FLÄCHENBILANZ	10
I.7.	BETEILIGUNGEN	11
I.7.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB	11
I.7.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB	11
I.7.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB	11
I.7.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	11
I.8.	PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG	11
I.9.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	11

II. UMWELTBERICHT (Stand 17.05.2022) als gesonderter Textteil

III. QUELLENANGABEN

Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg, 2013

Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, Dr. Donato Acocella, 2012

Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau, STADTRAUMKONZEPT GmbH, 2020

Masterplan Gewerbeflächen mit Aktivitätenplan, STADTRAUMKONZEPT GmbH, 2020

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Vorentwurf zur 31. Änderung: Bereich Virnsberger Straße

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

I.1.1. 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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. S. 674) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) 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.1.2. VERFAHRENSABLAUF

Die Einleitung des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung für das Areal wurde unter dem Titel 3. Änderung Bereich Virnsberger Straße erstmals in der Sitzung des Stadtrats am 22.11.2007 in Zusammenhang mit der Einleitung des Bebauungsplans 4544 beschlossen. Mit diesen Verfahren wurde damals das Ziel verfolgt, den Einzelhandel lediglich ein Stück weit nach Westen zu verlagern und im Gegenzug dazu den südlichen Bereich als gewerbliche Baufläche darzustellen.

Da sich die Ziele gemäß Einzelhandelskonzept und Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau sowie aufgrund eines Eigentümerwechsels mittlerweile grundlegend dahingehend geändert haben, dass die gesamte Fläche nun als gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll, wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans neu eingeleitet und die Verfahrensschritte auf Basis der neuen Planung wiederholt.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets im Stadtteil Kleinreuth bei Schweinau in Nähe zur Rothenburger Straße und der Südwesttangente. Es liegt im Süden des Gewerbegebietes Kleinreuth bei Schweinau und wird im Südosten von der Virnsberger Straße begrenzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt. Diese Darstellung entspricht überwiegend der aktuell dort stattfindenden

Nutzung in Form eines Verbrauchermarkts sowie eines Elektronikfachmarkts. Ein großer Teil der Fläche liegt jedoch derzeit brach oder wird als großflächiger Parkplatz genutzt.

Eine großflächige Einzelhandelsnutzung entspricht an diesem Standort nicht den Zielen der Stadt Nürnberg. Zum einen widerspricht es den Zielen der Gewerbeflächenentwicklungspolitik für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau, zum anderen stehen umfangreiche Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Virnsberger Straße der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche an anderen Orten entgegen.

Hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung ist zunächst gesamtstädtisch festzustellen, dass Nürnberg – angesichts der Stadtgröße sowie der positiv-dynamischen regionalen Wirtschaftsentwicklung – über ein sehr geringes Gewerbeflächenangebot verfügt. Gleichzeitig sind die Flächenverfügbarkeiten für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete sehr begrenzt. Um zukünftig weiterhin ein ausdifferenziertes Flächenangebot für die vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen bereitzuhalten, ist daher die Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale eine wichtige Aufgabe der Verwaltung (vgl. Masterplan Gewerbeflächen, S. 5).

Wenngleich die Fläche der 31. Flächennutzungsplanänderung den Bereich entlang der Virnsberger Straße aktuell als Fläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt ist, ist die Fläche im Gesamtkontext dem Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau zuzuordnen. Dies wird auch vor dem Hintergrund deutlich, dass die Fläche im Flächennutzungsplan bis zum Jahr 2005 als gewerbliche Baufläche dargestellt war.

Um der Fokussierung auf den Gewerbeflächenbestand gerecht zu werden, wurde für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau 2019 eine Strukturanalyse erstellt. Darin wird als Ziel definiert, den Gewerbebestandort als zusammenhängendes Gebiet zu bewahren, wobei die Stärkung und Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe im Fokus stehen soll. Einzelhandelsnutzungen sind nicht erwünscht und bestehende Einzelhandelsnutzungen sollen im Rahmen der Möglichkeiten zurückgedrängt werden. Ein Bekenntnis zum klassischen Gewerbe an der exponierten Stelle im Bereich der Virnsberger Straße in Kombination mit der Entwicklung der aktuell brachliegenden Areale kann darüber hinaus eine positive Signalwirkung für die Gewerbeflächenentwicklung im gesamten Gebiet entfalten.

Im Bereich des Einzelhandels ist das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2012 die Grundlage für die räumliche Steuerung des Einzelhandels. Darin heißt es, dass nur durch die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche zur Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden kann. Der nächstgelegene abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich ist aktuell das B-Zentrum Eberhardshof, der die Nahversorgung des Stadtteils Gaismannshof sichert.

Von Bedeutung für einen Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels am Standort Virnsberger Straße ist darüber hinaus insbesondere die Entwicklung des südlich gelegenen Tiefen Feldes. Denn hier entsteht durch die geänderte Verkehrsführung der Rothenburger Straße sowie den Ausbau der U-Bahn ein sehr gut erschlossenes, neues Stadtteilzentrum mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion.

Eine großflächige Einzelhandelsnutzung im Bereich der Virnsberger Straße führt zu einer Schwächung der bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbereiche. Gemäß dem Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg vom 12.12.2012 ist das Gebiet überwiegend Teil des etablierten, nicht integrierten Sonderstandortes Kleinreuth 1,

für welchen langfristig ein Rückbau des umfangreichen nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Angebots empfohlen wird. Dies dient dem Erhalt und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Um somit einerseits die Stärkung und Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe in attraktiver Lage zu befördern, andererseits die Nahversorgung an den städtebaulich gewünschten Orten – insbesondere dem neu entstehenden Quartier Tiefes Feld – zu stärken, soll für den Bereich an der Virnsberger Straße zukünftig ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof – Fürth Hauptbahnhof festgesetzt werden.

Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, soll nun die Darstellung des Flächennutzungsplans dementsprechend von Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel hin zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden, um so das Bebauungsplanverfahren fortführen zu können.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt in der westlichen Außenstadt im Bezirk Höfen sowie dem gleichnamigen Distrikt. Im Osten verläuft die Bahnlinie Nürnberg – Fürth (Ringbahntrasse). Der Altast der Rothenburger Straße liegt innerhalb des Bereichs und bildet den Abschluss nach Süden. Südwestlich wird der Geltungsbereich durch die Virnsberger Straße begrenzt, im Westen und Norden grenzt er an die gewerblichen Bauflächen östlich der Sigmundstraße. Er hat eine Größe von ca. 8,1 ha und bildet den südlichsten Teil des Gewerbegebiets Kleinreuth bei Schweinau. Das Gelände ist nahezu eben, wobei die angrenzende Bahntrasse in einem tiefer gelegenen Einschnitt liegt.

Im östlichen Teil des Änderungsbereichs befinden sich aktuell überwiegend großflächige Einzelhandelsnutzungen mit einem SB-Markt im Süden sowie nördlich angrenzend einem Elektrofachmarkt. Wiederum nördlich des Elektrofachmarkts befindet sich ein leerstehendes Gebäude, das ehemals als Getränkemarkt genutzt wurde. Westlich angrenzend an die beschriebenen Nutzungen befinden sich großflächige Parkplatzflächen sowie eine Tankstelle an der Virnsberger Straße. Die nördlichste sowie die westlichste Teilfläche liegen derzeit brach. Insgesamt sind die Grundstücke zum großen Teil versiegelt, die verkehrliche Erschließung erfolgt von der südlich gelegenen Rothenburger Straße über die Virnsberger Straße.

Im Bereich südlich der bestehenden Rothenburger Straße schließen die Planungen für ein neues Quartier „Tiefes Feld“ auf bisher überwiegend landwirtschaftlichen Flächen an. Hier ist oberhalb der derzeit im Bau befindlichen U-Bahn-Linie 3 die „Neue Rothenburger Straße“ mit dem U-Bahnhof und beidseitig projektiertem Stadtteilzentrum mit Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie einer Wohnsiedlung für ca. 3500 Einwohner geplant. Die Bebauungspläne Nr. 4445 a, b, c werden derzeit aufgestellt.

Der bestehende Ast der Rothenburger Straße, der das Planungsgebiet mit erschließt, soll nach Fertigstellung der „Neuen Rothenburger Straße“ an der Sigmundstraße abgehängt werden.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

a) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inklusive der am 01.03.2018 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) weist Nürnberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus und definiert u.a. folgende, für das vorliegende Änderungsverfahren relevante Ziele (Z), an die die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen ist:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (5.3 Einzelhandelsgroßprojekte / 5.3.2 Lage in der Gemeinde).

Darüber hinaus werden im LEP u.a. folgende Grundsätze genannt, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (1.4.1 Hohe Standortqualität).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 Flächensparen).
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 Wirtschaftsstruktur).

b) Regionalplan Region Nürnberg (RP7)

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

- Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu soll insbesondere auf (...) die Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Erhaltung und strukturelle Verbesserung des produzierenden Gewerbes sowie den Ausbau des Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden (2.3.2 Sozioökonomische Raumgliederung / 2.3.2.1 Großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen).

- Eine kontinuierliche Weiterentwicklung des industriellen Sektors im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, insbesondere auch in den vier kreisfreien Städten, soll im Interesse der Gesamtregion angestrebt werden. (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.1 Industrielle Weiterentwicklung).
- Auf die Sicherung und Verbesserung der Handwerkswirtschaft soll hingewirkt werden durch
 - Ausweisung ausreichender und geeigneter Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben, insbesondere des Dienstleistungshandwerks in Sanierungs- und Neubaugebieten;
 - schwerpunktmäßige Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung neuer und Umsiedlung bestehender Betriebe in beengten oder störenden Lagen, insbesondere des Produzierenden Handwerks;
 - Errichtung von Handwerker- und Gewerbehöfen im Rahmen der Bauleitplanung in geeigneten zentralen Orten, insbesondere im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.3 Handwerk).
- Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden. Geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden (5.1.2 Sektorale Wirtschaftsstruktur / 5.1.2.3 Handwerk).
- Das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie das Mittelzentrum Schwabach - insbesondere die Innenstadtgebiete - sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Hauptgeschäftszentren erhalten und ausgebaut werden (5.3 Handel / 5.3.1 Einzelhandel).

c) Flächennutzungsplan

siehe Kapitel I.6.1

d) Bebauungspläne

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3720 für das Gebiet zwischen Leyher Straße, Ringbahn, Rothenburger Straße, Virnsberger Straße und Sigmundstraße (rechtsverbindlich am 18.01.1967), für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1962 gilt. Für den Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans setzt der Bebauungsplan im südlichen Teil ein Gewerbegebiet, im nördlichen Teil ein Industriegebiet fest. 1962 war das Problem des Einzelhandels – auch des großflächigen – noch zu neu, so dass dieser grundsätzlich, auch großflächig, in den Gewerbe- und Industriegebieten nach BauNVO zulässig war. Insofern ist nach aktuell gültigem Planungsrecht im gesamten Geltungsbereich des Änderungsverfahrens großflächiger Einzelhandel prinzipiell zulässig. Für den Bebauungsplan Nr. 3720 wurde am 15.05.1997 bereits der Aufstellungsbeschluss für ein Änderungsverfahren gefasst. Inhalt des Änderungsverfahrens war die Umstellung auf die BauNVO aus dem Jahr 1990, um somit den Standort für klassische Gewerbebetriebe zu sichern. Dieses Verfahren wurde letztlich jedoch nicht weiterverfolgt.

Am 23.02.2006 wurde die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4544 für das Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rbf

– Fürth Hbf im Stadtplanungsausschuss beschlossen. Das Ziel der Planung war eine Verlagerung des Einzelhandels nach Nordwesten und die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Süden. In den darauffolgenden Jahren wurden die Ziele des Verfahrens dahingehend verändert, dass für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden sollte, um das umfangreiche zentrenrelevante Nahversorgungsangebot zu begrenzen. Das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 4544 wurde bis zum Schritt der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.07.2016 bis 22.08.2016 geführt. Seither ruht das Verfahren, da die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4544 soll perspektivisch fortgeführt werden. Hierzu ist die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Eine Einzelhandelsnutzung am Standort Virnsberger Straße entspricht, wie in Kapitel I.2 dargestellt, weder den Zielen der gesamtstädtischen Gewerbeflächen-, noch denen der Einzelhandelsentwicklung. Deshalb soll die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und das bestehende Angebot perspektivisch zurückgedrängt werden. Um diese Ziele zu erreichen, soll der Bebauungsplan Nr. 4544 fortgeführt und für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Bevor der Bebauungsplan Nr. 4544 gebilligt werden kann, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig, da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Durch die Darstellung des Gebiets als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan sowie die angestrebte Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 4544 als Gewerbegebiet soll die Fläche perspektivisch durch klassische Gewerbebetriebe genutzt werden, um so das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau funktional aufzuwerten sowie in gesamtstädtischer Perspektive einen Beitrag zur Deckung des Flächenbedarfs für Gewerbebetriebe bei gleichzeitig knappen Flächen und dem Ziel einer begrenzten Flächeninanspruchnahme „auf der grünen Wiese“ zu leisten.

I.4.2. VERKEHRSKONZEPT

Die Haupteerschließung des Gebiets erfolgt, wie bisher auch, von Süden aus über die Virnsberger Straße. Eine untergeordnete Erschließung ist auch von Norden über die Ipsheimer Straße möglich. Genauer wird im Bebauungsplan Nr. 4544 geregelt.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.4.4. STANDORTFESTLEGUNG

Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau ist aufgrund seiner Größe und Lage zwischen den Städten Nürnberg und Fürth für den Wirtschaftsstandort Nürnberg von großer Bedeutung. Innerhalb des Gebietes ist der Standort nördlich der Virnsberger Straße besonders hervorzu-

heben, da dieser den südlichen Auftakt des Gebietes darstellt. Der Standort ist damit hervorragend für eine hochwertige gewerbliche Nutzung gemäß dem Nutzungstyp des Gewerbegebiets geeignet, um so das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets positiv zu prägen.

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Im Rahmen des Masterplan Gewerbeflächen wurde ein jährlicher Gewerbeflächenbruttoneubedarf von 16,3 bis 20,0 ha ermittelt. Dieser Wert lässt die tatsächliche Flächensituation zunächst außer Acht und beschreibt damit einen theoretischen Wert, der sich bei einem unerschöpflichen Flächenvorrat ergäbe (vgl. Masterplan Gewerbeflächen, S. 5). Eine Gewerbeflächenneuinanspruchnahme in dieser Größenordnung ist aufgrund der bereits stark verdichteten Siedlungsstrukturen sowie der Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB), ausgeschlossen. Von daher muss der Fokus auf den Gewerbeflächenbestand sowie die Mobilisierung der dort vorhandenen Potenziale gelegt werden.

Das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau zählt mit seinen knapp 68 ha zu den größeren zusammenhängenden Gewerbegebieten der Stadt Nürnberg und ist somit für die Entwicklung Nürnbergs als Gewerbestandort von großer Bedeutung. Eine Fokussierung auf die Aktivierung der dort vorhandenen Potenziale in Bezug auf die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist vor dem oben beschriebenen Hintergrund daher unerlässlich. Die umfangreichen Einzelhandelsnutzungen sollen perspektivisch zurückgedrängt werden, um Flächen für klassische Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Der Bereich nordöstlich der Virnsberger Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt.

I.6.2. Künftige DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Der Bereich soll künftig entsprechend der beabsichtigten Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

I.6.3. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 8,1 ha (100%).

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung		Künftige FNP-Darstellung		Änderung
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	
Sonderbauflächen	8,1	100 %	0	0 %	- 8,1
Gewerbliche Bauflächen	0	0 %	8,1	100 %	+ 8,1

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.9. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Sonderfläche – großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Im Rahmen des 31. FNP-Änderungsverfahrens soll die Fläche als „gewerbliche Baufläche“ umgewidmet werden. Langfristig sollen bestehende Einzelhandelsnutzungen zurückgedrängt und der Standort für klassisches Gewerbe erhalten werden.

Durch die Überplanung einer nahezu vollständig überbauten und stark versiegelten Fläche sind für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Vegetation, Fauna, Biologische Vielfalt, Landschaft / Ortsbild, Erholung und Klima mit der Umwidmung der Baufläche von „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in „gewerbliche Baufläche“ keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden. Für das Schutzgut Mensch sind erheblich nachteilige Auswirkungen in Bezug auf Lärmimmissionen und Störfallvorsorge möglich. Angaben zu Art und Umfang des Abfallaufkommens liegen nicht vor, sodass eine Bewertung der Auswirkungen nicht möglich ist. Im nachgeordneten B-Planverfahren Nr. 4544 ist eine differenzierte schalltechnische Untersuchung vorzunehmen, sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	nicht erheblich
Landschaft / Ortsbild	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
• Lärm	noch nicht möglich ¹
• Störfallvorsorge	noch nicht möglich ²
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	noch nicht möglich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung

Es wird darauf hingewiesen, dass aus umweltfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens Nr. 4544 verschiedene Gutachten zu erstellen und diese in den Planungsprozess zu integrieren sind. Bei Planung und Umsetzung von konfliktmindernden Maßnahmen kann die Erheblichkeit der Auswirkungen teilweise reduziert werden.

Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Gesamtauswirkungen auf die Umweltbelange, die durch die Realisierung der Festsetzungen des B-Plans entstehen, erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung im B-Planverfahren Nr. 4544. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4544 geht über den Änderungsbereich hinaus.

Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) für das 31. FNP-Änderungsverfahren stellt die ersten Ergebnisse der gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellung dar. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

Nürnberg, den 17.05.2022
Stadtplanungsamt

gez.
Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

¹ Im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ sind die Immissionssituation und Schutzanforderungen zu untersuchen und geeignete Maßnahmen zur Lärminderung zu benennen.

² Im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ sind zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle in Störfallbetrieben, zur Umsetzung des Abstandsgebots und zur Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten ggf. Regelungen zum Ausschluss oder zur Nutzungseinschränkung für Störfallbetriebe zu treffen.

Umweltprüfung in der Bauleitplanung



31. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Bereich Virnsberger Straße

1. Entwurf Umweltbericht

Stand: 17.05.2022

Änderungsbereich 31. FNP-Änderung Bereich Virnsberger Straße - Luftbildausschnitt



Inhalt

1. Einleitung.....	3
1.1 Ziel des Bauleitplans	3
1.2 Plangrundlagen	3
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1 Fläche, Boden, Wasser	4
2.2 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt.....	5
2.3 Landschaft / Ortsbild.....	5
2.4 Menschliche Gesundheit	6
2.4.1 Erholung.....	6
2.4.2 Lärm.....	6
2.4.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	6
2.5 Luft.....	7
2.6 Klima	7
2.7 Abfall	8
2.8 Kultur- und Sachgüter.....	8
2.9 Wechselwirkungen	8
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante	8
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	8
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	9
6. Geprüfte Alternativen / Methodik / Monitoring	9
7. Zusammenfassung	10
 Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	12

Anlagen:

Plan 1: Ökologische Bodenfunktionen

Plan 2: Ökologisch bedeutsame Strukturen und Flächen

Plan 3: Stadtklimatische Einordnung des Änderungsbereichs (Klimafunktionskarte)

1. Einleitung

Für das Gebiet zwischen Ringbahntrasse, Altast der Rothenburger Straße, Virnsberger Straße sowie östlich der Sigmundstraße gelegenen gewerblichen Bauflächen, soll am 20.07.2022 im Stadtrat der Beschluss zur Einleitung des 31. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes (FNP) und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (fÖB) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs der Begründung (Stand: 17.05.2022) sowie des vorliegenden 1. Entwurfs Umweltbericht gefasst werden. Das Teiländerungsverfahren ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 4544 zu schaffen, der ausschließlich gewerbliche Nutzung für den FNP-Änderungsbereich und angrenzende Flächen festsetzen soll. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,1 ha.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die ersten Ergebnisse der gem. § 2 (4) BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellungen dar. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

1.1 Ziel des Bauleitplans

Ziel der Planung ist die Darstellung „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ im wirkenden FNP mit integriertem Landschaftsplan in „gewerbliche Baufläche“ zu ändern. Anlass ist zum einen die Anpassung des FNPs an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, das der Stadtrat am 23.10.2013 beschlossen hat. Das Gutachten empfiehlt für den Sonderstandort „Kleinreuth 1“ an der Rothenburger Straße, der im Wesentlichen dem Änderungsbereich entspricht, langfristig den Rückbau des umfangreichen nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Angebots. Zum zweiten empfiehlt die „Strukturanalyse für das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau“ das Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau als Standort für klassisches Gewerbe zu erhalten, gegenüber anderen Nutzungen zu sichern und bestehende Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der Möglichkeiten zurückzudrängen. (s. Begründung Kap I.2 und Kap I.4)

Da sich mit dieser Planung die Ziele der Stadtentwicklung geändert haben, wird das mit Sitzung des Stadtrats vom 22.11.2007 eingeleitete 3. FNP-Änderungsverfahren für den Bereich Virnsberger Straße nach Abschluss des 31. FNP-Änderungsverfahrens aufgehoben.

1.2 Plangrundlagen

- Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2006 stellt den Änderungsbereich als Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ dar. An den Änderungsbereich grenzen an: im Osten „Verkehrsflächen – Bahnanlagen“ mit Überlagerung „Hauptverbundachse Biotopverbundsystem – magere Trockenstandorte“, im Norden und Nordwesten „gewerbliche Baufläche“, im Westen Wohnbaufläche“, im Süden gemischte Baufläche und öffentliche Grünfläche – ohne Zweckbestimmung.
- Vorhandene Bebauungspläne im FNP-Änderungsbereich: Der Änderungsbereich liegt vollständig im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 3720, der im Süden und Südwesten des Änderungsbereichs Gewerbegebiet und im Norden Industriegebiet festsetzt sowie vollständig im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 4544, der für den gesamten Geltungsbereich „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festsetzen soll.
- Kartierte Flächen aus der Stadtbiotopkartierung und aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind im Nordosten des Änderungsbereichs ausgewiesen (vgl. Plan

1); die Biotopfläche Nr. 1228-001 (Stadtbiotopkartierung 2008: „Biotopkomplex auf ehemaligen Bahnflächen und entlang der Bahnlinie mit kleinflächig wechselnden Beständen aus Ruderalflur, Gebüsch, Hecke und Altgrasbestand“) sowie die ABSP-Fläche Nr. 506 als überregional bedeutsamer Lebensraum und östlich des Änderungsbereichs, im Bereich der Bahntrasse die ABSP-Fläche Nr. 569 als regional bedeutsamer Lebensraum

- FFH- und/oder SPA-Gebiete¹, geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

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

Inwieweit bei der Aufstellung der 31. FNP-Änderung die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt werden, wird nachfolgend beschrieben. Die Bestandsbewertung berücksichtigt die Situation vor Ort und die Darstellung des seit 2006 wirksamen FNP. Maßgeblich für die Bewertung sind die Umweltauswirkungen der geplanten Darstellung im Vergleich zur bisherigen Darstellung des FNP. Konkrete Eingriffe in Natur und Umwelt wie sie mit der Umsetzung von Festsetzungen eines B-Plans verbunden sind, fließen nicht in die Bewertung ein. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nichterheblichkeit der FNP-Änderung nicht gleichbedeutend ist mit der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen, welche die Umsetzung des B-Plans Nr. 4544 in diesem Bereich nach sich zieht.

2.1 Fläche, Boden, Wasser

Ausgangssituation

Der ca. 8,1 ha große Änderungsbereich liegt im Westen des Nürnberger Stadtgebiets und grenzt im Norden und Westen an das großflächige, seit Ende der 1960er Jahren vollständig entwickelte Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau an. Der Änderungsbereich ist nahezu vollständig versiegelt. Prägend sind Betriebsgebäude des großflächigen Einzelhandels und großflächige, versiegelte Parkplatzflächen. Teilbereiche liegen aufgrund von Betriebsaufgaben brach. Die Bodenfunktionen sind kaum intakt. Künstliche Auffüllungen sind bekannt, ebenso zwei altlastenrelevante Flächen, deren Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind. Das Grundwassermonitoring endet voraussichtlich Mitte 2023. Grundwasser wurde im Rahmen der Untersuchungen in einem Flurabstand von ca. 2,5 m angetroffen, das Grundwasserneubildungspotenzial ist als sehr gering einzuschätzen. Oberflächengewässer sind weder im Änderungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden.

Die ökologische Wertigkeit der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser ist, aufgrund der hohen Versiegelung und der dadurch bedingten, geringen Grundwasserneubildungsrate, als gering einzustufen.

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)

Auswirkungen / Prognose

Durch die angestrebte Änderung der FNP-Darstellung von „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ in „Gewerbliche Baufläche“ ist der Änderungsbereich weiterhin als „Siedlungs- und Verkehrsfläche“ mit dem Status „Baufläche“ zu kategorisieren. Damit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser.

2.2 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Ausgangssituation

Im stark versiegelten Änderungsbereich finden sich mit Ausnahme einer kleinen inselartigen Freifläche im Norden nur schmale, teilweise offene, meist aber gehölzbewachsene Strukturen in den Randbereichen im Osten, Süden und Südwesten. Dazu zählt die im Norden liegende Biotopfläche Nr. 1228-001². Die in den Änderungsbereich hineinragende, auch im Norden liegende ABSP-Fläche Nr. 506 (überregional bedeutsam) ist aus vegetationskundlicher Sicht eher von geringer bis mittlerer Bedeutung. Der Änderungsbereich ist für das Schutzgut Vegetation von geringer Bedeutung und Wertigkeit.

Aus faunistischer Sicht sind grundsätzlich sowohl die Grünstrukturen als auch der Gebäudebestand von Bedeutung. Die hohe Einstufung der ABSP-Fläche Nr. 506 dürfte auf das Vorkommen der Ödlandschrecke zurückzuführen sein. Entlang der Bahngleise liegen Nachweise von Zauneidechsen vor, mit einem Vorkommen im Änderungsbereich ist somit zu rechnen. Die Gehölzbereiche sind für Vögel und – bei Vorkommen entsprechender Strukturen – baumhöhlenbewohnende Fledermausarten relevant. Sowohl alle europäischen Vogelarten als auch Fledermäuse sind nach § 44 BNatSchG besonders bzw. streng geschützt. Weitere und aktuelle Aussagen zur artenschutzrechtlichen Relevanz liegen nicht vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung auf Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten nach § 44 BNatSchG ist im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens mittels einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach den Methodenstandards der Stadt Nürnberg zu erbringen. Der Änderungsbereich ist aus artenschutzrechtlicher Sicht für die Schutzgüter Fauna und Biologische Vielfalt von geringer Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Durch die geplante Änderung der FNP-Darstellung bleibt der Status als Baufläche erhalten, sodass die Änderung der FNP-Darstellung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Vegetation, Fauna, Biologische Vielfalt hat.

2.3 Landschaft / Ortsbild

Ausgangssituation

Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild ist im Änderungsbereich aufgrund des hohen Grades der Überbauung mit z.T. älteren Gewerbebauten und der weitgehend fehlenden Frei- und Straßenraumgestaltung vorbelastet und hat keine Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Mit der geplanten Umwidmung des Änderungsbereichs bleibt der Status einer „Baufläche“ erhalten. Es ergeben sich damit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Ortsbild.

² Stadtbiotopkartierung 2008: „Biotopkomplex auf ehemaligen Bahnflächen und entlang der Bahnlinie mit kleinflächig wechselnden Beständen aus Ruderalflur, Gebüsch, Hecke und Altgrasbestand“

2.4 Menschliche Gesundheit

2.4.1 Erholung

Ausgangssituation

Die Darstellung des wirksamen FNPs als „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ entspricht der realen Nutzung vor Ort. Es fehlen Flächen bzw. Strukturen, die der Erholung und Regeneration der Bevölkerung dienen. Der Änderungsbereich hat daher für das Schutzgut Mensch / Erholung keine Bedeutung und ist von geringer Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Durch die geplante FNP-Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung.

2.4.2 Lärm

Ausgangssituation

Eine Vorbelastung ist im Änderungsbereich durch den aktuell vorhandenen großflächigen Einzelhandel mit Gewerbelärm infolge von Zuliefer- und Parkierungsverkehr und haustechnischen Anlagen sowie hohem Verkehrsaufkommen im Bereich der Virnsberger Straße bereits gegeben. Betroffen von den Gewerbe- und Verkehrslärmmissionen sind Wohngebäude westlich der Virnsberger Straße. Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine Wohngebäude. Der Änderungsbereich hat daher für das Schutzgut Mensch / Lärm eine mittlere Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Durch die geplante Änderung der Nutzungsart in „gewerbliche Baufläche“ kann sich die Lärmimmission für die angrenzende Wohnbebauung ungünstig entwickeln, da es z. B. durch die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe zu Lärmemissionen insbesondere in der Nacht kommen kann. Die Auswirkungen der Planung sind daher als erheblich nachteilig zu bewerten. Eine differenzierte schalltechnische Untersuchung ist im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 4544 durchzuführen, ggfs. sind dort geeignete Maßnahmen zur Lärmreduzierung zu planen und festzusetzen, um die Erheblichkeit der Auswirkungen zu reduzieren.

2.4.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge:

Ausgangssituation

Weder innerhalb des Änderungsbereichs noch in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich derzeit Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe).

Auswirkungen / Prognose

Bei der geplanten Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ sind planungsrechtlich auch Anlagen zulässig, die der Störfall-Verordnung unterliegen. Die im Änderungsbereich bestehenden Nutzungen des großflächigen Einzelhandels mit Publikumsverkehr und das im Südwesten angrenzende Wohngebiet sind als benachbarte Schutzobjekte i.S. von § 3 Abs. 5d BImSchG in nachgeordneten Planverfahren zu berücksichtigen. Zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle in Störfallbetrieben sind zur Umsetzung des Abstandsgebots und zur Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten im nachgeordneten B-Planverfahren Nr. 4544 ggf. Regelungen zum Ausschluss oder zur Nutzungseinschränkung für Störfallbetriebe zu treffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:

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

2.5 Luft

Ausgangssituation

Die lufthygienische Situation ist durch verkehrsbedingte Schadstoffemissionen geprägt, die zu Konzentrationen von Stickstoffdioxid (NO₂) bzw. Feinstaub über dem städtischen Durchschnitt führen. Sie resultiert zum einen aus einem hohem Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr (MIV), der gezielt den Einzelhandelsstandort im Änderungsbereich ansteuert, und zum zweiten aus der Lage an Verkehrsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen (Rothenburger Straße und Virnsberger Straße). Auch die Trasse der „Ringbahn“ trägt zu einer deutlich verkehrsgeprägten Immissionssituation im Änderungsbereich bei. Nach gegenwärtiger Einschätzung ist jedoch aufgrund der durchlässigen Bebauungsstrukturen nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39.BImSchV zu rechnen.

Auswirkungen / Prognose

Die geplante Änderung der FNP-Darstellung in „gewerbliche Baufläche“ führt voraussichtlich nicht zu einer Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs und damit zu keiner Erhöhung lokaler verkehrsbürtiger Emissionen (Stickoxide, Feinstaub, Benzol, CO₂). Somit sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu prognostizieren.

2.6 Klima

Ausgangssituation

Der Änderungsbereich ist aufgrund der aktuellen Nutzung und Lage vorbelastet. Die bioklimatische Situation ist gemäß Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachten³ als „weniger günstig“ bewertet. Kaltluftbildende Bereiche oder Kaltluftbahnen sind nicht vorhanden. Im Bereich der Gewerbebauten weist ein hohes Temperaturniveau von 21-22°C auf. Die nicht bebauten Parkplatzflächen im Westen und die angrenzende, außerhalb des Änderungsbereichs liegende Brachfläche sind Wirkungsbereiche lokal entstehender Strömungssysteme. Gleichwohl ist das Temperaturniveau mit 20-21°C hoch. Aussagen zur CO₂-Belastung liegen nicht vor. Der Änderungsbereich hat für das Schutzgut Mensch / Klima eine mittlere Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Die geplante Änderung der FNP-Darstellung in „gewerbliche Baufläche“ ermöglicht weiterhin eine bauliche Entwicklung. Die Auswirkungen der geplanten FNP-Änderung können daher als nicht erheblich eingestuft werden. Eine differenzierte Darstellung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, einschließlich der Ausarbeitung geeigneter Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel erfolgt in nachgeordneten Planverfahren.

³ GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten – Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014, Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt

2.7 Abfall

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

2.8 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation

Gemäß des Bayerischen Denkmaltlas (Abruf: 05.04.2022) befinden sich keine Bau- und/oder Bodendenkmäler im FNP-Änderungsbereich.

An Sachgütern befinden sich im Änderungsbereich mehrere Gebäude des großflächigen Einzelhandels, eine Tankstelle sowie asphaltierte Flächen.

Auswirkungen / Prognose

Die Umwidmung des Änderungsbereichs in „gewerbliche Baufläche“ löst keinen Rückbau des Gebäudebestands aus und lässt grundsätzlich eine Umnutzung zu, sodass insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erkennbar sind.

2.9 Wechselwirkungen

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

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Änderungsbereich bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier eine zeitliche Komponente berücksichtigt. Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung würde die Darstellung der „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ und die derzeitige Nutzung großflächiger Einzelhandel möglicherweise weiterhin aufrechterhalten und weiter ausgebaut. Da sich die Darstellung im FNP nicht ändert, sind mit der Nullvariante keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Eine Einschränkung der generellen Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel und eine Wiedergewinnung von Gewerbeflächen wäre allerdings nicht möglich, weil die planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 8 (2) BauGB nicht gegeben wären.

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

Grundsätzlich beziehen sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen durch die Planung und Durchführung des Vorhabens auf die Ebene des B-Plans (konkrete Eingriffe in Natur und Umwelt). Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind in Bezug auf die geplante Änderung der FNP-Darstellung nicht notwendig. Geeignete Maßnahmen zur Minimierung von Konflikten sind in der nachfolgenden Planungsstufe zu ergreifen. Es wird auf den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ und die darin

integrierte Umweltprüfung (Umweltbericht) verwiesen. Desweiteren werden auf B-Plan-ebene die im Umgriff von B-Plan Nr. 4544 anzuwendende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB sowie die Belange des europäischen/nationalen bzw. des speziellen Artenschutzes abgearbeitet werden.

Zur Vermeidung einer Konfliktsituation zwischen schutzbedürftigen und störenden bzw. emittierenden Nutzung sind in nachgeordneten Verfahren entsprechende planerische Maßnahmen oder Auflagen erforderlich.

Indirekte, sich aus umweltplanerischer Sicht positiv auswirkende Maßnahmen sind mit der Änderung der Darstellung im FNP als „gewerbliche Baufläche“ nicht verbunden.

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

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

6. Geprüfte Alternativen / Methodik / Monitoring

Zur Deckung des Gewerbeflächenbruttobedarfs gemäß Masterplan Gewerbe hätte die Alternative bestanden, über mehrere Jahre 16,3 bis 20 ha Fläche / a zur Bedarfsdeckung in Anspruch zu nehmen. Dies wurde aus Gründen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht erwogen und stattdessen der Fokus auf die Mobilisierung von Potenzialen in bestehenden Gewerbegebieten gerichtet. Nähere Angaben zu geprüften Planungsalternativen können dem Vorentwurf der Begründung, Kap I.5 entnommen werden.

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

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

- Entwurf der Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Virnsberger Straße (17.05.2022)
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Büro Dr. Spotka: Geotechnische Untersuchung 29.03.2011
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Strategische Lärmkarten zum Straßenlärm und zum Schienenlärm LfU 2017
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über die Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)

- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN): Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)
- <http://umweltdaten.nuernberg.de/aussenluft.html>
- Umweltatlas der Stadt Nürnberg: <https://www.nuernberg.de/internet/umweltamt/umweltatlas.html>
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Geodaten-Service der Stadt Nürnberg (Luftbilder, etc.)
- Geographisches Informationssystem der Stadt Nürnberg
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas (Abruf: 05.04.2022)
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Stpl: Vorentwurf der Begrünung zur 31. FNP-Änderung (Stand: 15.02.2022)
- Geländebegehung 18.03.2022 (Vegetation)

Kenntnislücken:

- Die letzten flächendeckenden Messungen zur Außenluftqualität wurden im Änderungsbereich 2002 / 2003 durchgeführt. Die Daten sind aus verschiedenen Gründen (z. B. Änderung der Verkehrszahlen, Flottenwechsel) heute nur beschränkt belastbar.

7. Zusammenfassung

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Sonderfläche – großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Im Rahmen des 31. FNP-Änderungsverfahrens soll die Fläche als „gewerbliche Baufläche“ umgewidmet werden. Langfristig sollen bestehende Einzelhandelsnutzungen zurückgedrängt und der Standort für klassisches Gewerbe erhalten werden.

Durch die Überplanung einer nahezu vollständig überbauten und stark versiegelten Fläche sind für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Vegetation, Fauna, Biologische Vielfalt, Landschaft / Ortsbild, Erholung und Klima mit der Umwidmung der Baufläche von „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in „gewerbliche Baufläche“ keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbunden. Für das Schutzgut Mensch sind erheblich nachteilige Auswirkungen in Bezug auf Lärmimmissionen und Störfallvorsorge möglich. Angaben zu Art und Umfang des Abfallaufkommens liegen nicht vor, sodass eine Bewertung der Auswirkungen nicht möglich ist. Im nachgeordneten B-Planverfahren Nr. 4544 ist eine differenzierte schalltechnische Untersuchung vorzunehmen, sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	nicht erheblich
Landschaft / Ortsbild	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	noch nicht möglich ⁴

⁴ Im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ sind die Immissionssituation und Schutzanforderungen zu untersuchen und geeignete Maßnahmen zur Lärminderung zu benennen.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
• Störfallvorsorge	noch nicht möglich ⁵
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	noch nicht möglich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung

Es wird darauf hingewiesen, dass aus umweltfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens Nr. 4544 verschiedene Gutachten zu erstellen und diese in den Planungsprozess zu integrieren sind. Bei Planung und Umsetzung von konfliktmindernden Maßnahmen kann die Erheblichkeit der Auswirkungen teilweise reduziert werden.

Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Gesamtauswirkungen auf die Umweltbelange, die durch die Realisierung der Festsetzungen des B-Plans entstehen, erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung im B-Planverfahren Nr. 4544. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4544 geht über den Änderungsbereich hinaus.

Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) für das 31. FNP-Änderungsverfahren stellt die ersten Ergebnisse der gem. § 2 (4) BauGB im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich der beabsichtigten Änderungen der FNP-Darstellung dar. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

Nürnberg, den 17.05.2022

Umweltamt/
Umweltplanung
i.A.

gez. Wellmann

Büttner (3643)

⁵ Im Rahmen des nachgeordneten B-Planverfahrens Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ sind zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle in Störfallbetrieben, zur Umsetzung des Abstandsgebots und zur Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten ggf. Regelungen zum Ausschluss oder zur Nutzungseinschränkung für Störfallbetriebe zu treffen.

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):

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

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):

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

ABSP der Stadt Nürnberg:

Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

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

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

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:

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

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:

Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahe 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 im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2018, für die Nebeneisenbahnstrecken im Jahr 2019 jeweils ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt; für den Verkehrsflughafen Nürnberg ist dies im Jahr 2020 erfolgt.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die

als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen, im bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

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

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

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

§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):

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

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

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

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der

Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (2017ff.):

Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltsplanerische 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 vom 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 einzelfall-spezifisch 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 30.06.2011 wurde die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen. 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) vom 19.05.2010:

Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei Null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Gebäudeenergiegesetz (GEG):

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und führt das bisherige Energieeinspargesetz, die bisherige Energieeinsparverordnung und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Die seit 2016 geltenden energetischen Anforderungen an Neubauten bleiben aber bestehen.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:

In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO₂-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 26.06.2014:

Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem

Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss vom 23.07.2014:

Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO₂-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 (CO₂-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 vom 24.07.2019:

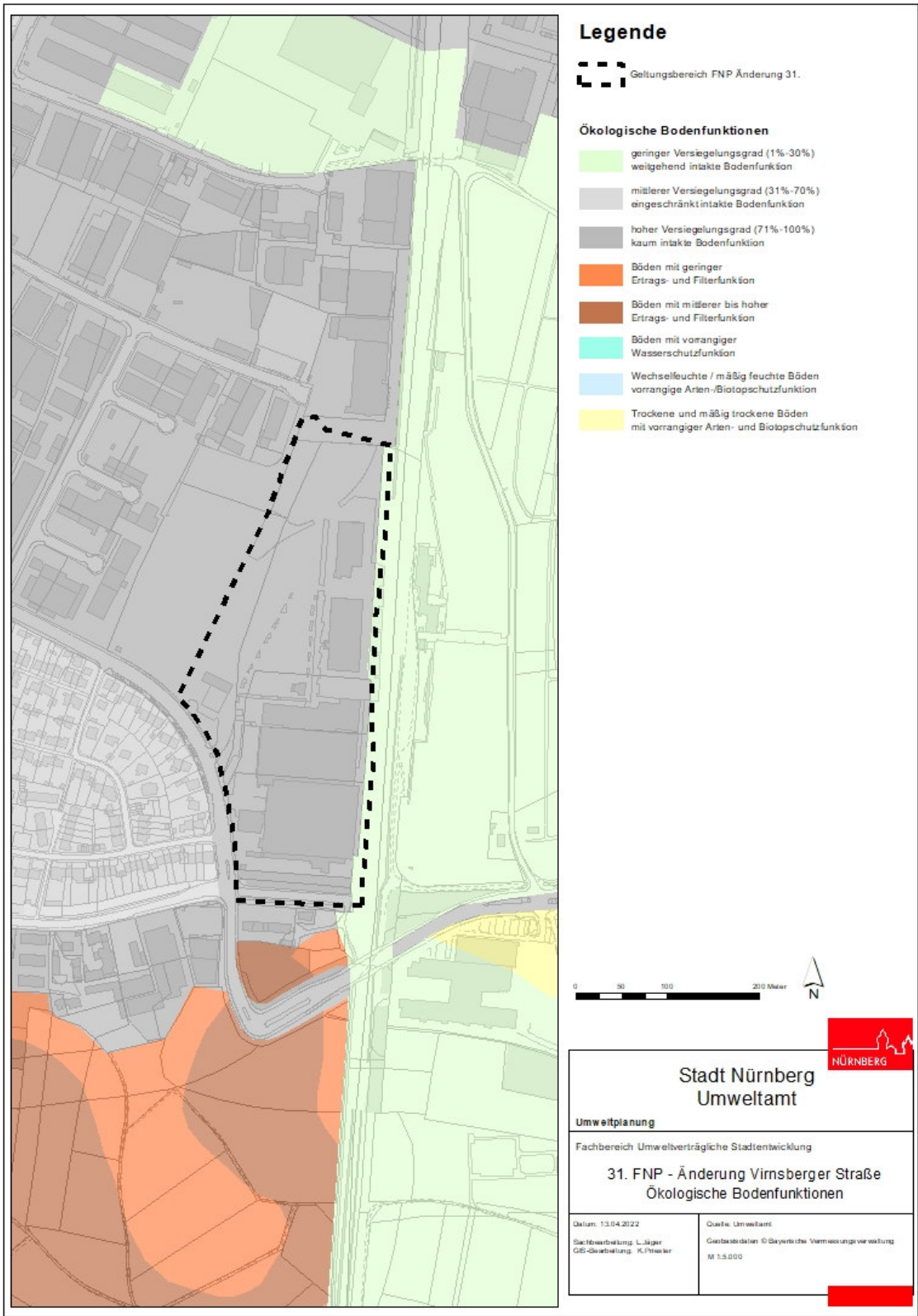
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO₂-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO₂-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Stadtratsbeschluss vom 17.06.2020:

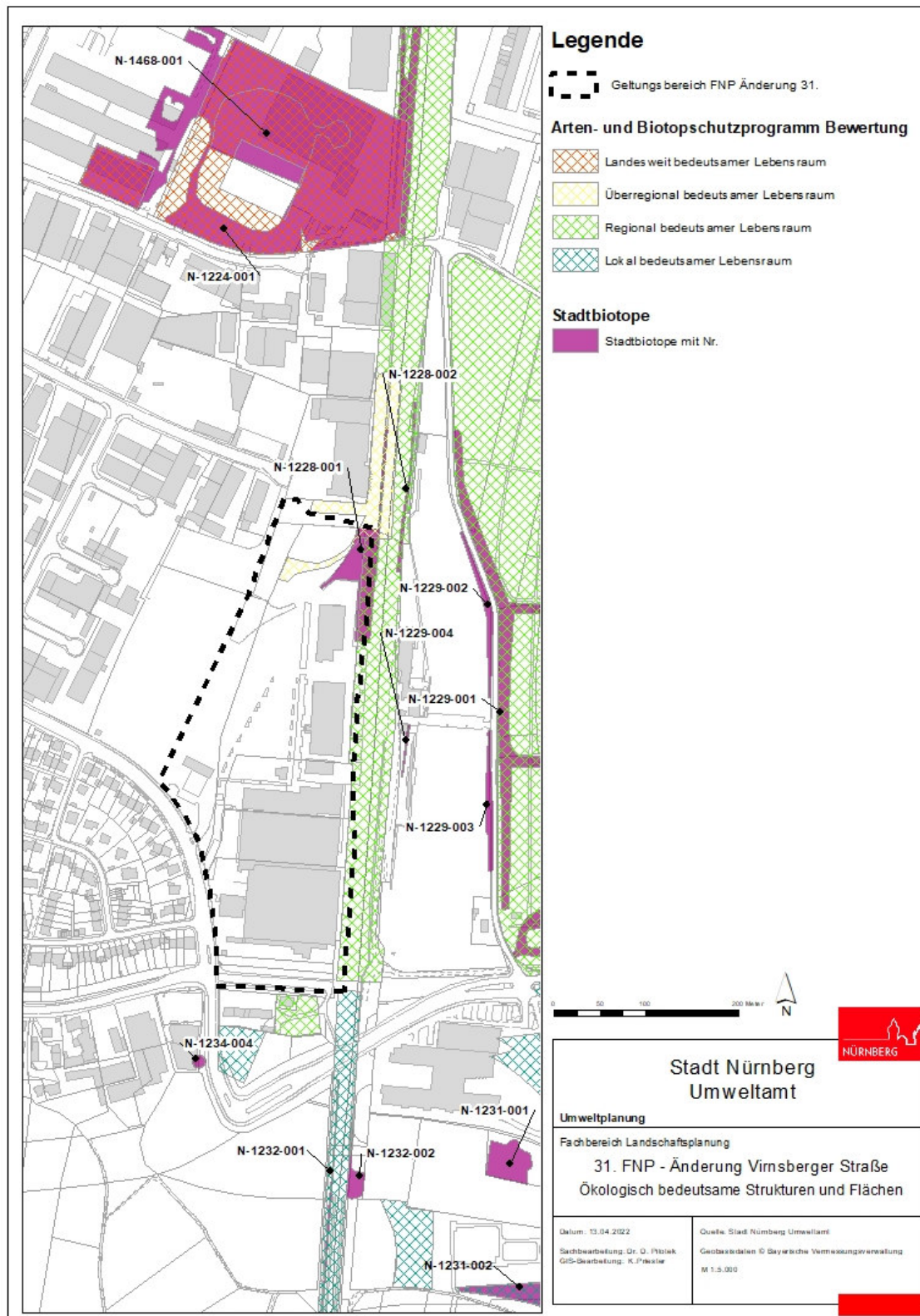
Als Treibhausgasminderungsziel bis 2030 wurde ein Wert von -60% festgelegt (Punkt b) sowie die Erhöhung des im Klimafahrplan 2010 – 2050 festgelegten Treibhausgasminderungsziels von -80% auf -95% (Punkt c).

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

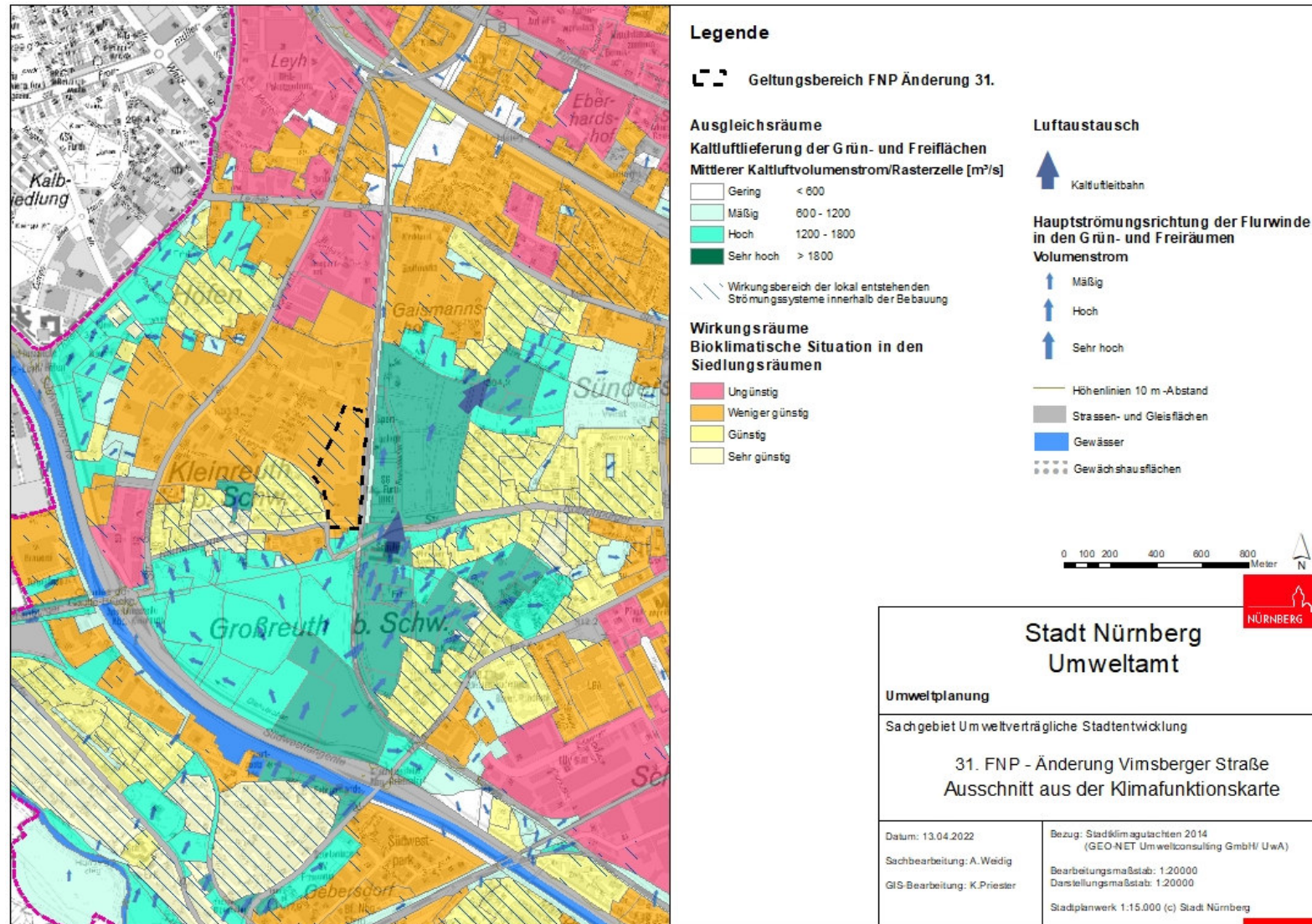
Plan 1: Ökologische Bodenfunktionen



Plan 2: Ökologisch bedeutsame Strukturen und Flächen



Plan 3: Stadtklimatische Einordnung des Änderungsbereichs (Klimafunktionskarte)



Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.06.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3811
für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal
und Südwesttangente, (Güterverkehrszentrum (GVZ) Hafen)
Prüfung der Stellungnahme und Erlass**

Anlagen:

Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung

Sachverhalt (kurz):

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 liegt im Norden des Güterverkehrszentrums (GVZ) Hafen. Der Geltungsbereich betrifft ehemals als Bahnbetriebsflächen gewidmete Bereiche, in denen die Bahngleise abgebaut und die dazugehörigen Flächen einer gewerblichen hafentypischen Nutzung zugeführt werden sollen, wie sie auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3811 zugelassen ist.

Die Ziele des Lärmschutzes aus dem Bebauungsplan werden trotz der Ansiedlung weiterer Betriebe eingehalten. Die Lärmemissionen der Gewerbebetriebe haben auf Grund der zentralen Lage im GVZ keine Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung. Auch verkehrlich ergibt sich keine zusätzliche Belastung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (21.10.2021 bis 25.11.2021) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (21.10.2021 bis 25.11.2021) ging eine relevante Stellungnahme ein, die in der Entscheidungsvorlage behandelt wird.

1. Finanzielle Auswirkungen:

- ☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- ☒ Nein (→ weiter bei 2.)

- ☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten

€

Folgekosten

€ pro Jahr

☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- ☒ Nein (→ weiter bei 3.)

- ☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

- ☐ Ja
☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

- ☒ Nein
☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Begründung zum Bebauungsplan

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss prüft die vorgebrachten Stellungnahmen und Einwendungen zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente (Güterverkehrszentrum Hafen) mit folgendem Ergebnis:

Der gebilligten 5. Änderung des Bebauungsplans ist nach Abwägung öffentlicher und privater Belange mit der Zielsetzung der städtebaulichen Planung der Vorrang einzuräumen.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente (Güterverkehrszentrum Hafen) vom 01.07.2009 mit den Deckblättern vom 03.05.2016 sowie 18.08.2021 unter Hinweis auf die Begründung vom 08.02.2022 als Satzung.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3811 für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente, (Güterverkehrszentrum (GVZ) Hafen)
Prüfung der Stellungnahme und Erlass**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 liegt im Norden des GVZ Hafen. Der Geltungsbereich betrifft ehemals als Bahnbetriebsflächen gewidmete Bereiche, in denen die Bahngleise abgebaut und die dazugehörigen Flächen einer gewerblichen hafentypischen Nutzung zugeführt werden sollen, wie sie auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3811 zugelassen ist. Die eisenbahnrechtliche Entwidmung des Stammgleises Nr. 6 zwischen der Weiche 21 und dem Bahnübergang Mühlheimer Straße sowie der nördlichen Zuführung Terminal Stammgleis 4 entlang der Hafenstraße ist bereits erfolgt.

Die entwidmete Fläche des Stammgleises 6 umfasst circa 4.400 m² und die bereits für Bauzwecke zur Verfügung gestellte Fläche des Stammgleises 4 umfasst circa 11.000 m². Diese sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Weitere Flächen des Stammgleises 4 im Umfang von ca. 2.800 m² werden als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „naturnaher Bereich / Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Die Ziele des Lärmschutzes aus dem Bebauungsplan werden trotz der Ansiedlung weiterer Betriebe eingehalten. Die Lärmemissionen der Gewerbebetriebe haben auf Grund der zentralen Lage im GVZ keine Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung. Auch verkehrstechnisch gibt es keine zusätzliche Belastung.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) fand vom 21.10.2021 bis einschließlich 25.11.2021 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls vom 21.10.2021 bis einschließlich 25.11.2021 statt.

Von den externen Behörden ging keine relevante Stellungnahme ein. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme beim Stadtplanungsamt ein. Sie ist inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht 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) möglich.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und das Ergebnis den Beteiligten mitzuteilen.

Stellungnahme – Landesbund für Vogelschutz (LBV):

Der LBV schließe sich dem Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung an, dass hier nur nachrangige Habitate und nur wenige vorhandene Einzelindividuen betroffen seien. Die Gesamtpopulation wäre durch das Projekt nicht gefährdet.

Der LBV begrüßt die Festsetzung von 5% der Baufläche als dauerhaft zu begrünende Fläche.

Die Grünfläche bzw. das Regenrückhaltebecken sei amphibien- bzw. reptilienfreundlich zu gestalten und zu verwalten. Damit könne dem Verlust an Lebensraum entgegengewirkt werden.

Entscheidung über die Stellungnahmen

Der Stadtplanungsausschuss entscheidet über die eingegangene Stellungnahme mit folgendem Ergebnis:

Stellungnahme – Landesbund für Vogelschutz (LBV):

Die Anmerkungen zur Grünfläche und dem Regenrückhaltebecken werden der Bayernhafen GmbH weitergegeben. Eine Festsetzung auf Bebauungsplanebene ist durch den fehlenden Flächenbezug nicht möglich.

Kosten

Der Stadt Nürnberg entstehen durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung

Nach der Entwidmung der vorgenannten ehemaligen Bahnbetriebsflächen sind die bislang im Bebauungsplan Nr. 3811 nachrichtlich übernommenen Flächen ohne Festsetzung und damit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die Gutachten im Rahmen der Einleitung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 wurde nachgewiesen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ein Bauantrag wurde bereits genehmigt.

Nach Erlass der 5. Änderung des Bebauungsplans wird der Bebauungsplan im Amtsblatt bekannt gemacht und rechtsverbindlich.

Fazit

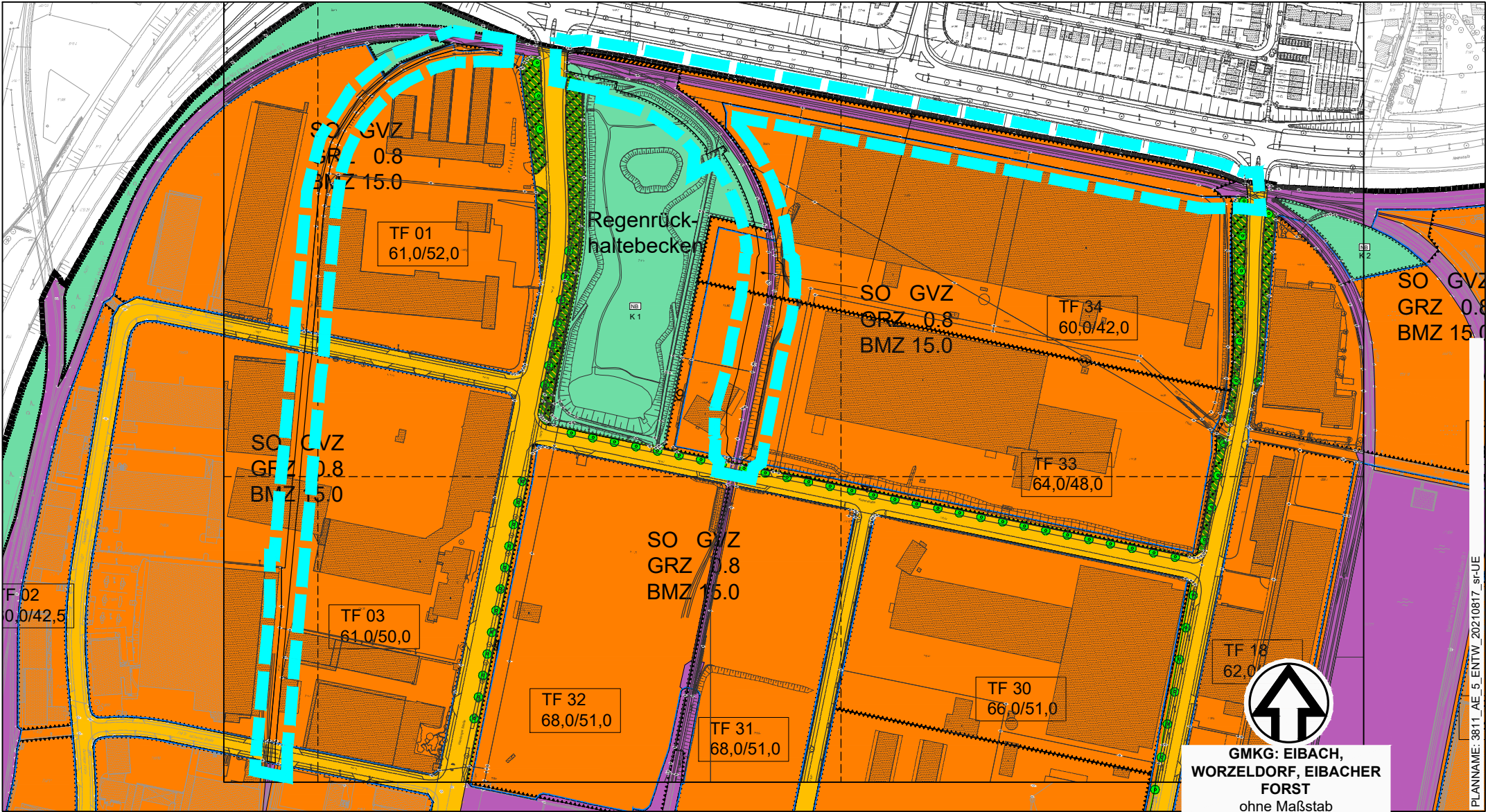
Auf Grund der aktuellen und auch künftig hohen Nachfrage an qualitativ hochwertigen Gewerbeflächen ist die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 eine sinnvolle Maßnahme zur gewerblichen Nachverdichtung. Mit circa 1,7 ha Nettobauland in vergleichbarer bzw. besserer Qualität als am zwischenzeitig aufgegebenen Standort HIG (Hafenindustrialgebiet) Süd werden nutzbare und erforderliche Gewerbeflächen geschaffen. Der Erlass soll beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3811

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



Ö 5



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze des räumlichen Änderungsbereichs

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

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

SATZUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

NR. 3811

**umfassend ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße,
Main-Donau-Kanal und Südwesttangente (Güterverkehrszentrum (GVZ) Hafen)**

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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

folgende

Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811

Artikel 1

Der Bebauungsplan Nr. 3811 vom 16. Juni 1972 (Amtsblatt S. 435), zuletzt geändert durch die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 vom 14. Dezember 2016 (Amtsblatt S. 409), wird wie folgt geändert:

1. Der Planteil wird im Bereich der Bahnlinie Hafenbahnhof – Hafen Gleis 1 durch das Deckblatt vom 18.08.2021 ersetzt.

2. § 2 erhält folgende Fassung:

„Der Bebauungsplan Nr. 3811 besteht aus dem Textteil (Bebauungsplan-Satzung) in der Fassung dieser Änderungssatzung sowie dem Planteil vom 01.07.2009 mit der Zeichenerklärung, dem Deckblatt vom 03.05.2016 und dem Deckblatt vom 18.08.2021.

Artikel 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3811 „HAFEN“

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

Stand: Februar 2022



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG**ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3811**

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

INHALTSVERZEICHNIS

I.1.	ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)	3
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	5
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT	6
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	7
I.4.	PLANUNGSKONZEPT	7
I.4.1.	NUTZUNGSKONZEPT	7
I.4.2.	GENDER UND DIVERSITY	7
I.4.3.	GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ / AUSGLEICHSMASSNAHMEN	7
I.4.4.	IMMISSIONSSCHUTZ	10
I.5.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	11
I.5.1.	ART DER NUTZUNG (MIT IMMISSIONSKONTINGENTIERUNG)	11
I.5.2.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	12
I.6.	BETEILIGUNGEN	12
I.6.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB	12
I.6.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB	12
I.6.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB	12
I.6.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB	12
I.7.	PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:	13
I.8.	KOSTEN	13

II. QUELLEN

IBAS – 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3811 (GVZ Hafen Nürnberg) – Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Umwidmung von planfestgestellten Flächen. (Bahnanlagen) - 22.05.2018

Anuva – 5. Änderung und Ergänzung, Artenschutzrechtliches Gutachten – 23.05.2018

BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3811

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

PLANBERICHT

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

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 liegt im Norden des GVZ Hafen. Der Geltungsbereich betrifft ehemals als Bahnbetriebsflächen gewidmete Bereiche, in denen die Bahngleise abgebaut und die dazugehörigen Flächen einer gewerblichen hafentypischen Nutzung zugeführt werden sollen, wie sie auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3811 zugelassen ist. Die eisenbahnrechtliche Entwicklung des Stammgleises Nr. 6 zwischen der Weiche 21 und dem Bahnübergang Mühlheimer Straße sowie der nördlichen Zuführung Terminal Stammgleis 4 entlang der Hafenstraße ist bereits erfolgt.

Die entwidmete Fläche des Stammgleises 6 umfasst gemäß Planzeichnung 4.400 m² und die bereits für Bauzwecke zur Verfügung gestellte Fläche des Stammgleises 4 umfasst 12.600 m². Die gesamte von der Planänderung betroffene Fläche umfasst damit circa 17.000 m². Diese soll überwiegend einer gewerblichen Nutzung, in Teilen auch einer grünordnerischen Nutzung zugeführt werden. Der Umgriff der Bebauungsplanänderung ist geringfügig größer gewählt (ca. 18.233 m²), da die Anschlüsse an den Bebauungsplan angepasst werden müssen und in der 1. Fertigung die Flächen der nachrichtlichen Übernahme geringfügig verzerrt übernommen wurden. Dies wird mit der 5. Änderung bereinigt.

Die Stadt Nürnberg beabsichtigt im GVZ Hafen die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 durchzuführen. Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund dieses BauGB erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Gemeinde kann das beschleunigte Verfahren anwenden, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung bestimmt ist. Der Bebauungsplan darf unter anderem im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt unter 20 000 m² festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Aufgrund eines fehlenden zeitlichen Zusammenhangs und des auch bestehenden räumlichen Abstandes von ca. 2 km ist die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811, die das ehemalige dritte Hafenbecken betraf, aus dem Jahr 2015 hier nicht zu berücksichtigen. Ebenso ist ein unmittelbarer sachlicher Zusammenhang aufgrund der unterschiedlichen Planungsziele nicht vorhanden.

Darüber hinaus darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen nicht vorbereitet oder begründet sein. Ebenso dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es dürfen keine Anhaltspunkte 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 (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB).

Legt man dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 „Hafen“ die gültige GRZ von 0,8 zu Grunde, kommt man auf eine überbaubare Grundstücksfläche von 15.600 m². Die Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist damit gegeben. Auch die anderen Voraussetzungen (kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (FFH, Natura 2000) sowie keine Anhaltspunkte bzgl. Auswirkungen von schweren Unfällen nach BImSchG sind erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Dies wird mit der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3811 erreicht. Relativ kurzfristig können an dieser Stelle neue Arbeitsplätze entstehen.

Voraussetzung für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 ist die Entwidmung der ehemaligen Bahnbetriebsflächen des Stammgleises Nr. 6 zwischen der Weiche 21 und dem Bahnübergang Mühlheimer Straße. Diese Entwidmung wurde von der Regierung von Mittelfranken am 22.02.2018 verfügt.

Nach der Entwidmung der vorgenannten ehemaligen Bahnbetriebsflächen sind die bislang im Bebauungsplan Nr. 3811 nachrichtlich übernommenen Flächen ohne Festsetzung. Durch die Gutachten im Rahmen der Einleitung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 wurde nachgewiesen, dass durch die 5. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das GVZ wurde am 23.09.1972 eröffnet. Seitdem hat sich das GVZ Hafen zur Logistikkreuzung in Nordbayern entwickelt. Im deutschen GVZ-Ranking belegt Nürnberg gemeinsam mit Bremen den ersten Platz. Durch die optimale Verbindung der Verkehrswege Wasser, Schiene und Straße besteht im Hafengebiet weiterhin ein hoher Ansiedlungsdruck für die restlichen freien Flächen. Dieser Druck wurde durch die Entscheidung der Stadt Nürnberg, das Gewerbegebiet südlich der Wiener Straße – sog. Hafenindustrialgebiet Süd (HIG Süd) – nicht zu verwirklichen, erhöht. Diese 25 ha in direkter Hafennähe stehen für Betriebe auch langfristig nicht zur Verfügung, wodurch die Nachfrage nach den restlichen Flächen im Hafengebiet, und damit der Grundstücke mit einer optimalen Anbindung an alle Verkehrsarten, steigt.

Verbesserte Ablaufprozesse im Transportbereich und die damit verbundenen Produktivitätssteigerungen im GVZ Hafen ermöglichen einen Verzicht auf die beschriebenen Teile der Stammgleise 4 und 6. Über die verbleibenden Gleisanlagen kann der Güterverkehr des gesamten GVZ Hafen problemlos abgewickelt werden. Die so freigewordenen ehemaligen Bahnbetriebsflächen können sodann der im Hafen anzutreffenden üblichen gewerblichen Nutzung, also insbesondere für Logistikzwecke, zur Verfügung gestellt werden. Dies erlaubt dann vor allem der schon dort angesiedelten Firma Geis Eurocargo GmbH die Realisierung ihrer dringenden Erweiterungsbedürfnisse. Weitere ehemalige Bahnbetriebsflächen stehen dann mit dem Beschluss zur Einleitung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bzw. zur räumlichen Erweiterung von Bestandsbetrieben zur Verfügung. Eine Nachverdichtung nach dem Prinzip der Innenentwicklung wird dadurch möglich.

Die Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt somit die Belange der Wirtschaft. Im Stadtgebiet sind Gewerbeflächen nur sehr eingeschränkt vorhanden. Flächen mit Verkehrsverhältnissen wie sie im Hafen herrschen, gibt es in Nürnberg kein zweites Mal. Durch den

Wegfall einiger Gleisanlagen entstehen wertvolle Flächen, die kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen und für die es bereits Interessenten gibt. Zusätzliche Arbeitsplätze können so geschaffen werden.

Das GVZ ist kein „gewöhnliches Gewerbegebiet“, sondern ein Sondergebiet mit hafenkonformer Nutzung (7 Tage / 24 h). Es verfügt über eine effiziente trimodale Infrastruktur zum Güterumschlag und verbindet damit Straße, Schiene und Wasser in hervorragender Weise. Damit zeichnet es sich durch „nachbarschaftliche Produktivität“ aus: Zwischen dieser Infrastruktur wie dem Terminal für Kombinierten Verkehr und den Anlagen der GVZ-Ansiedler wie z.B. Logistikdienstleistern bestehen kurze Wege. Das bedeutet auch, dass das Nürnberger innerstädtische Verkehrsaufkommen durch diese Konzentrationswirkung von innerstädtischen Quer-Verkehren und den damit verbundenen negativen externen Effekten (u.a. CO₂, Lärm, Feinstaub, NO_x etc.) entlastet wird. Damit hat die Konzentration im GVZ auch stadtentwicklungspolitische und umweltpolitische Bedeutung.

Die Ziele des Lärmschutzes aus dem Bebauungsplan werden trotz der Ansiedlung weiterer Betriebe eingehalten. Die Lärmemissionen der Gewerbebetriebe haben auf Grund der zentralen Lage im GVZ keine Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung. Auch von dem Verkehr geht keine zusätzliche Belastung aus.

Als Planungsziele sind - neben der wirtschaftlichen Weiterentwicklung des GVZ Hafen - insbesondere

- die Nachverdichtung eines bestehenden, mit dem Sondergebiet GVZ Hafen konformen, Gewerbegebiets nach dem Leitsatz Innen- vor Außenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB),
- die Schaffung weiterer Arbeitsplätze im GVZ,
- die Berücksichtigung des Lärmschutzes der angrenzenden Wohnbebauung,
- die Verringerung der Verkehrsströme durch eine optimale Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten

zu nennen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das GVZ Hafen liegt im Südwesten des Stadtgebiets und umfasst eine Fläche von 365 ha. Im Osten des Gebiets verläuft in Nord-Süd Richtung der Main-Donau-Kanal. Im Süden wird das GVZ von der Wiener Straße, im Westen vom Frankenschnellweg und im Norden von der Hafenstraße begrenzt. In der näheren Umgebung befinden sich die durch Wohnen geprägten Stadtteile Eibach, Reichelsdorf, Pillenreuth sowie Maiach, Falkenheimsiedlung und Gartenstadt, die durch Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet sind.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

GVZs sind Gewerbegebiete für logistische Dienstleistungen, die der effektiven Verknüpfung mehrerer Verkehrsträger, der Bündelung und Koordination von Verkehrsströmen und logistischen Dienstleistungen eines Wirtschaftsraums dienen. Neben Speditions- und Logistikfirmen haben sich Großhandelsfirmen, Lagerhäuser, Baustofffirmen, Recyclingbetriebe und weitere Industriebetriebe im GVZ Hafen niedergelassen. Des Weiteren prägen die Hafennutzung und das Zollamt das Gebiet. Die Kernkompetenz und zugleich das größte Wachstumspotential des Hafens liegen in der kundenorientierten Vernetzung der Verkehrsträger Straße, Wasser und Schiene. Auf Grund dessen ist der Hafen besonders für Speditionsbetriebe interessant.

Teilabschnitte der geplanten SO-Flächen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans sind auf Grundlage von Baugenehmigungen bzw. im Rahmen von Freistellungen inzwischen bereits bebaut oder als betriebsinterne Freiflächen entwickelt. Auch die Schienen und der Gleiskörper im Bereich des Stammgleises 6 (Fl.Nr. 716/26 Gmkg. Eibach) im Westen sowie nicht mehr benötigte Bahnübergänge in den öffentlichen Verkehrsflächen wurden bereits beseitigt.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr:

Das bestehende Straßennetz ist für den hafenbezogenen Verkehr ausreichend dimensioniert. Über die Anschlüsse Königshof, Nürnberg-Hafen Ost und Nürnberg sowie über das Kreuz Nürnberg-Hafen ist das GVZ direkt an die Südwesttangente und den Frankenschnellweg angeschlossen. Das GVZ ist ein verkehrlich abgeschlossener Bereich, der im Norden über die Hafenstraße und im Süden über die Wiener Straße erschlossen ist. Die Hamburger Straße, die von der Hafenstraße im Norden zur Wiener Straße im Süden verläuft, stellt die Hauptachse der inneren Erschließung dar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Die Erschließung des Hafengebiets mit dem öffentlichen Personennahverkehr erfolgt im Wesentlichen über die S-Bahnlinie 2 und die Buslinien 60, 66 und 67.

Bahnverkehr:

Im Westen des Plangebiets stellt der Hafenbahnhof die zentrale Verteilerstelle für den Güterverkehr auf der Schiene im GVZ dar. Die trimodale Umschlagsanlage im kombinierten Verkehr (KV) und das nach dem allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) planfestgestellte zweite Modul der KV-Umschlagsanlage werden an den Bahnhof Nürnberg-Eibach und den Hafenbahnhof netzseitig angebunden.

Die trimodale KV-Anlage grenzt östlich unmittelbar an den Geltungsbereich des Rahmenplans an. Aus verkehrlicher Sicht ist der Standort optimal.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist die Fläche des Geltungsbereichs der 5. Änderung als Sondergebiet Hafen und Grünfläche dargestellt. Eine Entwicklung der 5. Änderung des Bebauungsplans aus dem FNP ist somit gegeben.

I.3.2.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3811 umfassend ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente (Güterverkehrszentrum (GVZ) Hafen) vom 16. Juni 1972 (Amtsblatt S. 435), zuletzt geändert durch die Satzung zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3811 vom 14. Dezember 2016 (Amtsblatt S. 409).

Veränderungssperren bestehen nicht.

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Mit dem Einleitungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans und der Entwidmung der ehemaligen Bahnbetriebsflächen gilt im Geltungsbereich der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3811 Baurecht nach § 34 BauGB.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 steht im Eigentum der Bayernhafen GmbH & Co. KG.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Im Gebiet des GVZ sind derzeit auf ca. 337 ha Fläche rund 260 Unternehmen mit über 5.600 Arbeitsplätzen und einem Güterumschlag von ca. 15 Mio. t tätig. Vor allem Speditions- und Logistikbetriebe haben sich im Güterverkehrszentrum niedergelassen. Auch der Geltungsbereich der 5. Änderung ist für diese Art der Nutzung vorgesehen. Durch das Vorkommen aller Verkehrsarten ist der Bereich prädestiniert für die Ansiedlung dieses Gewerbes.

Die durch die Freistellung freiwerdenden Flächen sollen dem Sondergebiet „GVZ“ sowie den dazugehörigen Freiflächen zugeordnet werden. Es handelt sich um Teilflächen folgender Flurstücke:

Insgesamt sind gemäß Planzeichnung also ca. 18.233 m² von ehemals planfestgestellten Flächen nach dem AEG einer planungsrechtlichen Festsetzung (Art der baulichen Nutzung) zuzuführen. Für ca. 15.463 m² erfolgt die Festsetzung als Baugebietsfläche, konkret als Sondergebiet „GVZ“. Die Flächen werden überwiegend als bebaute Gewerbeflächen und/oder deren zugehörigen Freiflächen genutzt werden. Eine Teilfläche (Fl.Nrn. 553/39 (TF) und 553 (TF) Gmkg. Eibach) im Umfang von 1.566 m² wird bereits jetzt als CEF-Maßnahme genutzt (Thermophile Ruderalflur mit Sonderstrukturen (Schotterhaufen)). Diese Nutzung wird beibehalten.

Die übrigen 2.770 m² werden als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich / Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

Die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel statt der nachrichtlichen Übernahme der Bahnflächen die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zu ermöglichen, hat keine Auswirkungen auf das Thema Diversity.

I.4.3. GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.3.1. Grünordnerisches Konzept

Teilabschnitte der geplanten SO-Flächen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans sind auf Grundlage von Baugenehmigungen bzw. im Rahmen von Freistellungen inzwischen bereits bebaut oder als betriebsinterne Freiflächen entwickelt. Gemäß Satzung sind 5 % der jeweiligen Grundstücksflächen auf Dauer zu begründen. Das gilt auch für die neuen Baugebietsflächen.

Darüber hinaus wird auch eine Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung naturnaher Bereich sowie Regenrückhaltebecken festgesetzt. Diese schließt unmittelbar an die bereits festgesetzte private Grünfläche mit Regenrückhaltebecken an und ergänzt diese.

I.4.3.2. Artenschutz

Der strenge Artenschutz gem. § 44 BNatSchG für den Bebauungsplan 3811 wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in 2008 von ANUVA behandelt. Zur 5. Änderung wurde ebenfalls ein eigenes artenschutzrechtliches Gutachten mit flächenbezogener Konfliktanalyse erstellt (ANUVA, Mai 2018). Gegenüber dem Bestand der saP zum Bebauungsplan 3811 (ANUVA, 2008) hat sich die Lebensraumausstattung im Hafengebiet stark verändert. Insbesondere die Waldhabitate sowie die großen zusammenhängenden Offenlandhabitate sind durch die vorangeschrittene Entwicklung des Hafengeländes weitgehend verschwunden. Durch die veränderte Lebensraumausstattung ergeben sich gegenüber der saP zur Bauleitplanung (ANUVA 2008) die folgenden Änderungen:

Alle Vogelarten der Wälder und Spechte, alle Feldbrüter, die Vogelarten der offenen Kulturlandschaft, sowie die Arten Heidelerche, Kiebitz, Baumpieper, Flussregenpfeifer und Wachtelkönig können für das hier betrachtete Vorhaben auf Grund fehlender Habitate grundsätzlich abgeschichtet werden. Greifvögel, Mauersegler, Mehl- und Rauchschwalbe sowie die Arten der Kulturlandschaft (Feldsperling, Goldammer, Klappergrasmücke und Kuckuck) finden im Geltungsbereich der Änderung nur nachrangige, potenzielle Nahrungshabitate und werden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet. Der Eingriffsbereich bietet keine Strukturen (Gebäude, Bäume, etc.), die als potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Fledermäusen zu betrachten sind. Eine Funktion als nachrangiges Nahrungshabitat für Fledermäuse bleibt auch nach Realisierung des betrachteten Vorhabens erhalten. Somit können projektbedingte Tötungen, Schädigungen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sowie populationsrelevante Störungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden und die Artengruppe ist als eingriffsunempfindlich zu betrachten.

Auf und entlang der Gleiskörper sowie auf den Nebenflächen im Geltungsbereich und angrenzenden unbebauten Baufeldern sind Lebensraumpotenziale vor allem für die bodengebundenen Arten Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gegeben, von denen in einzelnen Teilflächen auch aktuelle Nachweise vorliegen (vor allem aus Fl.Nr. 711/40 (TF) Gmkg Eibach). Da zudem aus dem Hafengebiet aktuelle Nachweise der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) vorliegen und die Gleiskörper- und Nebenflächen im Geltungsbereich potenzielle Habitate der Art darstellen, wurde sie ebenfalls als eingriffsempfindlich betrachtet. Darüber hinaus ist von einem potenziellen Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) auszugehen, der im Status Quo auf Fl. Nrn. 553/39 (TF) und 553 (TF) Gmkg. Eibach, bereits potenzielle Habitate findet. Die Art wird für das vorliegende Vorhaben als eingriffsempfindlich betrachtet, da sich die Reproduktionshabitate auf Ruderalflächen, Brachen und Baustellenbereichen spontan bilden können.

Im Rahmen der Genehmigungen von Bauvorhaben im Geltungsbereich der hier betrachteten Änderung sollte die Art daher artenschutzrechtlich abgeprüft werden. Bei Eingriffen in die Fl.Nrn. 711/40, 716/26 und 525/4, jeweils TF, jeweils Gmkg, Eibach, in denen Änderungen am Bestand nach der Umwidmung möglich sind, sind unter Berücksichtigung der vorkommenden Arten deshalb verschiedene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Vermeidungsstrategien zu besorgen. Die Ermittlung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs.5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfolgte in dem o.g. artenschutzrechtlichen Gutachten unter Berücksichtigung der folgenden Vorkehrungen:

Maßnahmen zur Vermeidung:

Umsiedlung von Kreuzkröte (Fl.Nr. 711/40 (TF) Gmkg. Eibach), Mauer- und Zauneidechse (Fl.Nrn. 711/40, 716/26 und 525/4, jeweils TF, jeweils Gmkg. Eibach):

Bei Eingriffen in Fl.Nr. 711/40 Gmkg. Eibach werden die Kreuzkröten zur Umsiedlung mit einem Fangzaun gesammelt, der den gesamten Eingriffsbereich umgreift. Die wenigen potenziell auf Fl.Nr. 711/40 Gmkg. Eibach, vorhandenen Exemplare der Kreuzkröte werden auf externe Flächen überführt (z.B. NSG „Sandgruben am Föhrenbuck“ in Abstimmung mit HNB am 23.05.2018). Die potenziell vorkommenden Mauereidechsen sowie die nachgewiesenen Zauneidechsen werden bei Eingriffen in die Fl.Nrn. 711/40, 716/26 und 525/4, jeweils TF,

jeweils Gmkg. Eibach im Vorfeld umgesiedelt. Die Umsiedlungsmaßnahmen werden in der Vegetationsperiode vor Baustart umgesetzt.

Vermeidung einer Wiederbesiedlung von Baufeldern durch Kreuzkröte (Fl.Nr. 711/40, TF, Gmkg. Eibach) sowie Mauer- und Zauneidechse (Fl.Nrn. 711/40, 716/26 und 525/4, jeweils TF, jeweils Gmkg. Eibach):

Bei Eingriffen in die genannten Flächen wird das beräumte Baufeld (vgl. Umsiedlung von Kreuzkröte, Mauer- und Zauneidechse) im zeitigen Frühjahr vor Beginn der Aktivitätsphasen von Mauereidechse, Zauneidechse und Kreuzkröte mit einem Amphibienschutzzaun umzäunt. So werden eine Besiedlung von während der Bautätigkeit entstehenden Kleinstgewässern (Laichhabitat) und Erdmassen (Tagverstecke und Winterquartiere) und damit verbundene Beeinträchtigungen der Arten vermieden. Die Zäunung ist so lange aufrechtzuerhalten, bis die Bauarbeiten so weit vorangeschritten sind, dass keine grabfähigen Erdmassen oder Kleinstgewässer (z.B. Wasserkörper in Baugruben, Pfützen auf Baustraßen) im Baufeld vorhanden sind.

Bauzeitenbeschränkung Zauneidechse (Fl.Nrn. 716/26 und 525/4, jeweils TF, jeweils Gmkg. Eibach):

Die bereits genehmigten und inzwischen ausgeführten Gleisrückbaumaßnahmen auf den genannten Flurstücken wurden entsprechend der erstellten artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Büro Schlemmer, Regensburg; 30.01.2018) außerhalb der Aktivitätsperiode (März bis August/ September) der Zauneidechse durchgeführt. Sollten auf diesen Flächen weitere, über den Gleisrückbau hinausgehende Eingriffe stattfinden, sind die oben aufgeführten Vermeidungsstrategien zu berücksichtigen.

Maßnahmen zur Wahrung der Erhaltungszustände (i.S. von § 45 (7) BNatSchG):

Im Rahmen der Bauleitplanung 3811 (vgl. saP ANUVA, 2008) wurden für die Arten Zauneidechse und Kreuzkröte die folgenden FCS-Maßnahmen wegen großflächiger mit der Hafenentwicklung verbundener Lebensraumverluste durchgeführt:

- Maßnahmen im NSG „Sandgruben am Föhrenbuck“ (Ausgleichsflächenkonzept TEAM 4, April 2009)
- Maßnahmen im Bereich „Bayerntasse“ am Königshof (Ausgleichsflächenkonzept TEAM4, April 2009)

Bei verschiedenen Einzelvorhaben, die in den letzten Jahren umgesetzt wurden, hat die HNB insbesondere im Kontext mit der Kreuzkröte darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass das ökologische Potenzial der 2009 umgesetzten Flächen derweil erschöpft ist, da die Maßnahmenflächen bereits umfänglich mit der Art besiedelt sind und es wurden für weitere Baugenehmigungen zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Hafengebietes erforderlich.

Das Artenschutzgutachten zur 5. Änderung des B-Planes 3811 kommt bei Mauereidechse, Zauneidechse und Kreuzkröte zu dem Schluss, dass die Arten bei möglichen Eingriffen auf den Fl.Nrn. 711/40, 716/26 und 525/4, jeweils TF, jeweils Gmkg. Eibach, betroffen sind. Da hier im räumlichen Zusammenhang keine CEF-Maßnahmen für Arten der Offenlandhabitate mehr getroffen werden können, wäre ggf. ein Verbotstatbestand gem. dem Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG erfüllt. Aufgrund der geringen Fläche des Eingriffsbereichs und der nur geringfügigen Ausstattung mit geeigneten Strukturen für die Arten sind von dem Vorhaben potenziell nur wenige Einzelindividuen betroffen. Populationsrelevante Wirkungen wären somit nicht mit der 5. Änderung des Bebauungsplans verbunden. FCS-Maßnahmen sind demnach für die Umwidmung nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme genehmigung liegen vor.

Bei den Genehmigungen von Bauvorhaben auf Flurstücken, die sich mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung überdecken, muss der Maßnahmenbedarf für die Arten Kreuzkröte, Zauneidechse und Mauereidechse aber projektspezifisch abgeprüft werden. Soweit hier im Laufe des Verfahrens Bauanträge gestellt wurden, wurden diese Auflagen bereits berücksichtigt.

I.4.3.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich der gegenständlichen 5. Änderung wurde im Rahmen der zweiten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes bereits abgehandelt. Die daraus resultierenden und festgelegten naturschutzfachlichen Maßnahmen sind bereits umgesetzt.

Durch die Umwidmung von planfestgestellten Eisenbahnflächen in Sondergebietsflächen GVZ entsteht gemäß Eingriffsregelung kein weitergehender Kompensationsbedarf. Ergänzend wird auf die Regelungen des BauGB in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 hingewiesen, wonach bei überplanten Grundflächen unter 20.000 m² keine Ausgleichsverpflichtung besteht. Im Rahmen der 3. Fassung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3811 wurde die Eingriffs-/Ausgleichsregelung unter Anwendung der Wertfaktoren gemäß Kostenerstattungsbetragsatzung der Stadt Nürnberg entsprechend den gesetzlichen Vorgaben abgehandelt (siehe Umweltbericht zur 2. Bebauungsplan-Änderung; TEAM 4, 13.07.2010).

I.4.4. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.4.1. Lärmimmissionsschutz

Gewerbelärm:

Das GVZ Hafen ist geprägt durch eine dichte Besiedlung mit lärmintensivem Gewerbe. An 24 Stunden in 7 Tagen der Woche wird dort Lärm emittiert. Auf Grund dessen wurden im Sondergebiet GVZ Hafen Lärmkontingente vergeben. Am Gebietsrand sind die Lärmkontingente geringer als im zentralen Hafenbereich. Durch die größere Entfernung zu den Wohngebieten und die Lärmemittenten Deutsche Bahn und Südwesttangente, durch die der zentrale Hafendlärm vielerorts untergeht, sind im zentralen Hafenbereich somit grundsätzlich lärmintensive Nutzungen zulässig.

Ein Teil der in Sondergebietsflächen umzuwidmenden Bahnflächen befindet sich innerhalb der Teilflächen TF 01, TF 03, TF 33 und TF 34. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum GVZ Hafen Nürnberg wurden die betreffenden planfestgestellten Flächenbereiche im Zuge der Bildung der Teilflächen bereits mit in die Kontingentierungsflächen einbezogen, so dass hier mit dem 5. Änderungsverfahren de facto keine zusätzlichen Kontingentierungsflächen entstehen.

Lediglich im nördlichen Hafengelände, zwischen der Teilfläche 34 und der Hafenstraße, führen die umzuwidmenden Bahnflächen, die sich außerhalb der bestehenden Kontingentierungsflächen befinden, zu zusätzlichen Flächen, die mit Kontingenten belastet werden müssen. Im Rahmen der 5. Bebauungsplanänderung wurde die Ermittlung der Schallemissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45961 vorgenommen. Zielsetzung ist die Schallemissionsverträglichkeit unter Berücksichtigung der bisher abgestimmten Zielwerte der Gesamtgeräuschsituation am Standort.

Die zusätzliche Kontingentierungsfläche soll in die angrenzende Teilfläche 34 integriert werden. Eine Nutzung der zusätzlichen Fläche ist nur möglich, wenn die Immissionsauswirkungen im Hinblick auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmten Zielwerte zu keinen relevanten Veränderungen führen. Unter diesen Voraussetzungen lassen sich für die hinzukommenden Kontingentierungsflächen entsprechend der angrenzenden TF 34 nachstehende Emissionskontingente zuteilen.

$$L_{EK} = 60 / 42 \text{ dB tags / nachts}$$

Eine überprüfende Ausbreitungsberechnung mit Einbeziehung der neu hinzukommenden Kontingentierungsflächen bzw. der somit vergrößerten Teilfläche TF 34 zeigt, dass damit an den Immissionsorten IO 1.x nördlich der Hafenstraße eine mit bis zu 0,1 dB Anhebung der Gesamtimmissionskontingente verbunden ist, womit in diesem Bereich die zulässigen Planwerte weiterhin eingehalten werden.

Verkehrslärm:

Neben dem Gewerbelärm muss auch der durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 induzierte Verkehrslärm betrachtet werden. Es entsteht durch die 5. Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zur derzeit gültigen 4. Änderung des Bebauungsplans kein erhöhtes Gesamtverkehrsaufkommen. Dem geringfügig hinzukommenden Verkehrslärm steht der Wegfall des Bahnverkehrs im nördlichen Hafengebiet gegenüber. Somit ist bei einer Betrachtung des Gesamtverkehrslärms durch die 5. Änderung keine Erhöhung über die bereits prognostizierte Belastung zu erwarten. Insbesondere auf Grund des bereits vorhandenen Fahrzeugaufkommens auf den öffentlichen Straßen außerhalb und innerhalb des Hafens ist hierbei für die Anwohner von keiner wahrnehmbaren Änderung der Verkehrslärmeinwirkungen auszugehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Geräuschmanagements wurde auch das zu erwartende Fahrzeugaufkommen bei Vollausbau des Hafens, mit Nutzung der seinerzeit noch vorhandenen Freiflächen, auf den Straßen innerhalb des Hafengebietes prognostiziert. Die im Ergebnis aktueller Erhebungen ermittelten Verkehrszahlen auf den betreffenden Straßen, zunächst nur für den Zeitraum 6.00 bis 22.00 Uhr, liegen zum Teil deutlich unter dem prognostizierten Fahrzeugaufkommen. Hinsichtlich der Nachtzeit wurde dabei, wie bereits bei den früheren Untersuchungen, von einer analogen Fahrzeugaufteilung Tag / Nacht ausgegangen.

Darüber hinaus war in der Prognose der Verkehrsmenge, die durch das Gewerbegebiet Hafen verursacht wird, die Fläche HIG Süd enthalten. Diese Fläche soll gemäß Stadtratsbeschluss nicht mehr entwickelt werden. In Zukunft entsteht hier kein zusätzlicher Verkehrslärm. Auch vor diesem Hintergrund wird sich die Lärmproblematik durch die 5. Änderung des Bebauungsplans nicht verschlechtern.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER NUTZUNG (MIT IMMISSIONSKONTINGENTIERUNG)

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung erfolgte bisher eine nachrichtliche Übernahme von Flächen für die Bahn im Bereich des Stammgleises 6 (westliches Gleis). Durch die Entwicklung der Bahnbetriebsflächen entfällt diese nachrichtliche Übernahme. Die Flächen sollen inhaltlich mit den sie umgebenen Bauflächen vereint werden. Es gelten somit für die zukünftigen Bauflächen die gleichen Festsetzungen, wie auch im übrigen Geltungsbereich. Im Bereich der vorhandenen Straßen (Duisburger Straße, Mühlheimer Straße) werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Gleiskörper bzw. Bahnübergänge des Stammgleises 6 wurden bereits zurückgebaut bzw. befinden sich im Rückbau.

Außerdem wurden Böschungsbereiche im Bereich des östlichen und nördlichen Gleises entwidmet. Auch hier entfällt die nachrichtliche Übernahme von Bahnbetriebsflächen. Das Gleis an sich wird jedoch weiterhin als nachrichtliche Übernahme von Bahnbetriebsflächen festgesetzt. Die Böschungsbereiche werden inhaltlich mit den sie umgebenen Bauflächen vereint, es werden hier entsprechend der 4. Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiete sowie Öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Immissionskontingente werden ebenfalls entsprechend den Kontingenten der angrenzenden Teilflächen festgesetzt. Im Einzelnen sind dies die Teilflächen TF 01, TF 03, TF 33

und TF 34. Lediglich die Teilfläche 34 vergrößert sich somit um die durch die 5. Änderung neu hinzukommenden Baugebietsflächen.

I.5.2. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Gemäß Planzeichnung werden zwei Teilflächen zukünftig der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „naturnaher Bereich / Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. 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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 02.07.2018 bis einschließlich 30.07.2018 statt. Es gingen keine relevanten Stellungnahmen ein.

I.6.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand vom 30.07.2018 bis einschließlich 14.09.2018 statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein, Einwände gegen die Planung sowie eine private Betroffenheit wurden nicht geltend gemacht.

I.6.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden vom 21.10.2021 bis einschließlich 25.11.2021 statt. Es gingen keine relevanten Stellungnahmen ein.

I.6.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung fand vom 21.10.2021 bis einschließlich 25.11.2021 statt. Es ging eine Stellungnahme vom Landesbund für Vogelschutz (LBV) ein. Folgendes wurde in der Stellungnahme ausgesagt:

Der LBV schliesse sich dem Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung an, dass hier nur nachrangige Habitate und nur wenige vorhandene Einzelindividuen betroffen seien. Die Gesamtpopulation wäre durch das Projekt nicht gefährdet.

Der LBV begrüßt die Festsetzung von 5 % der Baufläche als dauerhaft zu begrünende Fläche.

Die Grünfläche bzw. das Regenrückhaltebecken sei amphibien- bzw. reptilienfreundlich zu gestalten und zu verwalten. Damit könne dem Verlust an Lebensraum entgegengewirkt werden.

Die Stellungnahme wurde im Stadtrat behandelt. Auf Bebauungsplanebene sind keine Festsetzungen möglich. Die Stellungnahme wurde dem Eigentümer für die weiteren Planungen übermittelt.

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

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gab es keine Stellungnahme, die in eine Abwägung einbezogen werden musste. Die Flächen werden überwiegend entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt.

Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zur Entwicklung des Hafens ein, die der Abwägung unterlag.

I.8. KOSTEN

Für die Stadt Nürnberg fallen voraussichtlich keine Kosten an.

Nürnberg, den 08.02.2022
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.06.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Programm "Klein aber fein" - mehr Grün für Gibitzenhof, Max-Planck-Straße

Anlagen:

Entscheidungsvorlage mit Gestaltungsplan Max-Planck-Straße

Sachverhalt (kurz):

Im Stadterneuerungsgebiet „Gibitzenhof, Steinbühl-West, Rabus“ liegt ein erhebliches Grün- und Freiflächendefizit vor. Neben dem Programm zur Begrünung privater Höfe und Freiflächen bieten ungenutzte kleinere Grünflächen (Abstands- und Verkehrsgrün) und Brachgrundstücke große Chancen zur Schaffung von „Grüninseln“. Aus diesem Grund ist das Programm „Klein aber fein“ entstanden. Mit einfachen Maßnahmen sollen möglichst kurzfristig sichtbare Ergebnisse erzielt werden, die in der Summe zu einer nachhaltigen Aufwertung des öffentlichen Raumes und damit der Lebensqualität im Stadterneuerungsgebiet beitragen. Der Wendehammer im Westen der Max-Planck-Straße kann mit seiner Verlegung zu einem Pocket-Park mit fünf neuen Baumstandorten und Aufenthaltsqualität 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

240.000 €

Folgekosten

2.900 € pro Jahr

☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

240.000 €

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

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

- ☒ Ja
☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- ☒ Nein (→ weiter bei 3.)
☐ Ja
☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

- ☐ Ja
☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

- ☐ Nein
☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Mit der Gestaltung des Platzes wird eine Verbesserung für alle Bevölkerungsgruppen erreicht

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

- ☐ RA (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)
☒ SÖR
☒ Ref. I/II Stk
☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Umbau der Wendeanlage in der Max-Planck-Straße auf der Grundlage der Planung von Topos Team vom 13.04.2022

Beilage

Betreff:

Programm "Klein aber fein" - mehr Grün für Gibitzenhof, Max-Planck-Straße

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Mit Stadtratsbeschluss vom Mai 2017 wurde das Stadterneuerungsgebiet „Gibitzenhof, Steinbühl-West, Rabus“ als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. Inzwischen wird es im Bundes-Länder-Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde als eines der zentralen Themen der Stadterneuerung ein erhebliches Grün- und Freiflächendefizit festgestellt.

Auch weisen die vorhandenen Grün- und Freiflächen einen Mangel an Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auf. Durch einen erhöhten Nutzungsdruck kommt es im Gebiet zu einem schnelleren Verschleiß und somit laufend erhöhten Unterhalts- und Investitionsbedarf bei Anlagen im öffentlichen Raum. Um trotzdem Verbesserungen für die Bevölkerung zu erreichen, ist es notwendig, neue Ideen und Möglichkeiten zum Abbau des eklatanten Freiraumdefizits aufzuzeigen und schrittweise umzusetzen. Neben dem Programm zur Begrünung privater Höfe und Freiflächen bieten ungenutzte kleinere Grünflächen (Abstands- und Verkehrsgrün) und Brachgrundstücke große Chancen zur Schaffung von „Grüninseln“. Aus diesem Grund ist das Programm „Klein aber fein“ entstanden: Mit einer Vielzahl von einfachen Maßnahmen sollen möglichst kurzfristig sichtbare Ergebnisse erzielt werden, die in der Summe zu einer nachhaltigen Aufwertung des öffentlichen Raumes und damit der Lebensqualität im Stadterneuerungsgebiet beitragen.

Ziel und Zweck

Ziel des Aktionsprogramms ist es, kleinere Flächen zu identifizieren und aufzuwerten, um dadurch an verschiedensten Stellen im Stadtteil kurzfristig Impulse setzen zu können. Die Flächen liegen in der Nachbarschaft zu Wohnquartieren und dienen heute als ungenutztes Abstandsgrün, sind Baulücken oder werden als Stellplätze genutzt. Gegenstand der Förderung wäre die Umgestaltung kleinerer Flächen zu kleinen Grünoasen und Westentaschenparks. Teilweise reichen auch einfache kleinere Aufwertungen wie das Aufstellen von Bänken, das Pflanzen eines Baumes oder einer schützenden Hecke bzw. das Absenken eines Bordsteins.

Maßnahme

Es existiert ein 2,30 m breiter, durchgängiger Fußweg auf der südlichen Straßenseite, der gegenüber liegende Fußweg mit 2,30 m endet in einem Wendehammer.

Ziel ist es, die existierende Wendeanlage aufzulösen und nach Osten vor die Einfahrt Haus Nr. 5 zu verschieben. Das ermöglicht fünf neue Baumstandorte. Zusätzlich müssen für die Verlegung des Wendekreises sechs Anwohner-Stellplätze aufgehoben werden.

Die Trennung von Fahrbahn und Gehwegen wird aufgelöst. Bei der Zufahrt von Osten wird zusätzliche eine Engstelle mit 4 m Durchfahrtbreite eingebaut. Die niveaugleichen, verbleibenden Wegflächen werden gepflastert, so dass ein Shared Space für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer entsteht.

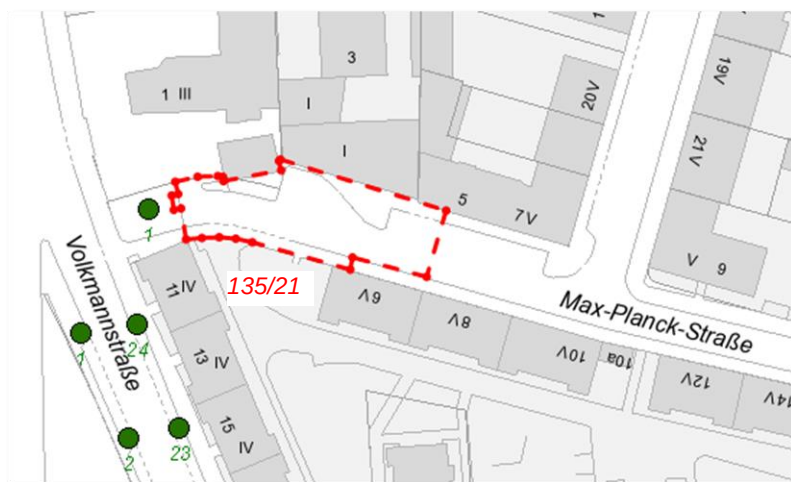
Ebenfalls notwendig ist die Verlegung einer Stromtrasse vom nördlichen Fußweg auf die südliche Straßenseite.

Die neugewonnene Freifläche wird als Kommunikationsort gestaltet. Die Bänke sollen in erster Linie auch älteren Bewohnern die Möglichkeit einräumen, ihren Weg zu den Einzelhändlern an der Gibitzenhof- und Landgrabenstraße durch eine mögliche Rast, selbständig zu bewältigen. Zudem kann sie den Arbeiterinnen und Arbeitern der anliegenden Gewerbebetriebe als Pausenort dienen.

Die Aufwertung der künstlerischen Gestaltung der Brandwand des angrenzenden Betriebs wurde bereits - zusammen mit den Anwohnerinnen und Anwohnern - umgesetzt. Die Maßnahmen auf dem Grundstück Fl.Nr. 135/21 Gemarkung Steinbühl werden von der WBG verwaltet, auf eigene Kosten durchgeführt und mit dem Programm: „Mehr Grün für Nürnberg“ gefördert.

Kosten

Die Ausbaukosten belaufen sich auf ca. **240.000** Euro, die im Rahmen der Städtebauförderung Zuschussfähig sind. Der Zuschussantrag wird auf Basis der abgeschlossenen Entwurfsplanung und Kostenberechnung gestellt. Die Finanzierung der über die Stadterneuerung förderfähigen Kosten kann über den bereitstehenden Haushalt des Stadterneuerungsgebietes Gibitzenhof erfolgen. Die Maßnahme soll 2022 umgesetzt werden.



Lageplan aus Geodatenservice der Stadt Nürnberg



Luftbild aus Geodatenservice der Stadt Nürnberg



Foto von Quartiersmanagement Gibitzenhof



Foto von Quartiersmanagement Gibitzenhof



Foto und künstlerische Wandgestaltung mit Bürgern: Regina PemsI



Planung: Topos Team - ohne Leitungen



Planung: Topos Team – mit Leitungen

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.06.2022	öffentlich	Beschluss

Betreff:

**Raumordnungsverfahren ICE-Werk
Tischvorlage/Dringliche Anmeldung**

Anlagen:

Entscheidungsvorlage
Stellungnahme Stadt Nürnberg
Übersicht Standort ICE-Werk
Beschluss Naturschutzbeirat vom 16. März 2021

Sachverhalt (kurz):

Die Deutsche Bahn (DB) plant in der Region Nürnberg die Errichtung eines ICE-Werks. Dort sollen Wartungs-, Reparatur- und Reinigungsarbeiten an der ICE-Flotte durchgeführt werden, die in den nächsten Jahren zur Bewältigung der Verkehrswende aufgestockt werden soll. In einer Voruntersuchung hat die Deutsche Bahn aus über 70 Standorten drei mögliche Alternativstandorte ermittelt, die nun im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens auf ihre Raumverträglichkeit überprüft werden sollen.

Es handelt sich dabei um die Standorte:

- „Allersberg/Pyrbaum/Roth-Harrlach“,
- „Ehemaliges Munitionslager Feucht“,
- „südlich ehemaliges Munitionslager Feucht“.

Im Raumordnungsverfahren soll festgestellt werden, wie sich das geplante Vorhaben auf die für die Raumordnung wichtigen Aspekte, wie zum Beispiel Verkehr, Natur und Landschaft, Wirtschaft mit Land- und Forstwirtschaft, Erholung, Klimaschutz, Siedlungsentwicklung oder Wasserwirtschaft auswirkt. Sowie ob und gegebenenfalls unter welchen Maßgaben das Projekt mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und wie es mit anderen Vorhaben öffentlicher oder sonstiger Planungsträger abgestimmt werden kann.

Der Standort „Nürnberg-Fischbach“ wird aktuell nicht weiter verfolgt.

Die Stadt Nürnberg darf im Verfahren eine Stellungnahme abgeben.

1. Finanzielle Auswirkungen:

- ☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- ☒ Nein (→ weiter bei 2.)

- ☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten

€

Folgekosten

€ pro Jahr

☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- ☒ Nein (→ weiter bei 3.)

- ☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

- ☐ Ja
☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

- ☒ Nein
☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die beiliegende Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren ICE-Werk im Raum Nürnberg.

Beilage

Raumordnungsverfahren ICE-Werk

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Ausbau des ICE-Verkehrs ist ein wesentlicher Baustein der Klima- und Umweltaktivitäten der Deutschen Bahn. In den nächsten Jahren wird die ICE-Flotte um bis zu 300 Fahrzeuge erweitert werden, um das Fernverkehrsangebot weiter ausweiten zu können. Neben der Bereitstellung neuer Züge werden auch betriebsnahe Instandhaltungswerke (sog. ICE-Werke) erforderlich.

Strategische Entscheidung für den Standort im Raum Nürnberg

Jedem ICE-Werk im Netz der Deutschen Bahn ist ein Wirkradius von ca. 100 km zugeschrieben, um eine möglichst flächendeckende Versorgung des Fernverkehrsnetzes sicherzustellen. So kann im Falle einer Störung oder eines Ausfalls eines ICE-Zuges flexibel und schnell das Werk erreicht werden oder ein Ersatzzug bzw. technische Unterstützung organisiert werden. Die DB hat in einer ausführlichen Analyse einen Bedarf für ein ICE-Werk im Südosten Deutschlands festgestellt. Auf Grund seiner Bedeutung als Verkehrsknotenpunkt sowohl in Nord-Süd als auch in West-Ost-Richtung zeichnet sich Nürnberg als Standort für ein ICE-Werk aus. Darüber hinaus verfügt die Metropolregion Nürnberg über ein großes ökonomisches und demographisches Entwicklungspotenzial und einen Arbeitsmarkt, der für die hohe Personalanforderung des neuen ICE-Werks (450 neue Arbeitsplätze in den Bereichen Maschinenbau, Mechanik, Elektrotechnik/Elektronik, Informationstechnik und Automatisierungs- und Digitaltechnik sowie Service und Dienstleistungen) bestens geeignet ist.



Abb. 1: Fernverkehrsnetz Stand 2021. Markiert in Blau die Wirkradien bestehender Instandhaltungsstandorte. In Orange der Wirkradius eines potenziellen Werkes in Nürnberg (Quelle: Erläuterungsbericht zum Raumordnungsverfahren – Teil A Neubau ICE-Werk Nürnberg, S. 16)

Raumordnungsverfahren

In einer Voruntersuchung hat die Deutsche Bahn aus über 70 Standorten drei mögliche Alternativstandorte ermittelt, die nun im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens auf ihre Raumverträglichkeit überprüft werden sollen. Es handelt sich dabei um folgende Standorte:

- Allersberg/Pyrbaum/Roth-Harrlach
- Ehemaliges Munitionslager Feucht
- südlich ehemaliges Munitionslager Feucht

Auf Nürnberger Stadtgebiet wurden die Standorte Rangierbahnhof Nürnberg, Altenfurt/Fischbach und Nürnberger Hafen untersucht. Der Rangierbahnhof Nürnberg wurde auf Grund des Kriteriums „technisch ausreichende Größenverhältnisse“ von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen. Für den Standort Altenfurt/Fischbach wurden verschiedene Szenarien zur Anbindung an das Streckennetz geprüft, da in diesem Bereich mehrere Bahnstrecken gebündelt verlaufen. Das Ergebnis dieser Betrachtungen war eine Einschränkung der effektiven Entwicklungslänge des Werks auf Grund der Anbindung an das Gleisnetz auf rund 3000 m. Da dies unterhalb der vorgegebenen Mindestlänge von 3200 m liegt, wurde der Standort nicht weiter untersucht. Am Nürnberger Hafen stehen derzeit keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Der Standort wurde daher nicht für das geplante ICE-Werk weiterverfolgt.

Die DB legt in den Raumordnungsunterlagen den Prozess der mehrstufigen Alternativenprüfung transparent und nachvollziehbar dar. Die Recherche-, Dokumentations- und Planungsarbeit wird ausführlich dargestellt, so dass davon auszugehen ist, dass es im Raum Nürnberg keinen Standort gibt, der für das Vorhaben besser geeignet ist, als die drei untersuchten Standorte.

Im Raumordnungsverfahren soll nun festgestellt werden, wie sich das geplante Vorhaben auf die für die Raumordnung wichtigen Aspekte, wie zum Beispiel Verkehr, Natur und Landschaft, Wirtschaft mit Land- und Forstwirtschaft, Erholung, Klimaschutz, Siedlungsentwicklung oder Wasserwirtschaft auswirkt. Sowie ob und gegebenenfalls unter welchen Maßgaben das Projekt mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und wie es mit anderen Vorhaben öffentlicher oder sonstiger Planungsträger abgestimmt werden kann. Für alle drei Standorte wird die Regierung von Mittelfranken gebeten, die Raumverträglichkeit zu prüfen.

Die Stadt Nürnberg wurde nun seitens der Regierung von Mittelfranken im Rahmen des Raumordnungsverfahrens gebeten, Stellung zu nehmen. Neben den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie den betroffenen Kommunen ist auch die Öffentlichkeit dazu aufgerufen sich im Verfahren zu äußern. Die Raumordnungsunterlagen wurden daher auch in Nürnberg öffentlich ausgelegt. Nürnberger Bürgerinnen und Bürger haben noch bis 30.06.2022 die Möglichkeit sich die Unterlagen im Stadtplanungsamt anzusehen. Darüber hinaus werden die Unterlagen auch im Internet zur Verfügung gestellt.

Zur Erarbeitung der Stellungnahme der Stadt Nürnberg wurden die betroffenen Dienststellen sowie der Gewerbetyp-Nürnberg-Feucht beteiligt und Auswirkungen auf die Stadt Nürnberg im Falle einer Ansiedlung eines ICE-Werks geprüft. Keiner der Standorte liegt im Nürnberger Stadtgebiet. Dennoch ist die Stadt Nürnberg von den Standorten „Ehemaliges Munitionslager Feucht“ und „Südlich ehemaliges Munitionslager Feucht“ betroffen. Die Betroffenheit bezieht sich insbesondere auf die verkehrliche Anbindung des neuen ICE-Werks sowie auf umwelt- und naturschutzfachliche Belange, die mit dem Verlust von stadtnahen Wald- und Erholungsflächen einhergehen. Diese Belange sowie Möglichkeiten zur Überwindung werden im Entwurf der Stellungnahme ausführlich dargestellt.

Es ist jedoch auch explizit darauf hinzuweisen, dass durch die Ansiedlung des ICE-Werks in der Region Nürnberg regionalplanerische Ziele aus den Themen Verkehr und Siedlung erreicht werden können und, dass durch den Ausbau von Verkehrsinfrastruktur und den

Schienenverkehr allgemein dazu beigetragen wird, dass die Region Standortnachteile gegenüber anderen Regionen in Bayern, Deutschland und der EU weiter verringern kann.

Ausblick

Die Regierung von Mittelfranken wertet nun die Beiträge des Beteiligungsverfahrens aus und führt eine Abwägung der betroffenen Belange durch. Soweit durch die Regierung eventuelle Abweichungen von den Zielen der Raumordnung festgestellt werden, ist von dort zu entscheiden, ob und inwieweit davon abgewichen werden kann. Sie erstellt daraufhin eine landesplanerische Beurteilung, die noch im Jahr 2022 vorliegen soll. Nach Abschluss des Raumordnungsverfahren wählt die DB aus allen raumverträglichen Standorten ihren Vorzugsstandort aus. Für den gewählten Standort wird dann eine Detailplanung erarbeitet, die in ein Planfeststellungsverfahren mündet. Das Verfahren wird durch das Eisenbahn-Bundesamt unter erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Durch den Planfeststellungsbeschluss erreicht die DB Baurecht. Das neue ICE-Werk soll voraussichtlich Ende 2028 in Betrieb gehen

Beschluss

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die beiliegende Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren ICE-Werk im Raum Nürnberg.

Regierung von Mittelfranken
Per E-Mail:
raumordnungsverfahren@reg-mfr.bayern.de

Raumordnungsverfahren (ROV) für das Vorhaben "Neues ICE-Werk im Raum Nürnberg"

Ihr Schreiben vom 04.05.2022; Ihr Zeichen: RMF-SG24-8314.06-3-40 Herr Rahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen die Taktverstärkung für ICEs in Nürnberg als wichtigen Baustein der Mobilitätswende. Durch den geplanten Neubau eines ICE-Instandhaltungswerks im Raum Nürnberg wird der Bahnknotenpunkt und Wirtschaftsstandort Nürnberg gestärkt, unbenommen welcher der drei im Verfahren untersuchten Standorte, realisiert wird. Durch die Ansiedlung des ICE-Werks in der Region Nürnberg können regionalplanerische Ziele aus den Themen Verkehr und Siedlung erreicht werden und durch den Ausbau von Schienenverkehrsinfrastruktur kann dazu beigetragen werden, dass Standortnachteile gegenüber anderen Regionen in Bayern, Deutschland und der EU weiter verringert werden. Die Unterlagen legen die Notwendigkeit zur Errichtung eines ICE-Werks im Umfeld des Nürnberger Hauptbahnhofs transparent und nachvollziehbar dar. Dennoch ist die Stadt Nürnberg und insbesondere der Gewerbepark Nürnberg-Feucht (GNF) von den Standorten „Ehemaliges Munitionslager Feucht“ und „Südlich ehemaliges Munitionslager Feucht“ betroffen. Die Betroffenheit bezieht sich insbesondere auf die verkehrliche Anbindung des neuen ICE-Werks sowie auf umwelt- und naturschutzfachliche Belange, die mit dem Verlust von stadtnahen Wald- und Erholungsflächen einhergehen. Im Folgenden werden die Belange ausführlich dargelegt und teilweise Möglichkeiten zur Überwindung aufgezeigt.

Verkehr

In den Erläuterungsberichten zum Raumordnungsverfahren „Neues ICE-Werk im Raum Nürnberg“ werden verschiedene potentielle Standorte dargestellt. Die Stadt Nürnberg ist bei den final als „geeignet“ eingestuft Standorten von den Standorten F „Ehemaliges Munitionslager Feucht“ und G „Südlich ehemaliges Munitionslager Feucht“ betroffen. Das werksbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird auf maximal 1.275 Kfz/24h geschätzt. Beide Standorte sind über die Autobahnausfahrt A73 Wendelstein und weiter über die Staatsstraße St2225 sowie die Autobahnausfahrt A6 Nürnberg-Langwasser in direkter Verkehrsführung über das Gewerbegebiet Nürnberg-Feucht angebunden. Es ist davon

auszugehen, dass der werksseitig induzierte Mehrverkehr auf dem Nürnberger Stadtgebiet auch spürbar sein wird, besonders auf der Gleiwitzer Straße und Oelser Straße sowie der Liegnitzer Straße. Fragen der konkreten verkehrlichen Anbindung so heißt es, sollen mit den Behörden auf kommunaler Ebene konkretisiert werden.

In den Erläuterungsberichten heißt es außerdem, dass das induzierte werksseitige Verkehrsaufkommen mit dem Verkehrsaufkommen auf der Staatsstraße bzw. im Gewerbegebiet und auch mit den betroffenen Bestandsstraßen zu verschneiden und hinsichtlich der Machbarkeit zu untersuchen ist. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Zufahrtsstraßen wird dabei als potentieller Konflikt erkannt. Die vorhandenen technischen Erschließungen und Anlagen des Gewerbepark Nürnberg-Feucht sind nur auf das Verbandsgebiet ausgelegt und zum Teil wegen der 100%igen Inanspruchnahme des Gebiets auch ausgelastet. Eine verkehrliche Erschließung nur über den GNF wäre nicht möglich, da das Gewerbegebiet nur eine einzige, bereits seit langem als unzureichend eingestufte Zufahrt über den Kreisverkehr besitzt. Die bestehenden Straßen nach Nürnberg und Feucht verlaufen beide über den Kreisverkehr. Welche Auswirkungen des Vorhabens der DB auf die Unternehmen im Verbandsgebiet zu erwarten sind, kann heute noch nicht beurteilt werden. Inwieweit die Standortalternative F mit den Erfordernissen des GNF vereinbar ist, ist zu prüfen. Es ist anzunehmen, dass auch andere Teilbereiche der technischen Infrastruktur betroffen sind.

Um dem Konflikt entgegenzuwirken, werden der Erschließung des neuen Werksstandorts durch klimafreundliche Verkehrsmittel (ÖPNV, Rad, zu Fuß) und der Entwicklung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts für die Mitarbeitenden (Shuttle-Busse, E-Lademöglichkeiten, usw.) eine entscheidende Bedeutung zugemessen. Wir möchten an dieser Stelle auf die Möglichkeit der VGN-FirmenAbos verweisen. Als Anreiz für Mitarbeitende, den ÖPNV für den Arbeitsweg zu nutzen, hat sich das FirmenAbo im Großraum Nürnberg bewährt. Die konkreten Konditionen sind mit dem Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH (VGN) auszuhandeln.

Hinsichtlich der Anbindung der Standorte F und G mit dem ÖPNV wird in den Erläuterungsberichten die S-Bahn mit den Haltepunkten Feucht und Fischbach genannt. Eine radfreundliche Anbindung an den S-Bahnhof Fischbach ist über die Straßen Südallee und Gleiwitzer Straße sowie weiter über die Liegnitzer Straße und Löwenberger Straße gegeben. Über die Straßen Südallee und Gleiwitzer Straße besteht zudem eine radfreundliche Anbindung an eine geplante Radvorrangroute ins Nürnberger Zentrum. Laut „Mobilitätsbeschluss für Nürnberg“ sollen die Radvorrangrouten bis 2030 realisiert sein.

Über die Staatsstraße St2225 und weiter die Straßen Am Zollhaus und Liegnitzer Straße besteht für die Standorte F und G darüber hinaus eine radfreundliche Anbindung an die U-Bahnstation Langwasser Süd. Im Erläuterungsbericht heißt es, dass der Radweg an der Bushaltestelle Nürnberg Zollhaus Gaststätte endet und eine fahrradfreundliche Anbindung zur U-Bahn geprüft werden sollte. Zwischen der Staatsstraße St2225 und der Liegnitzer Straße verläuft entlang der Straße Am Zollhaus ein selbständig geführter Gehweg mit der Zusatzbeschilderung Radfahrer frei. Entsprechend besteht eine für den Radverkehr nutzbare Verbindung

zum U-Bahnhof Langwasser Süd, die jedoch auch aus Sicht der Stadt Nürnberg verbesserungswürdig ist.

Hinsichtlich der Anbindung der Standorte F und G an Buslinien wird im Erläuterungsbericht lediglich die 1,5km bzw. 2,2km entfernte Bushaltestelle Nürnberg Zollhaus Gaststätte genannt, an der mit den Buslinien 602, 603, 610 des Landkreises Roth eine Anbindung an die U-Bahnstation Langwasser Mitte besteht. Aus Sicht der Stadt Nürnberg ist darüber hinaus die Buslinie 50 der Stadt Nürnberg / VAG, die das Gewerbegebiet Nürnberg-Feucht an die U-Bahnstation Langwasser Mitte und den S-Bahnhof Feucht anbindet, ebenfalls von Relevanz. Derzeit gibt es von der Haltestelle Nürnberg GNF-Südallee zur U-Bahnstation Langwasser Mitte nur sechs Fahrten am Tag, zum S-Bahnhof Feucht besteht Montag bis Freitag tagsüber ein 40-Minuten-Takt. Der Verbesserung dieser Busanbindung misst die Stadt Nürnberg für die ÖPNV-Erschließung des Standorts F und gegebenenfalls auch des Standorts G eine hohe Bedeutung zu.

Die Stadt Nürnberg begrüßt die Ausrichtung der verkehrlichen Anbindung des neuen ICE-Standorts auf klimafreundliche Verkehrsmittel, um das werkseitig induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten, ausdrücklich. Aus Sicht der Stadt Nürnberg sollte dabei die direkte Anbindung an das vorhandene Radverkehrsnetz und den weiterführenden ÖPNV unbedingt sichergestellt werden. Bei der Planung der konkreten verkehrlichen Anbindung (Straße, Rad und ÖPNV) bitten wir wie angekündigt, frühzeitig einbezogen zu werden.

Umweltplanung

Der Nürnberger Reichswald spielt sowohl für die Klimaanpassung als auch für den Klimaschutz in Nürnberg eine besondere Rolle. Als Frisch- und Kaltluftentstehungsbiotop trägt er zur Verbesserung des Nürnberger Stadtklimas bei, da er für die verdichteten, thermisch und lufthygienisch belasteten Stadträume eine ausgleichende Wirkung hat. Diese Ausgleichsfunktion gewinnt, vor dem Hintergrund der zu erwartenden klimatischen Veränderungen und der damit u.a. einhergehenden Überwärmung des Stadtgebietes, noch an Bedeutung. Der Nürnberger Reichswald wird deshalb im Waldaktionsplan auch großflächig als Klimaschutzwald ausgewiesen. Die im Rahmen der UVS getroffene Einschätzung, dass aufgrund der Betroffenheit, d.h. Rodung großer Waldbestände bei Realisierung des Vorhabens, ein hohes Konfliktpotential und eine geringe Umweltverträglichkeit zu erwarten ist, wird nachdrücklich geteilt. Gerade die Sicherung des stadtnahen Waldbestands ist aus klimatischer Sicht für die Stadt Nürnberg von zentraler Bedeutung.

Im Regionalplan der Region Nürnberg sind die Standorte G und F als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung dargestellt. Für die Nürnberger Bevölkerung im Südosten wie Moorenbrunn und Altenfurt sowie Langwasser stellen die beiden Standorte und ihr Umfeld Naherholungsräume dar. Das eingezäunte Muna-Gelände hat jedoch eine verminderte Bedeutung. Die für die Erholungsvorsorge nutzbaren Bereiche entlang der Wanderwege und außerhalb der Einzäunungen des Muna-Geländes sind aufgrund ihrer Lage innerhalb des Lorenzer Reichswaldgebiets für Wanderer, Radfahrer und Jogger attraktiv.

Beeinträchtigung sowohl der Erholungsnutzung als auch des Landschaftsbildes sind durch Bau und Betrieb des ICE-Ausbesserungswerkes zu erwarten.

Seite 4 von 6

Naturschutz

Die Standorte des Raumordnungsverfahrens liegen alle im europäischen „Vogelschutzgebiet Nürnberger Reichswald (SPA 6533-471)“, welches sich auch auf einen Teil des Stadtgebiets Nürnberg erstreckt. Da Schutzgebiete im Allgemeinen und europäische Natura 2000-Schutzgebiete im Besonderen in Ihrer Gesamtheit betrachtet werden sollen, sind bei allen Standortvorschlägen des ICE-Werks (v.a. vor dem Hintergrund des prognostizierten Flächenbedarfs von ca. 35-45 ha) Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ zu erwarten und somit Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Belange im Stadtgebiet Nürnberg zu befürchten. Die entsprechende Verträglichkeit ist frühzeitig konkret zu prüfen.

Im Anhang wird der Beschluss des Naturschutzbeirates der Stadt Nürnberg zum ICE-Werk vom 16.03.2021 übermittelt. Dieser fordert eine Prüfung von Alternativen außerhalb bestehender Waldflächen.

Die Raumordnungsunterlagen stellen transparent dar, dass eine systematische und umfassende Überprüfung von Standortalternativen auch außerhalb bestehender Waldflächen erfolgt ist.

Technischer Umweltschutz

Die Belastung durch Schallimmissionen wird sowohl im Raumordnungsverfahren als auch in einem eventuellen Planfeststellungsverfahren mit Schallgutachten ermittelt und bewertet. Nötigenfalls sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die Stadt Nürnberg wird als Träger öffentlicher Belange in den Verfahren beteiligt.

Negative Auswirkungen von anlagenbezogenen stofflichen Emissionen auf das Nürnberger Stadtgebiet bzw. den Gewerbepark Nürnberg-Feucht bei der Standortauswahl und Bewertung sind angemessen berücksichtigt worden. Stoffliche Emissionen aus dem Betrieb der Anlage werden nicht ausgewiesen. Nach der vorliegenden Anlagenbeschreibung ist hierin auch kein offenkundiger Mangel zu sehen.

Auf dem Standort der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt „MUNA-Feucht“, erfolgte seit ca. 1934 eine rüstungsspezifische Produktion (z.B. Herstellung von Granaten) und die Lagerung unterschiedlicher Munition. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden u.a. Arbeiten zur Entmunitionierung durchgeführt (z.B. Sprengungen zur Beseitigung von Munitions- und Kampfmittelbeständen). Auch durch Unfälle erfolgte eine weiträumige Verbreitung von Munition und Munitionsreste. Außerdem befanden auf dem Gelände militärische Einrichtungen der US-Armee (NATO Site 23). Aufgrund der umweltrelevanten Nutzungshistorie kann trotz der in den 1990er Jahren erfolgten Bodenuntersuchungen, und in Teilbereichen auch Sanierungen, das Auffinden von weiteren Altlasten und/oder Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Neben entsprechenden Bodenbelastungen

muss auch weiter von Grundwasserbelastungen ausgegangen werden. Nach den hier vorliegenden Kenntnissen wurde durch die LGA 2010 ein umfangreiches Gutachten vorgelegt.

Nach wie vor stellt das ehem. MUNA-Gelände eine relevante Altlast dar, deren Auswirkungen nach den hier vorliegenden Kenntnissen jedoch nicht das Nürnberger Stadtgebiet erreichen.

Sofern das Gelände der „MUNA-Feucht“ weiterhin für die Errichtung des ICE-Werkes in Betracht kommt, sind im Vorfeld weitergehende Standortuntersuchungen und Sanierungsplanungen in Abstimmung mit den Fachbehörden erforderlich. Sollte dieser Standort weiterverfolgt werden, ist im Rahmen der Baumaßnahme eine enge kampfmittel- und altlastentechnische Baubegleitung sicherzustellen. Dadurch könnten bestehende Belastungen von Boden und Grundwasser nachhaltig beseitigt werden.

Hinweise zu möglichen sonstigen überörtlichen Auswirkungen

Zur Energieversorgung der Anlage wurde, außer mit einem Verweis auf das Beispiel des Werks Köln-Nippes („nachhaltig“), keine Aussage gemacht. Bei den Prüfkriterien ist auch kein Kriterium dabei, das die Eignung eines Standortes zur Gewinnung von regenerativer Energie vor Ort behandelt. Daraus ist zu schließen, dass Ziele hinsichtlich einer vorrangigen Nutzung von regenerativen Energiequellen bei der Standortwahl keine Rolle gespielt haben. Gleiches gilt für die Anbindung an ein bzw. der Aufbau eines Nahwärmenetzes. Die Verfolgung dieser Thematik in nachgelagerten Verfahren obliegt den dafür zuständigen Behörden und sollte nachdrücklich verfolgt werden.

Des Weiteren ist aufgefallen, dass der anlagenbedingte Flächenverbrauch von Wald als CO₂-Senke im Sinne der Berücksichtigung von Anforderungen des Klimaschutzes nicht durchgängig berücksichtigt und bewertet wurde. In Abschnitt A.1.2.1 „Neuer Werksstandort für den Fernverkehr“ des Erläuterungsberichts Teil A wird die Funktion von Wald als CO₂-Senke benannt und auch quantitativ als Leistung benannt. Als Flächenentzug für die CO₂-Bindung ist dies bei „Anlagenbedingte Wirkungen“ unter A.2 jedoch nicht dabei, auch nicht bei „sensible Funktionen des Naturhaushaltes“. Auch in A.6.2.4 Luftreinhaltung und Klima wird nur auf die Bedeutung von Wald für die Frischluftversorgung abgestellt, nicht als CO₂-Senke, dito in A.6.2.7 Wald.

Für inhaltliche Rückfragen steht Ihnen als Ansprechpartnerin Frau Julia Roggenkamp im Stadtplanungsamt, Tel. Nr. 09 11 / 231 – 16 89 0, Mail Julia.Roggenkamp@stadt.nuernberg.de gerne zur Verfügung.

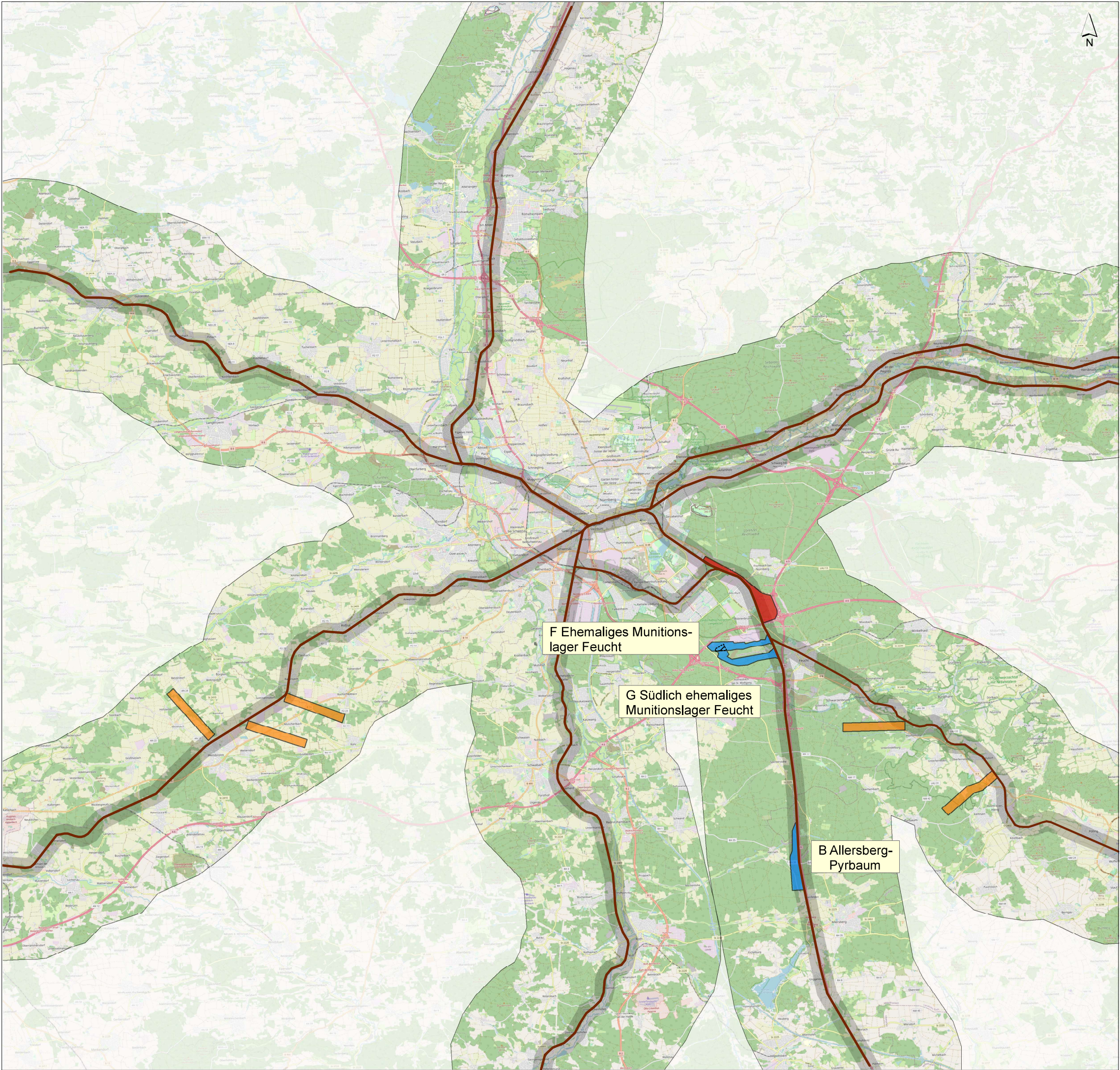
Mit freundlichen Grüßen

Marcus König

Anlage:

Beschluss des Naturschutzbeirats vom 16. März 2021

Seite 6 von 6



Anl.A.1.6: ROV ICE-Werk Nürnberg
Standortsuche 3. Iteration **Ö 6.1**

Ebene 0 Kriterien:

- Anbindung an eine bestehende zweigleisige Bahnstrecke (K01)
- Länge Anbindungsgleis vom Hauptgleis max. 0,5 km (K02)
- Mindestgröße Werk: 3,2 x 0,45 km oder 4,45 x 0,3 km (K03)
- Maximale Entfernung vom HBF Nürnberg in einem Intervall (0/5/10/20/25) bis maximal 25 km (K04)
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten (K11)
- Topographieunterschied von weniger als 30 m zum bestehenden Schienenniveau der Hauptstrecke (K15)
- Keine unmittelbare Inanspruchnahme von signifikanten Siedlungsflächen (K49)
- Nicht Gewässer 1. u. 2. Ordnung oder schiffbare Kanäle kreuzend (K50)
- Kein Ausschluss aufgrund von Netztestaten der DB (K51)
- Keine Autobahn kreuzend (K53)
- Fahrzeit zum Werksgelände (K56)
- Beschränkung der nutzbaren Fläche wegen Zugänglichkeit (K57)

Ebene 1 Kriterien:

- Lage außerhalb von TW-Schutzgebieten (K10)
- Lage außerhalb von Naturschutzgebieten (K19)
- Technisch ausreichende Größenverhältnisse (K55)

Legende

- Bestehender Gleisverlauf
- 5 km Korridor (max. Werkslänge + 500 m)
- 500 m Korridor
- Ermittelte Flächen zur Bewertung im Raumordnungsverfahren
- Überlagerung der Flächen F & G
- Flächen ausgeschlossen aufgrund Fahrzeit zum Werksgelände (K56)
- Flächen ausgeschlossen aufgrund Beschränkung der nutzbaren Fläche wegen Zugänglichkeit (K57)

0		1,25		2,5		5		7,5		10		km	
Abbildung													
a													
b													
c													
Datum		Name											
Freigabe				Bauvorhaben				Raumordnungsverfahren Neubau ICE-Werk Nürnberg					
				Plan/Bauteil				Standortsuche - Iteration 3					
Phase: Erläuterungsbericht Teil A													
Höhenbezug:				Auftraggeber				DB Fernverkehr AG					
Lagebezug: ETRS89 UTM Zone 32N								PFBW 27 / Infrastrukturprojekt Nürnberg					
Landkreis:								Gleißnerstraße 16					
Kommune:								90402 Nürnberg					
Gemarkung:													
Für:								Auftragnehmer					
													
bearb.		10.01.2022		Thieme		projektiert: gmbh		seecon Ingenieure GmbH		Gartenstraße 1		10178 Berlin	
						10178 Berlin		Tel. 030 2638 - 5020		Plan 01.41 v. 4.04.02.11		Mail leipzig@seecon.de	
						Fax: 030 2638 - 5025		www.seecon.de					
gepr.		10.01.2022		Muschak									
Unterschrift:													
Maßstab:		1:60.000		[m/cm]		Plan-Nr.		1.6		Blatt:		1 von 1	
										Index:			

**Naturschutzbeirat
145. Sitzung am 16. März 2021**

Anlage zu TOP 2

ICE Ausbesserungswerk

Beschluss

des Naturschutzbeirates der Stadt Nürnberg vom 16. März 2021

- einstimmig -

Der Naturschutzbeirat ist der Auffassung, dass für das ICE Ausbesserungswerk kein Wald geopfert werden darf. Andere Alternativen, wie z.B. der Rangierbahnhof, sind zu prüfen.

Am 06.04.2021
Im Auftrag
gez.
Boser
(Vorsitzende)

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	23.06.2022	öffentlich	Bericht

Betreff:

Hochbaulicher Realisierungswettbewerb Wohnquartier Baader-/Hain-/Wilhelm-Späth-Straße / Ergebnisse

Anlagen:

Bericht

Bericht:

Der hochbauliche Realisierungswettbewerb für ein Wohnquartier in der Baader-/Hain-/Wilhelm-Späth-Straße ist entschieden. Ausgelobt wurde der Wettbewerb im Januar 2022 durch die bpd bouwfonds immobilienentwicklung. Am 29.04.2022 kam das Preisgericht unter dem Vorsitz von Prof. Barbara Engel zusammen und urteilte über die zehn eingereichten Arbeiten.

Das Preisgericht vergab einstimmig zwei zweite und einen dritten Preis.

2.Preis

Gräßel Architekten, Erlangen

WGF Landschaftsarchitektur, Nürnberg

2.Preis

Blauwerk Architekten GmbH, München

grabner, huber, lipp, landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbB, Freising

3.Preis

steidle architekten gesellschaft von architekten und stadtplanern mbH, München

mahl gebhard konzepte PartG mbB, München

Das Preisgericht empfahl der Ausloberin die beiden zweiten Preise überarbeiten zu lassen.

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:

Der Wettbewerb selbst hat keine Gender-Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

Beilage

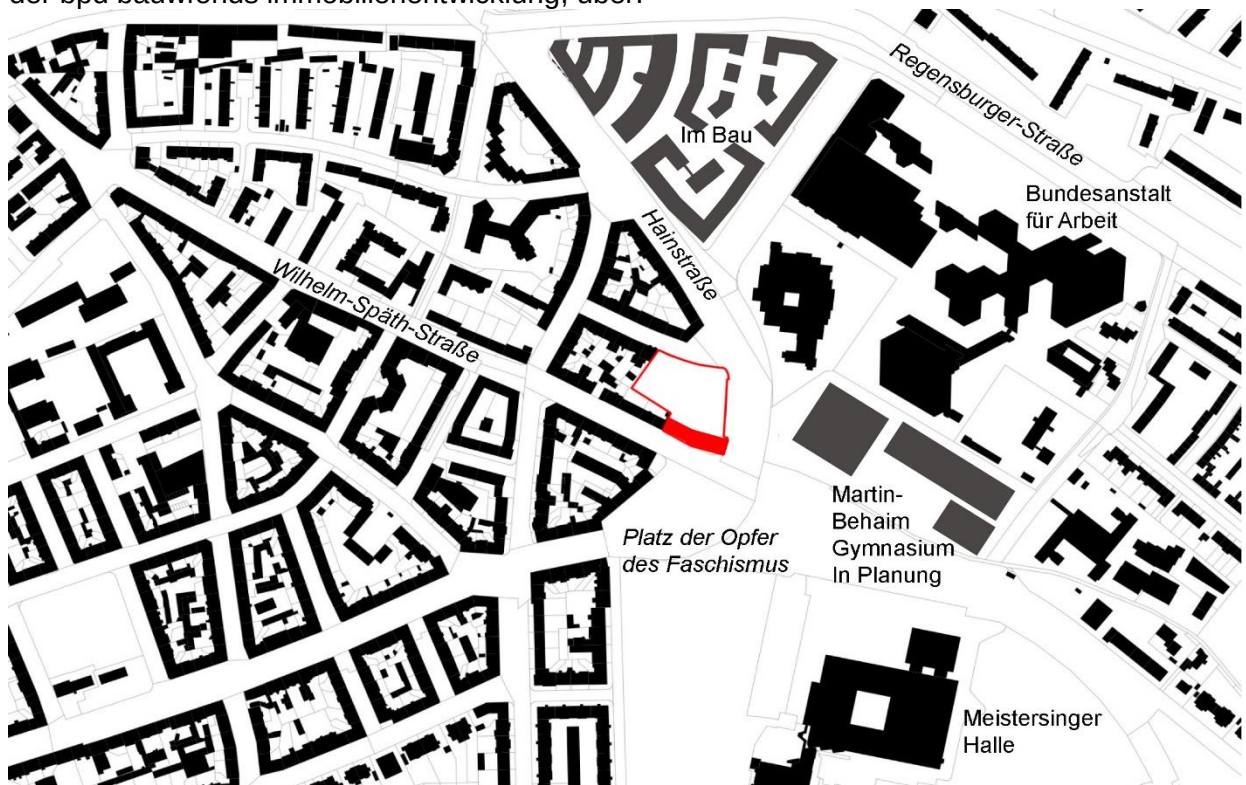
Betreff:

Hochbaulicher Realisierungswettbewerb Wohnquartier Baader-/Hain-/Wilhelm-Späth-Straße / Ergebnisse

Bericht

Ausgangssituation

Das Areal Ecke Hainstraße/ Wilhelm-Späth-Straße war ursprünglich mit den Verwaltungsgebäuden des ehemaligen fränkischen Überlandwerks bebaut. Diese bestanden aus einer Blockrandbebauung mit zurückgesetzten Attikageschoss und einem Hochhaus mit 13 Geschossen als baulichem Akzent. Die KIB als Vorbesitzerin hatte zuvor Bebauungsstudien entwickelt und sich die Baumasse über einen genehmigten Bauvorbescheid gesichert. Das Projekt, welches den Erhalt und die Aufstockung des N-Ergie Hochhauses und eine 6-geschossige Blockrandbebauung vorsah, wurde im Baukunstbeirat der Stadt Nürnberg behandelt. In den Jahren 2019/20 wurden die Gebäude des Blockrandes abgebrochen, das Hochhaus und das Gebäude an der Wilhelm-Späth-Straße aber stehen gelassen. 2021 gingen die Grundstücke in den Besitz des Investors, der bpd baufonds immobilienentwicklung, über.



Schwarzplan mit Wettbewerbsgebiet

Bild: © Stadt Nürnberg

Planungs- und Baurecht

Das Areal liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es existieren Baulinienpläne nach §30 Abs.3 BauGB, welche Baugrenzen und Baulinien darstellen. Vorhaben werden nach dem Gebot der Einfügung nach §34 BauGB in Verbindung mit §30 Abs.3 beurteilt. Der Bestand vor dem Abbruch 2020 hatte mit einer Geschosßflächenzahl von rund GFZ 4.1 bereits eine relativ hohe Dichte.

Der Vorbesitzer hatte 2017 einen Bauvorbescheid mit einem Bebauungsvorschlag beantragt, welcher eine höhere Baumasse als der abgerissene Bestand der ehemaligen Überlandwerke enthielt. Dieser Antrag wurde 2018 genehmigt. 2020 wurde ein weiterer Antrag auf Bauvorbescheid für die Aufstockung des N-Ergie Hochhauses auf 19 Stockwerke gestellt, der 2021 genehmigt wurde. Das bestehende Hochhaus der N-Ergie als städtebaulicher Akzent bedeutet eine planungsrechtliche Vorprägung für einen Hochpunkt westlich der Hainstraße.

Die beiden Vorbescheide zusammen ergeben eine Geschossfläche von rund 23 600 m² und eine Geschossflächenzahl von rund GFZ 4.6.

Baukunstbeirat

Der Vorbesitzer hatte Vorprojekte zur baulichen Entwicklung und Verdichtung im Baukunstbeirat vorgestellt zuletzt in öffentlicher Sitzung am 28.11.2019. Auszug aus dem Protokoll:

„Der BKB ist der Auffassung, dass bei Hochhausprojekten in prominenten Stadtlagen grundsätzlich die Durchführung von Wettbewerbsverfahren zu fordern ist. Denn jedes Hochhaus muss, in wesentlich höherem Maße als ein Gebäude in der Reihe, einen besonderen Beitrag zum öffentlichen Raum leisten.“

Baulandbeschluss

Für den Umfang der bisher baurechtlich gesicherten Baurechte auf der Grundlage der genehmigten Bauvorbescheide kann der Baulandbeschluss nicht angewendet werden. Mit der Stadt wurde vereinbart, dass für die darüberhinausgehenden Flächen der Baulandbeschluss, der 30% Einkommensabhängig geförderte Wohnungen vorsieht, angewandt werden soll. Zusätzlich soll auf dem Grundstück eine Kindertageseinrichtung entstehen. Wie die im Baulandbeschluss festgelegten Grünflächenbedarfe umgesetzt werden, ist noch nicht ausgehandelt.

Wettbewerb

Im Januar 2022 wurde entsprechend der Empfehlung des Baukunstbeirates ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Das Ziel des Wettbewerbs war die Neubebauung des Areals mit einer Wohnbebauung. Es sollten Lösungsvorschläge zur Bebauung mit wirtschaftlichem und qualitätsvollem Geschosswohnungsbau für freifinanzierte Eigentumswohnungen und geförderte Mietwohnungen, kleinen Gewerbeeinheiten und einer Kindertageseinrichtung eingereicht werden. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf Aspekte wie Ökologie, Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit gelegt werden. Der Erhalt und die Sanierung des Hochhauses war als wünschenswerte Möglichkeit formuliert. Zehn Teams aus Architekten/Stadtplanern mit Landschaftsarchitekten waren eingeladen, Vorschläge einzureichen. Der Wettbewerb wurde durch das erfahrene Nürnberger Büro MT2 Architekten hervorragend vorbereitet und betreut.

Am 29. April 2022 konnte das Preisgericht unter Vorsitz von Prof. Barbara Engel über die zehn eingereichten Arbeiten entscheiden.

Dem Preisgericht gehörten neben Vertretern der bpd an:

- Prof. Barbara Engel, Architektin und Stadtplanerin, Karlsruhe, Mitglied Baukunstbeirat
- Peter Dürschinger, Architekt, Fürth
- Ursula Hochrein, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin, München
- Prof. Amandus Samsøe Sattler, Architekt, München
- Gerhard Wirth, Architekt, Nürnberg
- Siegfried Dengler, Leiter Stadtplanungsamt

Fachlich unterstützt wurde das Preisgericht von:

- Dr. Matthias Fuchs, Energie und Nachhaltigkeit, ee concept, Darmstadt
- Prof. Wolfgang Sorge, Schallschutz, Ingenieurbüro, Nürnberg
- Thomas Herbert, Brandschutz, Oehmke+Herbert Planungsgesellschaft, Nürnberg

Am Ende vergab die Jury einstimmig zwei zweite und einen dritten Preis.

- | | |
|----------------|--|
| 2.Preis | Gräsel Architekten, Erlangen
WGF Landschaftsarchitektur, Nürnberg |
| 2.Preis | Blauwerk Architekten GmbH, München
grabner, huber, lipp, landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbB, Freising |
| 3.Preis | steidle architekten gesellschaft von architekten und stadtplanern mbH, München
mahl gebhard konzepte PartG mbB, landschaftsarchitekten, München |

**2. Preis Gräbel Architekten, Erlangen
WGF Landschaftsarchitektur, Nürnberg**

Auszug aus dem Jurybericht:

Die Verfasser weichen mit ihrer Blockrandfigur vom Straßenraum der Hainstraße deutlich zurück, stärken damit das Alleinstellungsmerkmal des ehemaligen N-Ergie Hochhauses in den umliegenden Stadtraum und bieten so einen weiteren Freiraum in der Abfolge der öffentlichen Plätze entlang des grünen Bandes an der Hainstraße.

Der 6-geschossige Blockrand erhält darüber hinaus eine deutliche Akzentuierung in Form eines weiteren Hochpunktes zur Baaderstraße hin und stärkt damit die städtebauliche Haltung des Entwurfes.



2.Preis Gräbel Architekten, Erlangen / Modell

Bild: MT2 Architekten



2. Preis Animation vom Platz der Opfer des Faschismus

Bild: Gräbel Architekten, Erlangen

Die beiden hohen Häuser sind in ihrer differenzierten Höhenentwicklung und Ausrichtung städtebaulich angemessen und vertretbar und zeigen in ihrer Anmutung einen feinsinnigen räumlichen Dialog. Baumaßstab und Körnung des Gesamtkonzeptes sowie die dezente Aufstockung des bestehenden N-Ergie Hochhauses finden großen Anklang im Preisgericht.

Einhergehend mit dem Verlust an bebaubarer Grundstücksfläche wird jedoch auch kontrovers in der Jury diskutiert, ob ein weiterer öffentlicher Freiraum den Verlust von zusätzlich realisierbarem Wohnraum aufwiegen kann. Auch die Frage der Angemessenheit eines weiteren Grünraumes und seine Qualität (Verlärmung) werden diskutiert.

Die angebotenen allseitigen Durchwegungen der Sockelzonen sind schlüssig aus dem Freiraumkonzept entwickelt, Cafeteria und Kleingewerbenutzungen sind an den öffentlichen Plätzen und Straßenräumen angeordnet und werden als wertvolles Angebot für die Belebung der Erdgeschosszone und damit den öffentlichen Stadtraum begrüßt. Die Kita befindet sich im nördlichen Bereich mit Zugang von der Baaderstraße mit unmittelbar zugeordneten und übersichtlichen Freibereichen im Innenhof.

Die begrünten Gemeinschafts-Dachgärten des Blockrandes stellen dabei eine sinnvolle Kompensation der reduzierten Innenhofflächen dar.

Zum Mobilitätskonzept werden keine weiteren Aussagen gemacht. Angeboten werden eine 2-geschossige Tiefgarage mit nördlicher Zufahrt an der Baaderstraße sowie dezentral angeordnete Fahrradstellplätze, teilweise in den Untergeschossen.

Die Erschließung und Andienung der ausnahmslos in den Obergeschossen angeordneten Wohnbereiche liegen übersichtlich und gut auffindbar zu den umliegenden Platz- und Straßenräumen.

Die Konzeption der Wohnungstypologien gehen vorzugsweise von Mehrspanner-Erschließungen mit durchgesteckten Wohnungen in Nord-Süd und Ost-West Richtung aus. Die angebotenen Wohnqualitäten werden positiv beurteilt, wenn auch einige Wohnungen nicht den Flächenvorgaben entsprechen und hinsichtlich Barrierefreiheit und Möblierbarkeit noch zu überprüfen wären.

Die Ausbildung und Anmutung der Fassaden mit ihren – an diesem Ort – vielschichtigen Anforderungen, sind konsequent aus den Wohngrundrissen entwickelt, ansprechend und nachvollziehbar.

Mit dem Erhalt und der Umnutzung des N-Ergie Hochhauses weisen die Verfasser den richtigen Weg für ein zukunftsweisendes und ökologisches Stadtquartier. Die vorgeschlagenen Eingriffe in die Konstruktion und Deckenaufbauten zeigen lichte Wohnraumhöhen auf, welche genügend Möglichkeiten für weitere haustechnische und sicherheitstechnische Optimierungen in Aussicht stellen. Der Einsatz von PV- Flächen an Fassaden ist energetisch nachvollziehbar und wird begrüßt.

Die von der Hainstraße zurückgesetzte Bebauung trägt positiv, wenn auch nur gering, zum aktiven Lärmschutz bei. Durch die geschlossene Randbebauung wird ein lärmgeschützter Hof geschaffen. Nur bei den Blockrändern werden Lärmschutzgrundrisse angeboten, womit in diesen Bereichen ein angemessener Schallschutz erreicht wird. Die semitransparenten Verglasungen der Balkone sind für einen angemessenen passiven Schallschutz und Herstellung von weniger beschallten Freibereichen geeignet. Die in den Hochhäusern angebotenen passiven Schallschutzmaßnahmen, verglaste Balkone, werden angeboten aber nicht genauer dargestellt.

Aus sicherheitstechnischer Sicht wäre anzumerken, dass vorbeugende Maßnahmen, sowie brandschutztechnische Lösungsansätze für das Hochhaus in Holzbauweise nicht nachgewiesen wurden. Dies gilt ebenfalls für wirksame Löschmaßnahmen mit bisher nicht dargestellten gesicherten Rettungswegen und Feuerwehrezugängen.

Insgesamt bietet der Entwurf mit dem verantwortungsvollen Umgang mit dem Baubestand und einer hochwertigen städtebaulichen Adressbildung eine hervorragende Lösung für die gestellte Aufgabe, der jedoch den Nachweis schuldig bleibt, die Wohnflächenvorgaben der Auslobung erfüllen zu können.

2. Preis Blauwerk Architekten GmbH, München
grabner, huber, lipp, landschaftsarchitekten, Freising

Auszug aus dem Jurybericht:

Der Neubau des Wohnquartiers an der Baader-/Hain-Wilhelm-Späth-Straße zeichnet sich durch die städtebaulich angemessene, differenzierte Maßstäblichkeit und Körnung und die moderate Höhenentwicklung im Kontext der umliegenden Wohnbebauung aus. Die gelungenen Anschlüsse an die bestehende Blockrandbebauung, die nachvollziehbare gelenkartige Überleitung, sowohl zu der Hochhausbebauung im Süden und Norden, sowie zum gemeinschaftlich gut nutzbaren ruhigen Binnenraum, der auch als geeignete öffentliche Nord/Süd Wegeverbindung fungiert, werden von der Jury sehr positiv gewürdigt.



2. Preis: Blauwerk Architekten GmbH, München

Bild: MT2 Architekten



2. Preis, Blauwerk Architekten GmbH

Bild: Blauwerk Architekten

Die kammartig ausgebildete Bebauung im westlichen Teil, in der sich Kita und geförderte Wohnungen befinden, wird als zu dicht empfunden und verspricht nicht die erwartete Wohn- und Freiraumqualität. Zwar sind die Hauseinheiten gut strukturiert und auch von der Ausrichtung gut mit durchgesteckten Nord-/Südwohnungen geplant, jedoch sind damit auch ein hoher Erschließungsaufwand und eine Vielzahl von Aufzügen notwendig, was im Bau und im Betrieb zu erhöhten Aufwendungen führt. Vereinzelt finden sich Schlafräume im Erdgeschoss an neuralgischen Ecken, wie beispielsweise zur Tiefgarageneinfahrt, was negativ bewertet wird. Die besondere Geometrie führt in Teilen zu ungünstigen, schwer möblierbaren und bisweilen zu kleinen Räumen.

Die facettenreiche Baukörperverschränkung reagiert gut, aber nicht immer nachvollziehbar auf unterschiedliche städtebauliche Anforderungen. Unterschnitt und Rücksprung beim Hochhaus im Süden werden als förderlich für die Platzbildung am Platz der Opfer des Faschismus gewertet. Auch der Rücksprung der vier Obergeschosse des Hochhauses führt zu einer angenehmen Streckung der Proportion der Südfassade und eröffnet eine Terrasse als Freiraum. Die Fassadengestaltung wird durch ein kräftiges horizontales Element und vorgesetzten Gläsern beim Hochhaus klar und abwechslungsreich gestaltet. Allerdings wird bemängelt, dass durch die Auskragungen der horizontalen Bänder möglicherweise Verschattung der PV-Fassadenelemente entstehen könnten. Die Fassaden der Blockrandbebauung dagegen wirken sehr schematisch und karg.

Der öffentliche Innenhof wird als Gewinn für Bewohner und Durchwegende gesehen. Die Freibereiche der Kita hingegen werden als Restgrün beurteilt. Die Freiräume auf den Dächern sind gelungene zusätzliche Freiflächen mit Aufenthaltsqualität, wobei die Aufenthaltsqualität auf der Dachfläche auf dem Hochhaus mit 20 Geschossen angezweifelt wird. Mit intensiver Begrünung und aufgeständerter Photovoltaik wird den Ansprüchen an Reaktionen auf die Klimaveränderung nachgekommen.

Die Jury bedauert die Entscheidung des Verfassers, alle Gebäude abzureißen und weist darauf hin, dass der Verlust an Ressourcen auch nicht mit einer Holzhybridbauweise ausgeglichen werden kann. Positiv wird bewertet, dass es auch Möglichkeiten gibt, Photovoltaik an den Fassaden zu verwirklichen, und so ein sichtbares Zeichen für den Versuch einer Kompensation der CO₂ Emissionen auf dem Weg zu einer klimaneutralen Entwicklung des Gebäudes zu erreichen.

Die Blockrandbebauung wirkt ausreichend als aktive Schallschutzmaßnahme zum Schutz der hofseitig orientierten Wohnungen. Die überbauten Öffnungen wirken sich nur geringfügig bezüglich der Schallübertragung aus. Die als passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehenen Loggien können für die freie Lüftung der Wohnungen herangezogen werden und bilden mit den beweglichen Verglasungen Freibereiche, die vor Lärm geschützt werden. Die angebotenen Prallscheiben vor den offenbaren Fenstern sind wegen der geringen Schallschutzwirkung und der eingeschränkten freien Lüftung als passive Schallschutzmaßnahme nicht geeignet.

Vorbeugende Maßnahmen gegen die Ausbreitung von Feuer und Rauch wurden nicht nachgewiesen und schlüssige brandschutztechnische Lösungsansätze für die Holzbauweise und die Fassadenbegrünung sind nicht erkennbar. Gesicherte Rettungswege im Hochhaus sind nicht vorhanden, da die erforderlichen Kriterien der Hochhausrichtlinie nicht eingehalten sind. Wirksame Löschmaßnahmen im Hochhaus sind nicht möglich, da kein gesicherter Zugang für die Feuerwehr im Hochhaus besteht.

Insgesamt wird der Beitrag als differenziertes und umsetzbares Neubauprojekt gelobt, das sich angemessen im Stadtraum positioniert – jedoch mit der großen Einschränkung der verlorenen Ressourcen durch die Tabula Rasa auf dem Gelände des ehemaligen Energiehochhauses.

3. Preis **steidle architekten gesellschaft von architekten und stadtplanern mbH, München**
 mahl gebhard konzepte PartG mbB, landschaftsarchitekten, München

Auszug aus dem Jurybericht:

Der Entwurf behält mit dem Bestandsturm den Hochpunkt und entwickelt ihn, ergänzt durch eine Art Rucksack weiter. Der Blockrand wird zu allen Seiten geschlossen, einzelne Zähne

ergänzen die Form nach Innen. Durch die Neubauten wird der Bestand in selbstverständlicher Weise ergänzt, das neu entstandene Ensemble fügt sich sehr gut in den vorhandenen stadträumlichen Kontext ein.



3.Preis, steidle architekten

Bild: MT2 Architekten



3.Preis, steidle architekten gesellschaft von architekten und stadtplanern mbH, München

Bild: steidle Architekten

Die Turmfassade bietet mit ihrer klar gerasterten und stringenten Struktur ein vornehmes wie gleichzeitig durch die vorgesetzten Balkone lebendiges Erscheinungsbild. Diese Hochwertigkeit mit entsprechender Adressbildung wird jedoch nicht durchgängig erreicht. Im Gegensatz zu den gestalterisch ansprechenden Fassaden, die sich zum Blockinneren richten, verbleiben die Fassaden der ergänzten Blockränder entlang der Hainstraße und Baaderstraße schematisch. Begrüßt werden von der Jury die klare räumliche Ordnung des Entwurfs sowie der vielfältige Umgang mit den Freiräumen. Der Innenhof bietet mit seiner Größe einen wohlthuend großen privaten Rückzugsraum sowie geschützten Freibereich für die Kita. Ein fußläufiger Weg durch

den Innenhof verbindet den Platz der Opfer des Faschismus mit der Baaderstraße. Die Dachgärten sind intensiv begrünt und dienen allen Bewohnern als Frei- und Aufenthaltsbereich. Alle Flächen dienen als Retentions- und Regenwasserrückhaltebecken. Die Balkone am Turm erhalten Pflanztröge. Die zur Hainstraße orientierten Erdgeschosszonen mit Gewerberäumen und kombinierte Wohn-/Atelierräume werden als wertvolles Angebot vom Preisgericht begrüßt, wobei das Wohnen in diesem Bereich als kritisch eingeschätzt wird. Die Wohnungen sind von sehr unterschiedlicher Qualität. Im Turm finden sich sehr gute Grundrisse. Der Neubau ist sehr tief, hochgradig verschachtelt und in vielen Bereichen schlecht belichtet. Inwiefern hier interessante Wohngrundrisse mit gesunden Licht- und Wohnverhältnissen hergestellt werden können, bleibt unklar.

Für das Hochhaus fehlen schlüssige Antworten zum Brandschutz bei der Verwendung von Holz in der Konstruktion der Gebäudeergänzung sowie zur Fassadenbegrünung. Die Freihaltung des Innenhofes von Flächen für die Feuerwehr wird begrüßt. Holzbau in der Blockrandbebauung ist in naher Zukunft vermutlich baurechtskonform. Die Funktionalität des Treppenhauses im Hochhaus wird in Frage gestellt.

Der Erhalt des Hochhauses sowie die Belegung der Bestandsfassade mit PV-Elementen wird begrüßt. Die intensive Begrünung der Dächer und das Prinzip der Schwammstadt werden befürwortet, allerdings bleibt die Nutzung etwas diffus. Hier wäre eine intensivere Auseinandersetzung wünschenswert gewesen. Die Großbäume auf den Dächern werden als ein reizvolles Angebot begrüßt.

Mit dem Eingriff in das Treppenhaus, dem Gesamterhalt und Ergänzung wird ein sehr hoher planerischer und gesamtwirtschaftlicher Aufwand betrieben. Die ausgelobte Wohnfläche wird nicht ganz erreicht. Durch die geschlossene 8-geschossige Blockrandbebauung wird ein sehr großer Teil der Wohnungen hoforientiert angeordnet und aktiv vor Schallimmissionen geschützt. Für die nach Norden und Osten angeordneten Wohnungen des Blockrandes werden schalldämmende Fassaden zur Straßenseite und lärmgeschützte Innenhöfe mit freien Lüftungsmöglichkeiten angeboten. Der Minderung der Schallübertragung zwischen den Wohnungen über die Innenhöfe muss Beachtung geschenkt werden. Die vor den Wohnungen des Bestandshochhauses baulich ergänzten Loggien sind geeignet, um für den passiven Schallschutz herangezogen werden, sofern Verglasungen vorgesehen sind. Ein Hinweis der Verfasser hierzu fehlt.

Die Arbeit wird stadträumlich von der Jury als überaus passfähig und hinsichtlich des Erhalts und der Weiterentwicklung des Bestandes als wertvoller Beitrag gesehen, der jedoch Schwächen in der Grundrissausbildung aufweist.

Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht empfahl der Ausloberin, mit den Verfassern der mit den beiden zweiten Preisen ausgezeichneten Entwürfe in einen Dialog zu treten und diese weiter zu konkretisieren, um eine endgültige Entscheidung treffen zu können, welcher Entwurf realisiert werden soll.

Weiteres Vorgehen

Das Ziel des Investors ist es das Baurecht im Rahmen des §34 BauGB in Verbindung mit §30 Abs. 3 BauGB zu nutzen. Die beiden zweiten Preise bewegen sich im Bereich einer Geschossfläche von knapp unter 24 000 m² und einer Geschossflächenzahl von rund GFZ 4.50.

Eine Geschossfläche von knapp unter 24 000 m² hatte sich der Vorbesitzer bereits über genehmigte Vorbescheide gesichert.

Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes lässt der Investor die Preise überarbeiten, mit dem Ziel, die Geschossfläche zu steigern, die Zahl der Wohnungen zu erhöhen, die ökologischen Aussagen zu vertiefen und den Brandschutz zugunsten des Erhaltes des bestehenden Hochhauses zu konkretisieren.

Im weiteren Verfahren wird sich zeigen, ob einer der überarbeiteten Entwürfe nach §34 BauGB genehmigungsfähig ist oder ob ein Bebauungsplanverfahren erst das entsprechende Baurecht schaffen muss. Die Sicherung von Leistungen gemäß Baulandbeschluss in Verbindung mit bestehendem und künftigen Planungsrecht wird Bestandteil der Verhandlungen mit der Stadt Nürnberg sein.