Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

22.06.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Bebauungsplan Nr. 4663 "Siegelsdorfer Straße" für ein Gebiet südlich der Neustädter Straße, westlich und nördlich der Siegelsdorfer Straße und östlich der Langenzenner Straße, Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Sitzungsvorlage Stpl/014/2023 5

Entscheidungsvorlage Stpl/014/2023 9

Umsetzungstabelle Baulandbeschluss Stpl/014/2023 11

Übersichtsplan Stpl/014/2023 12

Begründung zum Rahmenplan Stpl/014/2023 13

1. Fassung Umweltbericht zum Rahmenplan Stpl/014/2023 28

TOP Ö 3 Bebauungsplan Nr. 4588, 4593, 4594, 4596, 4603, 4609, 4610, 4616 sowie 4633 - Einstellung der Verfahen

Sitzungsvorlage Stpl/018/2023 61

Entscheidungsvorlage Stpl/018/2023 65

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4588 Stpl/018/2023 69

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4593 Stpl/018/2023 70

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4594 Stpl/018/2023 71

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4596 Stpl/018/2023 72

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4603 Stpl/018/2023 73

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4609 Stpl/018/2023 74

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4610 Stpl/018/2023 75

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4616 Stpl/018/2023 76

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4633 Stpl/018/2023 77

TOP Ö 4 Neuselsbrunn: Entsiegelung und Renaturierung von städtischen und privaten Flächen

Berichtvorlage Stpl/016/2023 78

Antrag_Neuselsbrunn_Grüne Stpl/016/2023 81

Bericht Stpl/016/2023 83

TOP Ö 5 Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Berichtvorlage BoB/002/2023 85

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 22.06.2023, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1.	**Bebauungsplan Nr. 4663 "Siegelsdorfer Straße" für ein Gebiet südlich der Neustädter Straße, westlich und nördlich der Siegelsdorfer Straße und östlich der Langenzenner Straße Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/014/2023
2.	**Bebauungsplan Nr. 4669 „Altholzverbrennung“ für ein Gebiet zwischen der Sandreuthstraße, dem Frankenschnellweg und der Bahnstrecke Nürnberg-Schwabach Prüfung der Stellungnahmen, erneute Billigung und Betroffenenbeteiligung** Ulrich, Daniel (Beilagen werden nachgereicht)	Beschluss Stpl/017/2023
3.	**Bebauungsplan Nr. 4588, 4593, 4594, 4596, 4603, 4609, 4610, 4616 sowie 4633 Einstellung der Verfahren** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/018/2023
4.	**Neuselsbrunn: Entsiegelung und Renaturierung von städtischen und privaten Flächen hier: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 13.12.2022** Ulrich, Daniel	Bericht Stpl/016/2023
5.	**Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** Ulrich, Daniel	Bericht BoB/002/2023

6. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.03.2023, öffentlicher Teil

Beschlussvorlage
Stpl/014/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.06.2023	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4663 "Siegelsdorfer Straße"
für ein Gebiet südlich der Neustädter Straße, westlich und nördlich der Siegelsdorfer Straße und östlich der Langenzenner Straße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Umsetzungstabelle Baulandbeschluss
Übersichtsplan
Begründung zum Rahmenplan
1. Fassung Umweltbericht zum Rahmenplan

Sachverhalt (kurz):

Eine bisher gewerblich genutzte Fläche (Autohaus) in Leyh soll zu Wohnbauzwecken umgenutzt werden zugeführt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet des nun vorgeschlagenen Bebauungsplans Nr. 4663 "Siegelsdorfer Straße" umfasst eine Fläche von ca. 2,03 ha. Der beigefügte Rahmenplan wurde vom Investor beauftragten Planungsbüro Vogelsang in Zusammenarbeit mit ssp.architekten, Erlangen, erarbeitet.

Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 160 Wohneinheiten einschließlich geförderten Wohnungsbau. Im Zentrum des Gebiets entsteht eine öffentliche Grünfläche mit öffentlicher Spielfläche von einer Größe von ca. 3.200 m².

Die Anfordeurngen des Baulandbschlusses werden eingehalten.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Zur Übernahme der Kosten wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen.

Der Bebauungsplan soll eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Rahmenplan des Stadtplanungsamts vom 18.04.2023 umfasste Gebiet der Bebauungsplan Nr. 4663 "Siegelsdorfer Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen ist.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt auf Grundlage des Rahmenplans vom 18.04.2023, der Begründung vom 18.04.2023 und Umweltbericht vom 08.03.2023 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:

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

Die Beschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4663 "Siegelsdorfer Straße"
für ein Gebiet südlich der Neustädter Straße, westlich und nördlich der Siegelsdorfer Straße und östlich der Langenzenner Straße

Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 2,03 ha und befindet sich im westlichen Stadtteil Leyh. Das bisher gewerblich genutzte Areal soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.
Das Plangebiet war in der Vergangenheit durch verschiedene gewerbliche Nutzungen (insbesondere Autohaus, Werkstätten, Logistik, Ersatzteilhandel) geprägt und liegt inzwischen vollständig brach. Diese ehemalige Gewerbefläche soll nun wieder nutzbar gemacht werden und ein Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen in mittlerer Dichte und wohnortnahen Spiel- und Grünflächen entwickelt werden. Mit der Entwicklung von Wohnen soll insbesondere der weiter anhaltenden, großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachgekommen werden.
Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass das neu geschaffene Baurecht zeitnah umgesetzt wird.

Planung
Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die städtebauliche Entwicklung der ehemaligen gewerblich genutzten Flächen an der Siegelsdorfer Straße. Für diesen Bereich soll ein Wohnquartier mit ca. 161 Wohneinheiten entwickelt werden. Hierfür sieht der städtebauliche Entwurf eine ein- bis zweireihige Bebauung mit in der Regel III bis IV Geschossen vor. Am Süden entlang der Siegelsdorfer Straße sind zwei Gebäude mit bis zu V Geschossen vorgesehen. Nach Norden in Richtung der bestehenden Wohnbebauung sind III Geschosse geplant.
Die Gebäude sind U-förmig angeordnet, so dass im Zentrum des Gebietes eine kompakte öffentliche Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz, welche sich dann ab der Siegelsdorfer Straße in die Zentrumsmitte zieht, entwickelt werden kann. Die Gebäude werden als Zeilen in einer Länge zwischen 20 und 50 Metern geplant und zueinander derart angeordnet, dass mehrere kompakte private Freiflächen zum Aufenthalt und Kinderspiel entstehen.
Das städtebauliche Konzept sieht eine fußläufige Ost-West-Verbindung durch das Gebiet vor, welche die angrenzenden Gebiete mit dem neuen Quartier verknüpft und eine neue Wegeverbindung schafft. In der Vergangenheit war das Gebiet aufgrund seiner Nutzungen nicht durchquerbar und eher eine Barriere im Stadtraum.
Im Süden an der Siegelsdorfer Straße können kleinteilige wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden.

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

Bruttogeschossfläche Wohngebäude	ca. 16.110 m²
Nicht-Wohnen	ca. 1.790 m²
Wohneinheiten	ca. 161 WE
davon geförderte Wohnungseinheiten	ca. 48 WE
öffentlich Grünflächen	ca. 3.200 m²
davon öffentliche Spielflächen	ca. 1.100 m²

Grünordnung
Für das Gebiet wird eine zentrale öffentliche Grünfläche geplant. Diese Grünanlage wird zur Erfüllung des öffentlichen Grün- und Spielflächenbedarfs nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses herangezogen und soll zudem als Treffpunkt und öffentlicher, grüner Aufenthaltsbereich für das Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität fungieren.

Aufgrund der Situation, dass es sich bei der überplanten Fläche um eine Konversionsfläche handelt und es eine Maßnahme der Innenentwicklung (B 4.6., Baulandbeschluss) ist, wird im Geltungsbereich ein öffentlicher Grünflächenbedarf von 10 m² pro Einwohner abgedeckt. Somit umfasst die geplante öffentliche Grünfläche bei ca. 322 Einwohnern eine Fläche von ca. 3.200 m².

Darüber hinaus sollen größere private Grünflächen im inneren Bereich des neuen Wohnviertels und entlang der Außenkanten der Gebäudeblöcke entstehen und das Quartier durchgrünen. Eine weitere kompensatorische Maßnahme wird die Gebietseingrünung durch Bäume an der Langenzenner Straße sein.

Die Planungen zu den grünordnerischen Belangen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Grünordnerische Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben, wie z.B. für Baumpflanzungen und zu Dachbegrünungen, werden im weiteren Verfahren geprüft und ergänzt.

Mobilitätskonzept
Die innere Erschließung ist autofrei geplant und damit auf zu Fuß Gehende und Fahrradfahrende ausgerichtet. Parkplätze für Kfz werden in Tiefgaragen geplant, so dass Platz- und Verkehrskonflikte vermieden werden. Oberirdisch werden im Gebiet nur Stellplätze für Fahrräder und vereinzelt in den Randlagen Stellplätze für Besucher-Kfz angeboten.

Klimabaukasten
Der städtebauliche Entwurf ist energetisch optimiert. Die Versorgung mit Fernwärme wird im angestrebt. Das Gebiet und der Straßenraum (insb. in Nord-Süd-Richtung parallel zur errechneten Kaltluftschneise) wird mit Bäumen bepflanzt, um das Gebiet zu begrünen, zu beschatten und zu kühlen. Die Dächer werden weitestgehend begrünt. Neben den wesentlichen stadtklimatischen Aspekten dient dies auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Eine Gefährdung durch Überschwemmungen ist im Plangebiet nicht gegeben.

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

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

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

Bebauungsplan Nr. 4663 "Siegelsdorfer Straße" für ein Gebiet südlich der Neustädter Straße, westlich und nördlich der Siegelsdorfer Straße und östlich der Langenzenner Straße

Umsetzungstabelle Baulandbeschluss

Städtebauliche Kennzahlen:

Nutzung	Bruttogeschossfläche (BGF)	Wohneinheiten (WE)	Einwohner (EW)
Wohnen im Geschoss-wohnungsbau	16.110 m²	161	322
Gewerbe	1.790 m²	-	-
Insgesamt:	17.900 m²	161	322

1. Umsetzung Vorgaben Baulandbeschluss

[X] Gebietsumwandlung nach B 4.6 BLB [ ] BLB „grüne Wiese“

Bedarfe nach BLB		Soll	Ist	+/-	Begründung (kurz)
sozialer Wohnungsbau	WE	48	48	**0**	
	BGF	4.833 m²	4.833 m²	**0**	
öffentliche und öffentlich nutzbare Grünflächen	gesamt	3.220 m²	ca. 3.200 m²	**- 20 m²**	Genaue Abformung im weiteren Verfahren zu klären
	davon Spielflächen	1.095 m²	ca. 1.100 m²	**0**	
soziale Folgebedarfe Plätze gesamt					• ist im weiteren Verfahren noch zu klären
davon Krippe					
davon Kindergarten					
davon Hort					
Kunst am Bau		m² x 2 Euro	m² x 2 Euro		• ist im weiteren Verfahren noch zu klären

2. Fazit:

Durch die Gebietsentwicklung wird eine Konversionsfläche einer neuen Nutzung zugeführt, welche zur Stärkung und Aufwertung des gesamten Viertels beiträgt.

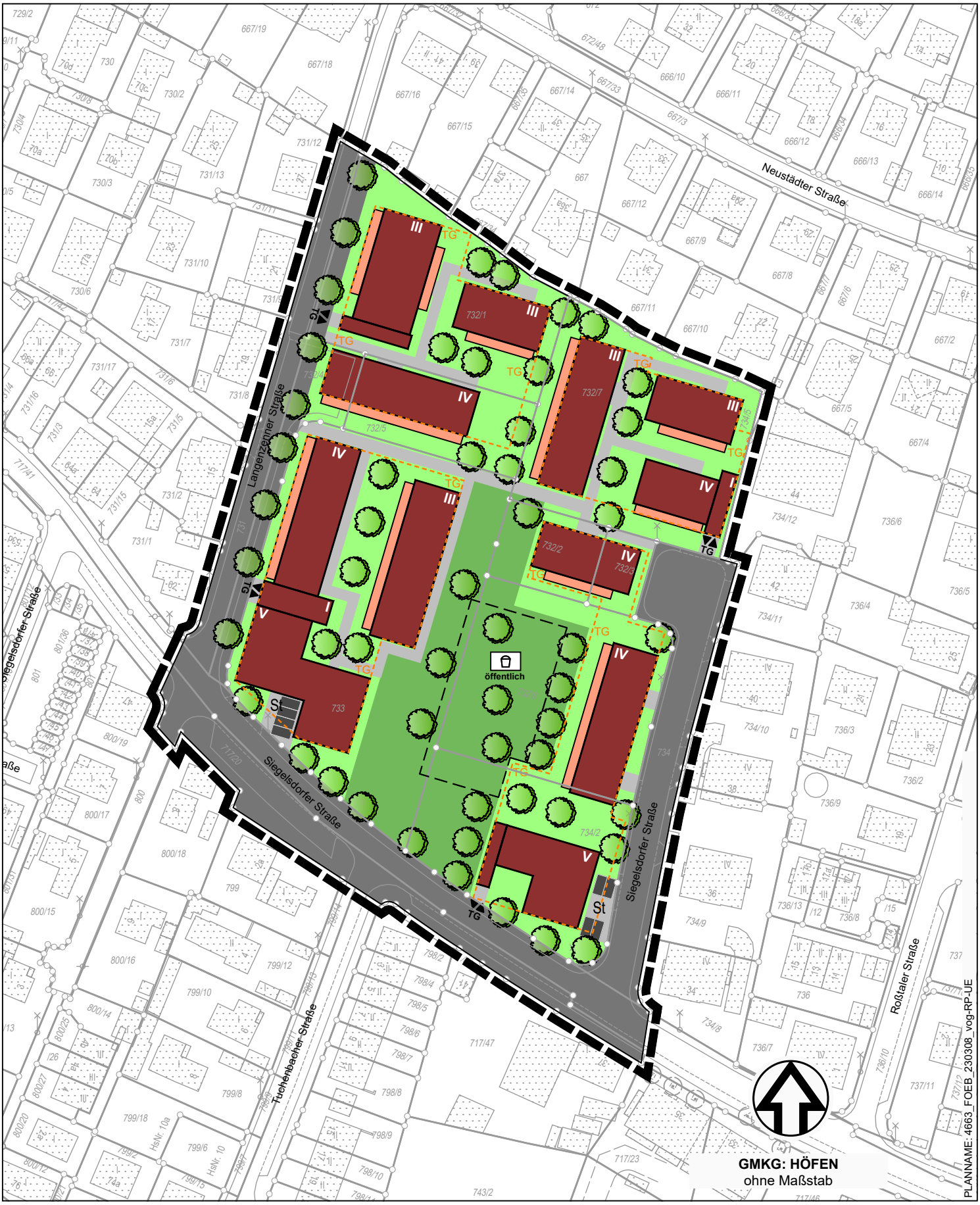
Aufwertungspotential	nicht erfüllt	teils erfüllt	erfüllt	übererfüllt
soziale Infrastruktur	noch zu prüfen			
öffentliches Grün			x	
neuer Wohnraum			x	
Stärkung Nachbarschaft			x	
Durchlässigkeit			x	
geförderter Wohnungsbau			x	
Aufwertung Freiraum			x	
Nutzungsmischung			x	
neue Eingangssituation			x	
FAZIT	Planung erfüllt die meisten Aufwertungspotenziale. Der Aspekt der sozialen Infrastruktur ist im weiteren Verfahren noch zu klären.			

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4663 "SIEGELSDORFER STRASSE"

für ein Gebiet südlich der Neustädter Straße, westlich und nördlich der Siegelsdorfer Straße und östlich der Langenzenner Straße

NÜRNBERG

Ö 1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4663

„SIEGELSDORFER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Neustädter Straße, westlich und nördlich der Siegelsdorfer Straße und östlich der Langenzenner Straße

Stand: März 2023



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4663
„SIEGELSDORFER STRASSE“
für ein Gebiet südlich der Neustädter Straße, westlich und nördlich der Siegelsdorfer Straße und östlich der Langenzenner Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

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 8

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 10

I.4. PLANUNGSKONZEPT 11

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 11

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 11

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY 12

I.4.4. VER- UND ENTSORGUNG 12

I.4.5. GRÜNORDNUNG 13

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 14

I.6. KOSTEN 15

II. UMWELTBERICHT (STAND 08.03.2023) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4663
„SIEGELSDORFER STRASSE“
für ein Gebiet südlich der Neustädter Straße, westlich und nördlich der Siegelsdorfer Straße und östlich der Langenzenner Straße

I. PLANBERICHT

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

Für das Gebiet südlich der Neustädter Straße, westlich und nördlich der Siegelsdorfer Straße und östlich der Langenzenner Straße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das bisher gewerblich genutzte Areal soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aktuell ist das Plangebiet in den Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilen und prägt sich durch gewerbliche Nutzung. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan des Stadtplanungsamtes ersichtlich und befindet sich mit einer Größe von ca. 2,03 ha im westlichen Stadtteil Leyh.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund § 9a dieses BauGB erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a des BauGB ist im vorliegenden Fall möglich, da die angestrebte Planung als „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB einzuordnen ist. „*Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung. (…) In Betracht kommen hierfür die sog. Konversionsflächen wie z.B. Gewerbe- und Industriebrachen, (…), die einer neuen baulichen und sonstigen Nutzung zugeführt werden sollen.“* (aus Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, § 13a, Rdnr. 28).

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

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,03 ha. Die geplanten Bauquartiere werden eine Grundstücksgröße von etwa 12.000 m² umfassen. Damit ist eine Grundfläche absehbar, welche einen Wert weit niedrigerer als 20.000 m² umfassen wird, sodass das Verfahren im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig ist.

Weiterhin wird eine Prüfung einer Beeinträchtigung sämtlicher Schutzgüter nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Form einer „1. Fassung“ eines Umweltberichts gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen. Auf die erste Fassung des Umweltberichts wird an dieser Stelle verwiesen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben, die wesentlichen Inhalte werden in die Begründung übernommen.

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden weiterhin weder Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) oder dafür, 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.

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet war in der Vergangenheit durch verschiedene gewerbliche Nutzungen (insbesondere Autohaus, Werkstätten, Logistik, Ersatzteilhandel) geprägt und liegt inzwischen vollständig brach. Diese ehemalige Gewerbefläche soll nun wiedernutzbar gemacht werden und ein Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen in mittlerer Dichte und wohnortnahen Spiel- und Grünflächen entwickelt werden. Mit der Entwicklung von Wohnen soll insbesondere der weiter anhaltenden, großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachgekommen werden.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum kann trotz stetiger Bauaktivität in Nürnberg weiter nicht befriedigt werden, da insbesondere keine Reserven im Wohnungsbestand vorhanden sind. Um eine verstärkte Abwanderung abzuwenden und die positive Entwicklung der letzten Jahre fortzuführen, soll weiter Wohnraum geschaffen. Das Ziel „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ ist darüber hinaus wesentlich, um einer dynamischen Mietpreisentwicklung entgegenzuwirken. Daher verfolgt der Bebauungsplan auch das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Mietpreissteigerungen in Nürnberg sind Ausdruck eines deutlichen Nachfragezuwachses in den letzten Jahren. Diesem Nachfragezuwachs soll nun durch eine entsprechende Angebotsausweitung Rechnung getragen werden.

Als Planungsziele sind zusammenfassend insbesondere zu nennen:

- die Bedienung und Milderung der derzeit und künftig hohen Nachfrage nach Wohneinheiten im Stadtgebiet durch das Schaffen von Wohnraum
- die Verknüpfung des neuen Quartiers in den bestehenden Stadtteil und rundum angrenzenden Nutzungen
- die Regelung der verkehrlichen Erschließung (Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgarage und Schaffung eines verkehrsarmen Quartiers)
- eine grünordnerische Gestaltung und Einbindung des neuen Quartiers in das Stadtgebiet und das direkte Umfeld (Schaffung öffentlicher Grün- und Spielfläche, Anbindung an die bestehenden Quartiere rundum und Entfernung der aktuellen räumlichen Barriere)
- das Vorsehen von förderfähigem Wohnraum in Plangebiet
- die Berücksichtigung des Lärmschutzes

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt in zentraler, integrierter Lage im westlichen Ortsteil Leyh der Stadt Nürnberg. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,03 ha.

Rundum ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Vereinzelt sind hier auch wohngebietsverträgliche, kleinteilige Gewerbenutzungen vorhanden. Das Plangebiet wird nach Osten, Süden und Westen von den bestehenden öffentlichen Straßen (Siegelsdorfer Straße und Langenzenner Straße umgeben.

Das Gelände ist aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen Bebauung und Versiegelung recht eben und liegt etwa zwischen 301,5 m. ü. NN und 302 m. ü. NN.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Die in der Vergangenheit vorhandenen Nutzungen im Gebiet (Autohändler, Werkstätten, Logistik) sind inzwischen vollständig aufgegeben und zum Teil erfolgte bereits ein Rückbau von Gebäude und eine Entsiegelung von Flächen.

Im Osten grenzen Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen und Satteldach an. Diese wurden im Jahr 2022 neu gebaut. Nordöstlich grenzt eine gewerbliche Nutzung mit einer großen Lagerhalle an. Im Süden, Westen und Norden ist die angrenzende Bebauung durch Wohnhäuser in Form von Reihen- und Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern geprägt. Der ruhende Verkehr wird im Umfeld überwiegend durch Stellplatzmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück in Form von Garagen und offenen Stellplätzen sowie vereinzelten Garagenhöfen abgewickelt.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet, in der Vergangenheit mit verschiedenen großflächigen Einzelnutzungen belegt, ist grundstücksbezogen von drei Seiten erschlossen: im Osten über einen Stich der Siegelsdorfer Straße, welcher in einer Wendeanlage endet, von Süden über die Ost-West verlaufende Siegelsdorfer Straße und im Westen über die Langenzenner Straße. Die Langenzenner Straße mündet dabei in Nord-Süd-Richtung verlaufend im Norden in die Neustädter Straße und hat etwa in der Mitte eine Wendeanlage.

Über die südlich parallel zur Siegelsdorfer Straße verlaufende Leyher Straße ist das Gebiet im Osten an den Ring (B4R) und nach Norden weiterführend an den Frankenschnellweg angebunden. Nach Westen bindet die Leyher Straße über die Höfener Spange an die Südwesttangente an. Durch diesen Anschluss besteht somit auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet liegt südlich die Bushaltestelle „Tuchenbacher Str.“, welche von der Buslinie 38 angefahren wird. Die Buslinie 38 fährt die Strecke „Virnsberger Straße Wende – Maximilianstraße – Stadtgrenze“. Die Linie verkehrt unter der Woche im 10-Minutentakt, samstags im 20-Minutentakt und an Sonn-/Feiertagen im 40-Minutentakt. Über die Haltestellen Maximilianstraße und Stadtgrenze besteht eine Verknüpfung und Umsteigemöglichkeit zum U-Bahnnetz der Metropolregion.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Gehwege sind grundsätzlich an allen angrenzenden Straßen vorhanden.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Das Plangebiet liegt im Umfragegebiet 13 (Gebersdorf, Höfen) Dem statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Mai 2018 zufolge ist dieses Gebiet als gemäßigtes Quartier eingestuft. Charakteristisch für diese Quartiere sind eine ausgeglichene sozialräumliche Struktur mit einer unterdurchschnittlichen Indikatorengruppe zur sozialen Anspannung aber einem hohen Seniorenquotient. Weiterhin liegt der Anteil der Wohnungen in großen Mehrfamilienhäusern und die Wohndauer (an einer Adresse) teilweise deutlich über dem städtischen Mittel.

Diese Quartiersart findet sich in Nürnberg mehrheitlich in der Außenstadt und v.a. in den Großwohnsiedlungen.

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

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Bestands hinsichtlich der im BauGB und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definierten Kriterien bzw. Schutzgüter ist dem Umweltbericht zu entnehmen; hier wird daher nur eine kurze Übersicht gegeben.

Der Geltungsbereich war bis zum Beginn der Abrissarbeiten größtenteils versiegelt, zum einen durch Gebäude, zum anderen durch Verkehrsflächen. Bodenvegetation war nur sehr kleinflächig, meist als Abstandsstreifen zwischen verschiedenen Grundstücken vorhanden, dazu vier größere Bäume. Die Standorte der Bäume sind im Bestandsplan gekennzeichnet. Derzeit wird das Baufeld freigeräumt, d.h. es herrschen großflächige Rohbodenflächen (meist sandig) im Planungsgebiet vor.

Es sind keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich vorhanden. Der Grundwasserflurabstand ist vermutlich in einem Bereich von 3-5 m zu erwarten. Genauere Angaben können voraussichtlich nach Fertigstellung des Bodengutachtens ergänzt werden.

Der geologische Untergrund des Planungsgebiets besteht gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) aus mittel- bis oberpleistozänerem Flussschotter mit wechselnd sandigem bis steinigem Kies.

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt (Büro Bernhard Moos, Auerbach/Opf.).
Im Jahr 2021 sowie im Frühjahr 2022 wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht. Zudem erfolgte eine Kontrolle aller Gebäude und der wenigen Bäume auf Vogelbruten und Fledermausquartiere bzw. -verstecke. Ausführliche Informationen zu Methoden, Begehungsterminen und Ergebnissen können im weiteren Verfahren der noch in Erstellung befindlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entnommen werden. Eine finale fachliche Abhandlung und Prüfung des Artenschutzes steht noch aus.

Aktuell hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Für das Ortsbild verändert sich eine nahezu voll versiegelte Fläche mit max. ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten in ein intensiv durchgrüntes Wohnquartier mit dichterer und höherer Bebauung.

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

Altlasten

Aufgrund ihrer Nutzungshistorie werden zahlreiche Flurstücke im Geltungsbereich als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Um einen Altlastenverdacht auszuräumen oder entsprechende Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen, wurde eine Historische Nutzungsrecherche durch das Gutachterbüro R+H Umwelt (Nürnberg) durchgeführt. In darauffolgenden Schritten wird mit einem Untersuchungskonzept eine anschließenden Orientierenden Altlastenerkundung in relevanten Bereichen und ggf. weiteren Detailerkundungen ausgeführt. Für Teilbereiche im Geltungsbereich wurden bereits zu verschiedenen Zeitpunkten, mit unterschiedlichen Untersuchungsmethoden und von verschiedenen Gutachterbüros Bodenuntersuchungen oder Altlastengutachten erstellt. Mit einer Auswertung und Zusammenführung dieser Informationen wurde ebenfalls das Gutachterbüro R+H Umwelt beauftragt. Im weiteren Verfahren werden die Ergebnisse entsprechend berücksichtigt.

Kampfmittel

Das Plangebiet wurde bisher nur sporadisch für Bohrungen an einzelnen Stellen kampfmitteltechnisch freigemessen. Eine historische Begutachtung wird beauftragt, die spätestens zum Abbruch und Tiefbau vorliegt.

Lufthygiene

Bezüglich der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet liegen derzeit keine aktuellen Jahresmittelwerte aus den städtischen Messungen zur Luftqualität vor. Diese Angaben werden soweit vorhanden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt. (Quelle: Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg,)

Lärm

Verkehrslärm

Möglicher Verkehrslärm kann auf das Plangebiet von den umliegenden Straßen (Neustädter Straße, Siegelsdorfer Straße und der Leyher Straße) ausgehen. Weiterhin sind der nördlich liegende Frankenschnellweg und die hier verlaufende Bahnlinie von Relevanz.

Gewerbelärm

Hinsicht des Anlagenlärms sind die umliegenden Betriebe hinsichtlich ihrer Einwirkung auf das Plangebiet zu betrachten.

Parallel zum aktuellen Bebauungsplan-Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erstellt. Erst danach können genauere Aussagen bzgl. des Schallimmissionsschutzes getroffen werden.

Weitere, detaillierte Aussagen zur Altlastensituation, der Lufthygiene und zur Lärmsituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 (inklusive der am 01.01.2020 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Im Regionalplan 7 (RP 7) der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die folgenden Ziele und Vorgaben des LEP relevant, da die Aufstellung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung 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).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot).
- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen).
- Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (3.1 Flächensparen)

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:

- Es sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen).
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 Flächensparen).
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen (2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume).

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

- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden (3.2.2 Wohnungswesen).
- Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch öffentliche Personennahverkehrsmittel - insbesondere Schienenverkehrsmittel - geachtet werden (4.1.8. Verkehrsleitbild).

- Das regionale Grundkonzept für den Radverkehr soll so ausgebildet werden, dass eine Verbindung der Orte miteinander und ein lückenloser Netzcharakter der Radwege entsteht (4.5.2.2. Radverkehr).
- In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben (7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich).

Der Bebauungsplan Nr. 4663 wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im seit 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenwärtig als Wohnbaufläche dargestellt.
Darüber hinaus ist im FNP im Stadtteil Leyh das überlagernde Symbol „Bereich für Grünflächenentwicklung“ dargestellt. Mit diesem Symbol werden im FNP ausgewählte Standorte gekennzeichnet, welche für eine Behebung des Grünflächendefizits in Frage kommen können. Das Symbol bezieht sich dabei grundsätzlich auf den jeweiligen Gebäudeblock, in dem es platziert ist. Sollte sich jedoch aufgrund von strukturellen Nutzungsänderungen oder aus anderen Gründen die Möglichkeit ergeben, die erforderliche Durchgrünungsmaßnahme innerhalb des angrenzenden Wohnblocks durchzuführen, so kann diese, wenn fachlich nichts dagegenspricht, auch dort vorgenommen werden.
Im vorliegenden Fall ist das Symbol nicht für den Bereich des Plangebietes, sondern ca. 125 m weiter östlich verortet. Für das hiesige Plangebiet wird nun im weiteren Verfahren geprüft, ob und in welcher Form eine Grünflächenentwicklung entsprechend vorgesehen werden kann.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des wirksamen FNP. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Das Plangebiet befindet sich in keinem Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans und ebenfalls befindet sich im direkten Umfeld kein Bebauungsplan. Weiterhin besteht auch keine Veränderungssperre für den Geltungsbereich.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gegenwärtig nach § 34 BauGB (planungsrechtlicher Innenbereich) zu beurteilen.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets sind keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützten Vegetationsbestände dokumentiert und keine im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume vorhanden.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmäler (Landesamt für Denkmalpflege, geoportal.bayern.de).

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

In der Roßtaler Straße, ca. 100 m östlich vom Plangebiet entfernt, befindet sich die Kath. Kindergarten „Zu den Heiligen Schutzengeln“. In der Leyher Straße, ca. 250 m entfernt, liegt die Kinderkrippe „Die wilden Zwerge“.

Die nächstgelegene Grundschule ist die Grundschule Friedrich-Wanderer-Schule. Diese ist ca. 600 m in nordwestlicher Richtung.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die zu entwickelnden Flächen befinden sich in Privateigentum und sind in der Hand des Investors.
Die bestehenden Verkehrsflächen rundum sowie im Westen, Süden und Osten innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

<u>Baulandbeschluss</u>
Der Baulandbeschluss vom 07.06.2017 wurde am 14.06.2017 erstmalig im Amtsblatt bekannt gemacht und dient der Baulandmobilisierung. Es gilt derzeit die geänderte Fassung vom Februar 2020. Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht führen, sollen davon abhängig gemacht werden, dass der Planungsbegünstigte die vom Bauvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt, sich am geförderten Wohnraum beteiligt und sich zur zügigen Umsetzung der Planung verpflichtet.
Der Baulandbeschluss enthält für den Bereich Wohnungs- und Gewerbebau Vorgaben zu Verfahrensweg, Folgekostenregelung, gefördertem Wohnungsbau, Eingriff/Ausgleich und Grünflächenausstattung, sozialen Einrichtungen und Erschließung. Insbesondere für das vorliegende Verfahren sind folgende Vorgaben zu beachten:

- bei der Errichtung von mehr als 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind 30 % der Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen
- öffentliche Grünflächen
- öffentliche Spielflächen
- Soziale Einrichtungen.

<u>Mobilitätsbaukasten für Bauvorhaben in Nürnberg</u>
Der Mobilitätsbaukasten listet Maßnahmen auf, die multimodales Verkehrsverhalten unterstützen. Ziel ist es, die Verkehrsmittelwahl und damit das zukünftige Verkehrsaufkommen sowohl der Bewohner als auch der Beschäftigten und Besucher eines Areals zu beeinflussen. Die Wahl des Verkehrsmittels variiert situationsbedingt, wenn entsprechende Bedingungen sowohl in Form von Angeboten als auch in Form von Restriktionen für die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel gegeben sind. Zentrales Ziel des Mobilitätsbaukastens ist die Situation für ÖPNV-Nutzende, Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende zu verbessern sowie konkret die Anzahl neu erzeugter Kfz-Fahrten zu reduzieren. Dabei sollen möglichst viele Fahrten auf den Umweltverbund verlagert werden und zu einem umwelt- und stadtgerechten Mobilitätsverhalten beitragen.
Der Verkehrsausschuss beschloss in der Sitzung vom 13.12.2018, dass bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben das von der Verwaltung vorgelegte Mobilitätskonzept auch unter Abweichung von der Stellplatzsatzung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist, wie im Mobilitätskonzept beschrieben, im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen im Rahmen der zugehörigen Städtebaulichen Verträge umgesetzt werden sollen.

Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung

Der Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung bündelt das Spektrum an Möglichkeiten, mit dem den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung in der Flächennutzungs- und vor allem Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann.
Die Beschlussfassung zum Klima-Baukasten sieht eine individuelle, auf den einzelnen Bauleitplan maßgeschneiderte Verbindlichkeit von Klimazielen vor. Der Baukasten zeigt dabei Handlungsspielräume für Regelungen im Bebauungsplan sowie in ergänzenden vertraglichen Regelungen auf.
Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.07.2021 beschlossen, dass Klima-Baukasten in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen umgesetzt werden können und sollen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die städtebauliche Entwicklung der ehemaligen gewerblich genutzten Flächen an der Siegelsdorfer Straße. Für diesen Bereich soll ein Wohnquartier mit ca. 161 Wohneinheiten entwickelt werden. Hierfür sieht der städtebauliche Entwurf eine ein- bis zweireihige Bebauung mit in der Regel III bis IV Geschossen vor. Am Süden entlang der Siegelsdorfer Straße sind zwei Gebäude mit bis zu V Geschossen vorgesehen. Nach Norden in Richtung der bestehenden Wohnbebauung sind III Geschosse vorgesehen.

Die Gebäude sind U-förmig angeordnet, so dass im Zentrum des Gebietes eine kompakte öffentliche Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz, welche sich dann ab der Siegelsdorfer Straße in die Zentrumsmitte zieht, entwickelt werden kann. Die Gebäude werden als Zeilen in einer Länge zwischen 20 und 50 Metern geplant und zueinander derart angeordnet, dass mehrere kompakte private Freiflächen zum Aufenthalt und Kinderspiel entstehen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine fußläufige Ost-West-Verbindung durch das Gebiet vor, welche die angrenzenden Gebiete mit dem neuen Quartier verknüpft und eine neue Wegeverbindung schafft. In der Vergangenheit war das Gebiet aufgrund seiner Nutzungen nicht durchquerbar und eher eine Barriere im Stadtraum.

Im Süden an der Siegelsdorfer Straße können kleinteilige wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden.

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Im Plangebiet soll ein Wohnquartier mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 17.900 m² vorgesehen werden.

Städtebauliche Kennzahlen nach aktuellem Planungskonzept

Nutzung	BGF	Wohneinheiten	Einwohner
Wohnen	ca. 16.110 m²	ca. 161	ca. 322
Nicht-Wohnen (pauschal 10 % in Allgemeinen Wohngebieten)	ca. 1.790 m²	-	-
Insgesamt:	ca. 17.900 m²	ca. 161	ca. 322

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

I.4.2.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen von Osten, Süden und Westen. Hierüber erfolgt die Zufahrt in die geplanten Tiefgaragen, so dass der ruhende Verkehr für die neuen Nutzungen größtenteils unterirdisch abgewickelt werden kann. Lediglich im südlichen Bereich sollen einige oberirdische Stellplätze für hier angedachte gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Öffentliche Besucherstellplätze sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche grundsätzlich vorhanden bzw. bleiben bestehen.

I.4.2.2. Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Innenbereiche des Plangebietes und die hier gelegenen Gebäudeeingänge sind über Geh- und Radwege erschlossen, so dass hier kein motorisiertes Verkehrsaufkommen entsteht und insgesamt ruhige und verkehrsfreie Verhältnisse erreicht werden können. Durch diese Wegeverbindungen ist eine attraktive Durchgängigkeit des Gebietes in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung gegeben. Durch die Entwicklung als autofreies Quartier ist hier eine hohe Qualität für den Geh- und Radverkehr gegeben.

I.4.2.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle „Tuchenbacher Straße“ an das öffentliche Verkehrsnetz von Nürnberg angebunden. Die Bushaltestelle ist fußläufig über die Straße „Tuchenbacher Straße“ erreichbar. Siehe auch Kapitel I.3.1.3.b.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

Für eine gendergerechte Planung sind insbesondere eine hohe Wohn- und Freiraumqualität sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur relevant. Dabei steht eine gute Verknüpfung zur Umgebung und in Freiräume sowie eine verkehrliche Anbindung an die umgebenden Ortsteile maßgeblich im Vordergrund. Darüber hinaus ist eine gute Erreichbarkeit (ÖPNV) ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Im Plangebiet wird ein neues Wohnquartier in innerörtlicher und integrierter Lage mit gefördertem Wohnen und öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Insgesamt wird ein belebtes und sicheres Quartier entwickelt, in welchem ebenfalls unterschiedliche Wohnungstypologien vorgesehen werden. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant, um hierdurch die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu berücksichtigen. Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sollen überschaubar angelegt werden und bieten dann attraktive Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt und zur Erholung aller Bevölkerungsgruppen. Insbesondere die Schaffung eines autofreien Quartiers und einer zentral gelegenen, kompakten Grünfläche führt zu einer hohen Qualität im Gebiet.

Für die Schaffung optimaler und komfortabler Wegeführungen werden die bestehenden Wegeverbindungen analysiert und entsprechend fortgeführt, angebunden bzw. in die neue Entwicklung integriert.

Durch die Abwicklung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ist eine barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnnutzungen gegeben, was insbesondere älteren Bevölkerungsgruppen und Bewohnern mit Gehbehinderung sowie Familien zugutekommt.

I.4.4. VER- UND ENTSORGUNG

Die genaue Entwässerungssituation im Gebiet ist aktuell noch nicht abschließend erörtert. Grundsätzlich sollte eine Versickerung des Regenwassers im Gebiet nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes möglich sein. Hierzu erfolgen im Laufe des Verfahrens genauere Untersuchungen. Die Abwasserentsorgung im Gebiet ist durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz vorgesehen. Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit entsprechend an das anliegende Netz angebunden.
Das Thema Ver- und Entsorgung und insbesondere die Energieversorgung des Gebietes werden im weiteren Verfahren detaillierter betrachtet und entsprechend konkretisiert.

I.4.5. GRÜNORDNUNG

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 BayNatSchG) festgesetzt. Dieser wird in den Bebauungsplan integriert.

Im Rahmen der Neuplanung entsteht ein städtisches Quartier mit überwiegender Wohnnutzung. Es soll weitgehend autofrei werden und den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern ausreichend Spiel- und Erholungsflächen bieten.
Die vorhandenen angrenzenden Erholungsräume sind nicht ausreichend, um den durch das geplante Wohngebiet neu entstehenden Bedarf an Grün- und Spielflächen zu decken. Weiterhin liegt für diesen Planungsbereich (57, Großreuth bei Schweinau, Gaismannshof) im Bestand ein wesentliches Grünflächendefizit vor. Im Rahmen der Planung soll daher eine zentrale öffentliche Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches entstehen, um ein belebtes städtisches Quartier zu schaffen. Diese Grünanlage wird zur Erfüllung des öffentlichen Grün- und Spielflächenbedarfs nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses herangezogen und soll zudem als Treffpunkt und öffentlicher, grüner Aufenthaltsbereich für das Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität fungieren.
Aufgrund der Situation, dass es sich bei der überplanten Fläche um eine Konversionsfläche handelt und sich als Maßnahme der Innenentwicklung darstellt (B 4.6. Baulandbeschluss), wird im Geltungsbereich der öffentliche Grünflächenbedarf mit 10 m² pro Einwohner abgedeckt. Somit umfasst die geplante öffentliche Grünfläche bei ca. 322 Einwohnern eine Fläche von ca. 3.200 m².
Eingrünungen und Baumpflanzungen entlang der Außenkanten der Gebäudeblöcke und der Straßen sind weitere Maßnahmen. Darüber hinaus sollen größere private Grünflächen im inneren Bereich des neuen Wohnviertels entstehen. Durch diese Maßnahmen soll eine Durchgrünung des gesamten Quartiers erreicht werden.
In den geplanten öffentlichen sowie privaten Grünflächen sind zahlreiche Baumpflanzungen nach Maßgabe der Begrünungssatzung vorgesehen. Im vorliegenden Rahmenplan sind nur symbolhafte Baumdarstellungen enthalten.

Die Planungen zu den grünordnerischen Belangen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Grünordnerische Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben für Baumpflanzungen und zu Dachbegrünungen sowie die Pflanzenliste zur möglichen Artauswahl werden im weiteren Verfahren ergänzt und in den Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgegeben.
Die dann getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der geltenden Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg, welche insbesondere Mindeststandards zur Begrünung privater Freiflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung enthält.

I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Im Umweltbericht sind in Kapitel 4 verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben und dort einzusehen. Im Rahmenplan bereits berücksichtigt sind dabei insbesondere Maßnahmen des flächensparenden Bauens (verdichtete Wohnformen) sowie Eingrünung des neuen Quartiers bzw. Schaffung von Grün- und Erholungsräumen. Weitere vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im fortlaufenden Verfahren konkretisiert und ergänzt.

I.4.5.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt, da die Kriterien hierfür erfüllt sind (vgl. Kap. I.1 der Begründung). Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu

erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich bzw. die Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf eine Eingriffsbilanzierung und auf die entsprechenden Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen wird daher im vorliegenden Fall verzichtet.

Es ist jedoch die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg anzuwenden. Für drei Bäume (eine Hainbuche, eine Birke und eine Fichte, s. Umweltbericht) müssen Ersatzpflanzungen geleistet werden. Im weiteren Verfahren wird der Umfang und Ort festgelegt werden; angestrebt wird, die Ersatzpflanzungen vollständig über Pflanzbindungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen.

Im Zuge des Umweltberichts wurden die auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes und unter Einbezug der heranzuziehenden Rechtsinstrumente erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet.

Es werden Maßnahmen bezüglich Schutzgut Boden, Wasser, Klima / Luft, Flora / Fauna, Mensch, Landschaft / Fläche im Umweltbericht aufgelistet. Weitere vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im fortlaufenden Verfahren konkretisiert und ergänzt.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Die 1. Fassung des Umweltberichts stellt einen Arbeitsstand zur weiteren Abstimmung dar, welche im weiteren Planungsverlauf konkretisiert und fortgeschrieben wird. Änderungen sind daher zu erwarten.
Anlass des Umweltberichts ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 4663 „Siegelsdorfer Straße“.
Im Zuge des Umweltberichts wurden die Schutzgüter, sowie die geltenden Rechtsvorschriften und die zur Verfügung stehenden Grundlagen zu Schutzgebieten, Biotopen, sowie Gutachten herangezogen und im Hinblick auf den Bestand und die Planung abgewogen und bewertet.

Im Folgenden eine Übersicht der aufgrund der Umsetzung der Baumaßnahme entstehenden Auswirkungen auf das Bestandsgrundstück:

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept
Boden	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept
Wasser	noch nicht bewertbar	Fortschreibung Konzept / RW
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig	Bestandsaufnahme erfolgt
Tiere	noch nicht bewertbar	Fachgutachten
Biologische Vielfalt	nicht erheblich nachteilig	Fachgutachten
Landschaft	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept
Menschliche Gesundheit		

• Erholung	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept
• Lärm	noch nicht bewertbar	Fachgutachten
• Störfallvorsorge	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept
Luft	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept
Klima	nicht erheblich nachteilig	Energetische Versorgung
Abfall	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich nachteilig	Fortschreibung Konzept

Die Aussage zur Erheblichkeit des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt unter Annahme einer kompletten Sanierung belasteter Bodenpartien nach Erstellung einer Historischen Nutzungsrecherche mit anschließendem Untersuchungskonzept zu den Altlasten. Daraus resultierende Erkenntnisse / erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Eine abschließende Aussage zur Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Tiere kann erst nach abgeschlossener Prüfung und Freigabe der saP durch die Fachbehörde getroffen werden. Daraus resultierende Erkenntnisse / erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

I.6. KOSTEN

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. In diesem erklärt sich der Investor bereit, die anfallenden Kosten zu übernehmen. Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung liegt vor. Bei der Stadt Nürnberg verbleibende Kosten werden im Verfahren ermittelt.

Nürnberg, den 18.04.2023
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 4663

1. Entwurf Umweltbericht (1.Fassung) zum Rahmenplan

Stand: 08.03.2023



Luftbildausschnitt im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4663

Inhalt

1.Einleitung....3
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen....4
1.2 Plangrundlagen....4
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung....5
2.1 Fläche....5
2.2 Boden....6
2.3 Wasser....8
2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt....9
2.4.1 Pflanzen....9
2.4.2 Tiere....12
2.4.3 Biologische Vielfalt....12
2.5 Landschaft....12
2.6 Menschliche Gesundheit....13
2.6.1 Erholung....13
2.6.2 Lärm....14
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen....14
2.7 Luft....14
2.8 Klima....15
2.9 Abfall....16
2.10 Kultur- und Sachgüter....17
2.11 Wechselwirkungen....17
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante....18
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen....19
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)....22
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz....23
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes....23
6. Geprüfte Alternativen....23
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken....23
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)....24
9. Zusammenfassung....25
Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen
Anlage(n): Bestandsplan mit Legende, Baumbestandsplan mit Legende, Baumliste

1. Einleitung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Gaismannshof. Das Planungsgebiet grenzt nach allen Seiten hin an Wohnbebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern (Westen, Norden und Süden), mit Reihenhäusern (Süden) und Mehrfamilienhäusern (Osten) an. Abschnitte der Langenzehner Straße sowie der Siegelsdorfer Straße mit der geplanten Stichstraße sind Teil des Planungsgebiets.

Eigentümer der ehemaligen Gewerbeflächen sind die CI Central Immobilien Holding AG, Erlangen und die FS FUCHS Wohnbau GmbH, Berching.
Im Rahmen der Baufeldräumung ist der Rückbau aller bestehenden Gebäude im Geltungsbereich vorgesehen.
Im Rahmen dieses Bauleitverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[1].



1. Fassung des Rahmenplans zur Aufstellung des BBP Nr. 4663 (schwarze Balkenlinie = Untersuchungsbereich / Geltungsbereich des Bebauungsplans)

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

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichts (zur 1. Fassung des Rahmenplans) wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Büro Landschaftsplanung Klebe (Nürnberg) erstellt; im Verlauf des Verfahrens wird er vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) fachlich geprüft. Grundlage dieses Berichts ist der aktuelle Planungsstand des oben abgebildeten Rahmenplans für die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan).
Der Geltungsbereich des B-Plans ist ca. 2ha groß.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Grundlage des Bebauungsplans bildet der Rahmenplan als Fortführung des architektonischen Entwurfs (Büro ssp architekten, Erlangen) zur Neubebauung des Geltungsbereichs. Hauptziel des Planungskonzeptes ist die Entwicklung eines attraktiven städtischen Wohnquartiers in urbaner Dichte mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe in den zu den umgebenden Straßen hin orientierten Gebäuden sowie öffentlich nutzbaren Freiräumen.
Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich in der Begründung zum B-Plan.

1.2 Plangrundlagen

- Im Geltungsbereich gibt es bisher keinen rechtswirksamen Bebauungsplan.
- Der Untersuchungsbereich ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem liegt das Satzungsgebiet im Bereich der gezielten Grünflächenentwicklung.
- Der **Regionalplan** des Planungsverbandes Region Nürnberg (7) stellt den Geltungsbereich in der Begründungskarte 1 (Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) als städtisch-industriell genutzt dar. Ziele werden nicht vorgegeben.
- Die Karte „Freiraumstruktur“ des **Gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes** im **Masterplan Freiraum** (Stadt Nürnberg, 2014) zeigt ca. 150 m Luftlinie östlich des Geltungsbereichs den Spielplatz zwischen Anwandener und Burgfarrnbacher Straße und ca. 1 km Luftlinie südöstlich den bestehenden Westpark. Zudem sind in der weiteren Umgebung noch der Spielplatz in der Kleingartenanlage an der Neustädter Straße sowie die Spielplätze nördlich des Frankenschnellwegs (Leiblsteig und Quelle-Park) zu nennen. Die drei letztgenannten Spielplätze stehen aufgrund von Einschränkungen (versteckte Lage in der Kleingartenanlage bzw. kein gefahrenfreier Zuweg nach Norden) nicht im räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Plangebiet und können nicht weiter in Betracht gezogen werden. In der Karte „Quantitative Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen)“ “ ist die Siedlungsfläche mit einem Defizit von ca. 10 ha stark unterversorgt (Planungsbereich 57 „Großreuth bei Schweinau, Gaismannshof“). In der Karte „Räumliches Konzept“ wurde innerhalb des Geltungsbereichs auf einer kleinen Fläche ein „Flächenpotenzial Außenstadt“ gekennzeichnet. In ca. 400 m östlicher Richtung liegen Kleingärten, die in die Freiraumnutzung zur allgemeinen Erholung eingebunden werden sollen. Ein Kilometer südlich soll die Urbane Parklandschaft Tiefes Feld – Westpark als Parkverbund entwickelt werden.
- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile, amtlich kartierte Biotope und geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

- Im ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg) wird in der Karte Arten- und Biotopschutz A3 – Ziele und Maßnahmen für den Geltungsbereich eine ökologische Aufwertung von Bebauungstypen mit hohem Versiegelungsgrad gefordert. In der Karte E1 „Innerörtliche Grünflächenausstattung – Handlungsbedarf“ wird der Geltungsbereich als Planungsbereich (Nr. 11) mit hohem Handlungsbedarf, d.h. Grünflächendefizit von über 50 %, klassifiziert. In der Karte E2 „Allgemein nutzbare Freiflächen – Bestand und Defizite“ wird im Plangebiet eine Unterversorgung an Grünflächen im Innenbereich aufgezeigt.
- Natura 2000-Gebiete (FFH und/oder SPA)[2] sind im Untersuchungsbereich und dessen Wirkraum nicht vorhanden.

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

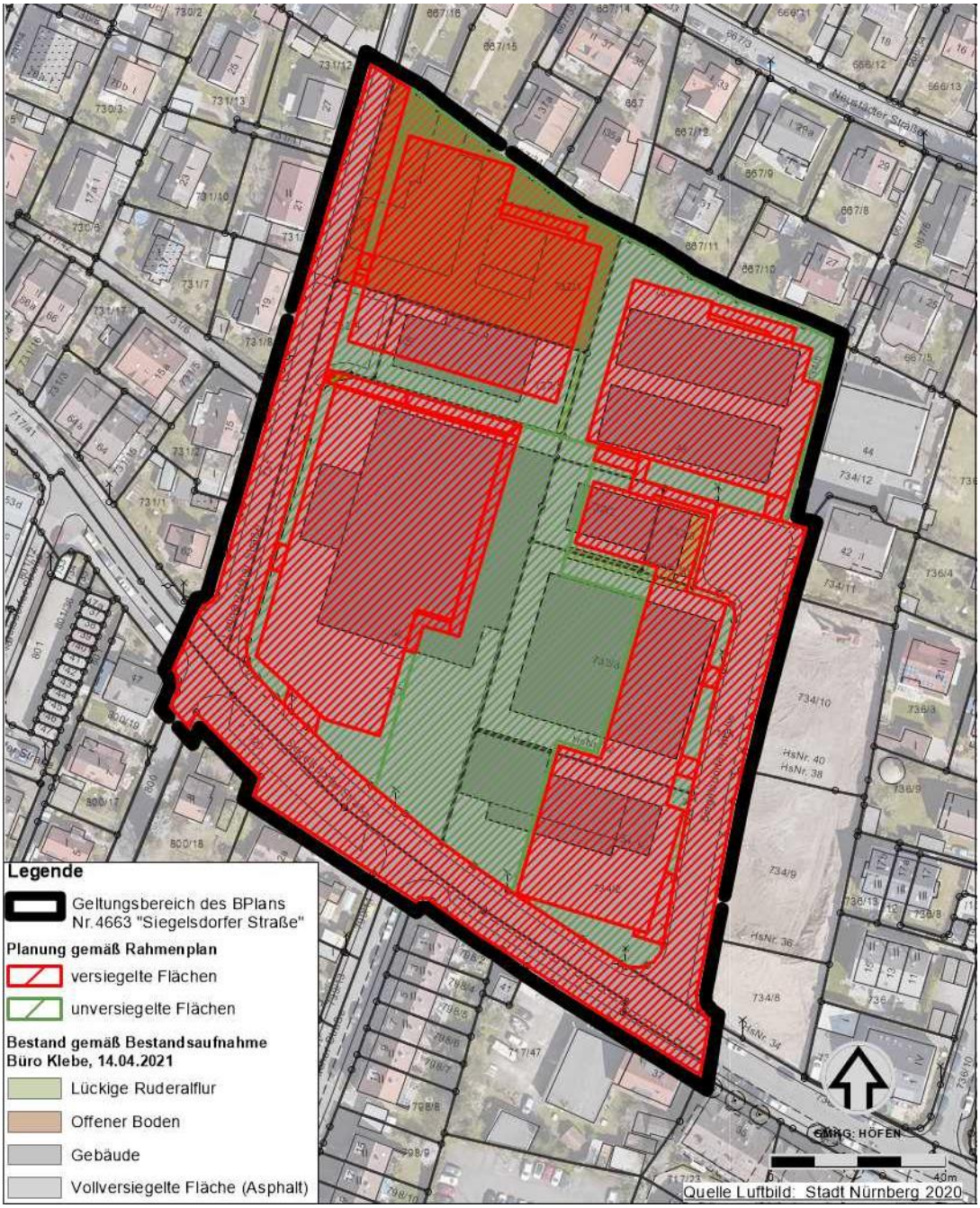
Inwieweit bei der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 4663 die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB sowie die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt eine differenzierte Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

2.1 Fläche

Ausgangssituation
Das ca. 2 ha große Planungsgebiet ist Siedlungsfläche und wurde bisher gewerblich genutzt. Bis auf einen kleinen Bereich im Nordwesten ist das Planungsgebiet nahezu vollständig versiegelt.

Auswirkungen / Prognose
Die gewerbliche Siedlungsfläche wird umgenutzt und erneut bebaut. Ausgehend von einer Bestandsversiegelung von ca. 98 % ergibt sich auf Basis der Rahmenplanung eine Entsiegelung von knapp 30 % (Planung: ca. 70 % versiegelte (inkl. Tiefgaragenflächen) und ca. 30 % unversiegelte Flächen) und damit diesbezüglich eine positive Flächenbilanz.

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



Flächenbilanz versiegelte/ unversiegelte Flächen

Die Durchführung der Planung entspricht der Vorgabe nach §1 Abs. 5 BauGB und ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten.
Das Thema flächensparende Maßnahmen durch entsprechende Erschließung und Bauweise wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Es werden **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** erwartet.

2.2 Boden

Ausgangssituation
Vor Abbruch der Bestandsgebäude war das Planungsgebiet fast vollständig versiegelt und die Bodenfunktionen waren kaum intakt. Ausnahmen bildeten eine kleine Grünfläche am

östlichen Rand des Flurstücks Nr. 732/1 Gemarkung (Gmkg.) Höfen, wahrscheinlich zu einem früheren Zeitpunkt kleingärtnerisch genutzt, ein Vorgarten auf Flurnr. 732/3 Gmkg. Höfen (zum früheren Haus Nr. 50 Siegelsdorfer Str.) und vereinzelt schmale Streifen an Grundstückgrenzen.
Wo bereits der Abbruch von Bestandsgebäuden erfolgt ist, präsentiert sich das Planungsgebiet in weiten Teilen unversiegelt. Der Boden war bereits vor dem Abbruch durch die vorhergehende Nutzung in seiner Schichtenabfolge irreversibel verändert.

Geologische Verhältnisse:
Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegt im Bereich des Plangebietes mittel- bis oberpleistozäner Flussschotter mit wechselnd sandigem bis steinigem Kies vor. In den Geotechnischen Berichten (Büro Spotka) ist dazu präzisiert, dass es sich dabei um Schichten der Hauptterrasse der Pegnitz handelt, die von Flugsanden überlagert und bis zu 25 m mächtig sein kann.

Die Ergebnisse der Baugrunderkundung (Büro Spotka) ergaben eine Schichtenfolge von ca. 0,2 – 2,9 m tiefen Auffüllungen über Terrassensanden, die mächtiger sind als die jeweiligen Aufschlusstiefen der Bohrungen von 8 – 9 m. Nähere Details dazu sind den beiden genannten Geotechnischen Berichten zu entnehmen.

Altlastensituation:
Aufgrund ihrer Nutzungshistorie werden zahlreiche Flurstücke im Geltungsbereich als Altlastenverdachtsfläche eingestuft:

- Siegelsdorfer Straße 46, Fl. Nr. 732/7: Farbenherstellung / Siebdruck
- Siegelsdorfer Straße 50, Fl. Nr. 732/2: Glockengießerei
- Siegelsdorfer Straße 52, Fl. Nr. 732/8: Schlosserei- / Metallbaubetrieb
- Siegelsdorfer Straße 54, Fl. Nr. 734/2: Spedition, Eigenverbrauchstankstelle, Waschplatz Siegelsdorfer Straße 58, Fl. Nr. 733: Kfz-Reparatur, Tankstelle
- Langenzenner Straße 16, Fl. Nr. 732/5: Spritzguss, Formenbau

Mit dem Ziel, einen Altlastenverdacht auszuräumen oder entsprechende Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen, wurde eine Historische Nutzungsrecherche durchgeführt. Damit wurde das Gutachterbüro R+H Umwelt (Nürnberg) beauftragt. In darauffolgenden Schritten soll ein Untersuchungskonzept erarbeitet werden mit einer anschließenden Orientierenden Altlastenerkundung in relevanten Bereichen und ggf. weiteren Detailerkundungen.

Für Teilbereiche im Geltungsbereich wurden bereits zu verschiedenen Zeitpunkten, mit unterschiedlichen Untersuchungsmethoden und von verschiedenen Gutachterbüros Bodenuntersuchungen oder Altlastengutachten erstellt. Mit einer Auswertung und Zusammenführung dieser Informationen wurde ebenfalls das Gutachterbüro R+H Umwelt beauftragt.

Zwischenzeitlich wurde das von der R&H Umwelt GmbH erarbeitete Untersuchungskonzept für eine Orientierende Altlastenerkundung bzw. weitergehende Beweissicherungsuntersuchungen mit dem Umweltamt abgestimmt (vgl. Protokoll vom 18.08.2022).

Weiteres wird zum Entwurf nach Erstellung des Gutachtens zu Altlasten ergänzt.

Auswirkungen / Prognose
Nach dem Rückbau der verbliebenen Bebauung werden zwölf Gebäudeblöcke errichtet, die mit Tiefgaragen unterbaut werden. Dabei werden sowohl die neuen Gebäude, als auch die Bereiche mit geplanten Tiefgaragen als versiegelte Flächen betrachtet. Insgesamt werden durch das Vorhaben vorübergehend entsiegelte Flächen teilweise wieder überbaut. Durch die neue Bebauung gehen in vergleichsweise kleinen Bereichen intakte Bodenfunktionen verloren. Für das Schutzgut Boden ergeben sich im Vergleich zur vorherigen gewerblichen Nutzung mit nahezu vollständiger Versiegelung eine Entsiegelung durch geplante öffentliche und damit nicht unterbaute Grünflächen von ca. 3.200 m². Für die privaten Freiflächen auf Ebene der Rahmenplanung ist von einer Entsiegelung von knapp ca. 3.000 m² auszugehen.
Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme wird eine Sanierung belasteter Bodenpartien durchgeführt, was ohne die geplante Bebauung nicht erfolgen würde. Dies führt zu einer weitgehenden Verringerung der Bodenbelastungen und damit zu einer wesentlichen Verbesserung des Bodenzustands. Eine Aussage zur Kennzeichnungserfordernis bezüglich Altlasten nach §9 Abs.5 Nr. 3 BauGB ist derzeit noch nicht möglich.
Die Neuplanung im Planungsgebiet führt zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Schutzguts Boden. Insgesamt werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden als **nicht erheblich nachteilig** bewertet.

2.3 Wasser

Ausgangssituation
Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht ausgewiesen. Vor den Abrissarbeiten war der Geltungsbereich stark versiegelt (s.o.), so dass die Grundwasserneubildung im Gebiet fast vollständig unterbrochen war. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Norden bzw. Nordosten zum Pegnitztal gerichtet. Laut Daten des Geodaten-Services der Stadt Nürnberg beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich ca. 3-5 m (Stand: Oktober 2016). Im Rahmen der Baugrunduntersuchung des Büros Spotka konnte diese Angabe bestätigt werden. Im Juni 2022 wurden bei den Untersuchungen Grundwasserstände von ca. 3,50 – 4,80 m Tiefe unter Geländeoberkante (u. GOK) eingemessen. Einzig der Wert bei der Bohrung B6 im Baufeld B fällt mit ca. 1,70 m Tiefe u. GOK aus der Reihe.

Eine planmäßige Versickerung ist im Geltungsbereich laut Baugrundgutachten möglich. Dabei wird darauf hingewiesen, gegebenenfalls in Höhe Sohle Versickerungsanlage vorhandene künstliche Auffüllungen bis zu den natürlich anstehenden Terrassensanden auszubauen und durch ausreichend durchlässiges Bodenmaterial auszutauschen (z.B. durch die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden, natürlichen nicht bindigen Terrassensande) sowie die Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A 138 bei der Planung und Ausführung der Versickerungsanlage zu beachten (z.B. ausreichender Abstand der Sohle der Versickerungsmulde zum Grundwasserhorizont).
Für das Entwässerungskonzept im Rahmen des Bauleitverfahrens sind des Weiteren die Erkenntnisse aus den noch durchzuführenden Altlastenuntersuchungen entsprechend zu berücksichtigen. Das Entwässerungskonzept ist unter der Prämisse zu erstellen, dass Niederschlagswasser möglichst vollständig im Plangebiet versickert werden soll (vgl. Kap.4 Maßnahmen).
Aufgrund des vor der Baufeldräumung bestehenden hohen Versiegelungsgrades und der o.g. Vorbelastungen hat das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
wird zum Entwurf ergänzt

Betriebsbedingte Auswirkungen
wird zum Entwurf ergänzt

Die Themen Dachbegrünung, Regenwassernutzung/-speicherung, versickerungsfreundlicher Ausbau befestigter Oberflächen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Eine abschließende Bewertung der Planungsauswirkungen im Zusammenhang mit der Vorbelastung ist derzeit noch **nicht möglich**.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand
Alle Bestandsbäume im Geltungsbereich sind im Baumbestandsplan (Anlage 2) dargestellt. Die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume sind im Plan entsprechend gekennzeichnet und mit eingemessener Kronengröße und -form dargestellt. Die zugehörigen Baumarten sowie Angaben zu Stammumfang und Vitalität sind der zugehörigen Tabelle (Anlage 3) zu entnehmen. Keiner der Bäume kann im Zuge der Abbrucharbeiten und Neubebauung erhalten werden.

Im Baumbestandsplan sind vier größere Bäume im Geltungsbereich eingezeichnet. Davon drei Laubbäume und ein Nadelbaum. Die Hainbuche, die Birke und die Fichte fallen aufgrund ihres Stammumfangs unter die Baumschutzverordnung, die bereits gefällte Kirsche nicht. Eine kleine Fichte (Stammumfang 40 cm) am südöstlichen Rand fällt nicht unter die Baumschutzverordnung, daher wurde die Kronengröße hier nicht gemessen. Ein Baumgutachten liegt nicht vor; die Einstufung der Vitalität der Bestandsbäume (s. Anlage 3) erfolgte im Rahmen der Ortsbegehung zur Bestandsaufnahme. Die Hainbuche hat (wohl schon seit langer Zeit) nur eine sehr kleine unversiegelte Fläche zur Wasserzufuhr zur Verfügung und weist eine artuntypische, sehr ausladende Krone mit kandelaberartigen, starken Seitenästen auf. Diese ungünstige Kronengeometrie beeinträchtigt langfristig die Baumgesundheit, da durch starke Querzugspannungen die Gefahr sogenannter Unglücksbalkenrisse in den Seitenästen besteht. Zudem ist die Kronengeometrie grundsätzlich problematisch: Die Krone hat einen sehr niedrigen Ansatz, so dass sie im Falle einer Erhaltung des Baumes aufgeastet werden muss. Dabei würden aufgrund der niedrig ansetzenden, kandelaberartigen Starkäste große Teile des Kronenvolumens verloren gehen. Zudem geht ein relativ großer Teil der Krone (in deren Nordosten) von zwei sehr niedrig am Stamm beginnenden Starkästen aus; dieser Teil würde also beim Aufasten wegfallen, was zu einer sehr unsymmetrischen (bzw. einseitigen) Krone führen und große Teile des Leittriebs bzw. Stammes einer direkten Einwirkung des Sonnenlichts aussetzen würde.







Fotos vorhandener Baumbestand (eigene Aufnahmen)

Der Geltungsbereich war vor den Abrissarbeiten fast komplett versiegelt. Bodenvegetation wiesen lediglich eine kleine Grünfläche am östlichen Rand des Flurstücks Nr. 732/1 Gmkg. Höfen auf, wahrscheinlich zu einem früheren Zeitpunkt kleingärtnerisch genutzt und ein Vorgarten auf Flurnr. 732/3 Gmkg. Höfen (zum früheren Haus Nr. 50 Siegelsdorfer Str.) mit Schnitthecken und Rasen sowie zwei schmale Streifen an Grundstückgrenzen mit artenarmen, mesotrophen Gras- und Krautfluren. Vereinzelt zeigte sich Vegetation, die sich in Ritzen und Spalten des festen Belags ausgebildet hatte. Die Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken und entlang der Langenzenner Straße sind teilweise mit wildem Wein bewachsen.
Die oben genannte Grünfläche auf Flurnr. 732/1 war im Zuge der Abbrucharbeiten bei der Bestandsaufnahme im Rahmen des Bauleitverfahrens – Grünordnung am 14.04.2021 vor Ort nicht mehr vorhanden, sondern nur noch im Luftbild erkennbar. Aus diesem Grund kann sie auch im Rahmen des Umweltberichts nicht weiter beurteilt werden.



Eingrünung Zaun (eigene Aufnahme)

Innerhalb des Planungsgebiets und in dessen Wirkungsbereich sind keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Vegetationsbestände vorhanden.

Insgesamt wird die Bedeutung des B-Plangebietes für das Schutzgut Vegetation aufgrund der im Verhältnis zur Gebietsgröße nur kleinflächigen Bewuchsflächen als gering eingestuft, ebenso der oben angesprochene Baumbestand mit seinem größtenteils schlechten Allgemeinzustand.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans geht aufgrund der geplanten Bebauung der oben beschriebene Baumbestand verloren.
Die drei aufgrund ihres Stammumfangs (> 80 cm) unter die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg fallende Bäume müssen gemäß § 6 Abs. 1 und 2 der Baumschutzverordnung durch vier Neupflanzungen einer durch die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützte Laubbaumart mit einem Mindestumfang von 18/20 cm ersetzt werden. Für die Rodungen sind entsprechende Fällanträge zu stellen.
In den geplanten Grünflächen sind zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß der aktuellen Planung entstehen gestaltete, zum Teil mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Freiräume unterschiedlicher Öffentlichkeitsgrade. Das Gebiet erfährt durch die vorgesehene Bepflanzung in den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie den Randbereichen, die z.T. über Tiefgaragen liegen, hinsichtlich der Vegetation und der biologischen Vielfalt eine Aufwertung.
Die konkreten Festsetzungen für Neupflanzungen werden erst im weiteren Verfahren erarbeitet, im Rahmenplan sind nur symbolhafte Baumdarstellungen enthalten.
Es ist davon auszugehen, dass die nach der städtischen Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen können.

Insgesamt sind **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Es muss zwar der gesamte Baumbestand gefällt werden, dieser besteht jedoch nur aus vier Bäumen unterschiedlicher Vitalität. Ansonsten findet sich kaum ein nennenswerter Vegetationsbestand auf dem nahezu voll versiegelten Gelände von ca. 1,5 ha. Durch die neu geplanten Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung verbessert sich in Zukunft die Situation für das Schutzgut beträchtlich.

2.4.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand
Zum Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt (Büro Bernhard Moos, Auerbach/Opf.).
Im Jahr 2021 sowie im Frühjahr 2022 wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht. Zudem erfolgte eine Kontrolle aller Gebäude und der wenigen Bäume auf Vogelbruten und Fledermausquartiere bzw. -verstecke. Ausführliche Informationen zu Methoden, Begehungsterminen und Ergebnissen werden in den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) dargestellt.

Die Ergebnisse der saP werden im weiteren Verfahren mit der UNB abgestimmt und sodann – wenn planungsrechtlich möglich - in den Festsetzungen berücksichtigt. Ansonsten werden sie in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

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

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Kriterien Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s.o.), ggf. auch in Bezug auf das Landschaftsbild (s. Kap. 2.5), gegeben. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt aufgrund der geringen Quantität und Qualität des Bestands als **nicht erheblich nachteilig** einzustufen. Indirekt positive Effekte auf die biologische Vielfalt durch die Grünflächenplanung sind zu erwarten.

2.5 Landschaft

Ausgangssituation
Der Planbereich liegt im innenstädtischen Siedlungsbereich; das Ortsbild der Umgebung ist durch heterogene Wohnbebauung aus unterschiedlichen Epochen geprägt. Das Plangebiet ist relativ eben und liegt bei ca. 302 m NHN.
Die wenigen vorhandenen Einzelbäume entfalten aufgrund ihrer geringen Größe bzw. uneinsichtigen Lage keine prägende Wirkung auf das Orts- bzw. Landschaftsbild. Die leerstehende gewerbliche Bestandsbebauung prägt das Ortsbild eher negativ. Die Bedeutung des Plangebietes für das Orts- bzw. Landschaftsbild ist insgesamt als gering einzustufen.

Auswirkungen / Prognose
Im Rahmen der Neuplanung entsteht ein städtisches Quartier mit gemischten Nutzungen und öffentlich zugänglichen Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Zudem sollen größere private Grünbereiche im inneren Bereich des neuen Wohnviertels und entlang der Außenkanten der Gebäudeblöcke entstehen. Weiterhin wirken sich die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Raum des Baugebietes positiv auf das das Schutzgut Landschaft aus.

Der vorher nahezu voll versiegelten Fläche mit max. ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten steht eine zwar dichter und höher geplante Bebauung gegenüber, die aber durch ihre umgebenden Grünflächen eine Verbesserung für das Orts- und Landschafsbild darstellt. Damit sind **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zu erwarten.

2.6 Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation

Aufgrund fehlender Grünflächen und Wegeverbindungen ist eine Erholungsnutzung im Planungsgebiet derzeit nicht möglich. Die nächsten öffentlichen Grünflächen sind der ca. 150 m Luftlinie östlich des Geltungsbereichs gelegene Spielplatz zwischen Anwandener und Burgfarrnbacher Straße und der ca. 1 km Luftlinie südöstlich gelegene Westpark. Ca. 1 km weiter südlich soll die Urbane Parklandschaft Tiefes Feld – Westpark als Parkverbund entwickelt werden.
In der Karte „Grünflächenversorgung“ des o.g. Freiraumkonzeptes ist der Geltungsbereich selbst als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt, die umgebende Siedlungsfläche als stark unterversorgt mit Grünflächen (Planungsbereich 57 „Großreuth bei Schweinau, Gaismannshof“). Das Plangebiet hat somit keine Bedeutung für die Erholung.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Die angrenzende Wohnbebauung wird während der Bauphase durch Lärm, Staub etc. von Baumaschinen und -fahrzeugen beeinträchtigt. Die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte und der zeitlichen Einschränkungen werden eingehalten (AVV Baulärm), so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter Gebiete zu befürchten ist. Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch die Bautätigkeit nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das geplante Quartier soll weitgehend autofrei werden.
Die vorhandenen angrenzenden Erholungsräume sind nicht ausreichend, um den durch das geplante Wohngebiet neu entstehenden Bedarf an Grün- und Spielflächen zu decken. Im Rahmen der Planung soll daher eine zentrale öffentliche Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches entstehen, um ein belebtes städtisches Quartier zu schaffen. Diese Grünfläche wird zur Erfüllung des Grün- und Spielflächenbedarfs nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses herangezogen und soll zudem als Treffpunkt und öffentlicher Aufenthaltsbereich für das Quartier fungieren.
Denn nach dem Baulandbeschluss (BLB) der Stadt Nürnberg wird für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen pro Einwohner im Geschosswohnungsbau ein Wert von mindestens 20 m² zugrunde gelegt. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Konversionsfläche handelt, die aber in einem Planungsbereich mit einem sehr hohen Grünflächendefizit gelegen ist, sollte laut Stellungnahme des Umweltamts der Stadt Nürnberg vom 25.02.2021 prioritär im Planungsgebiet bzw. angrenzend im nahem Umfeld (max. 250 m Entfernung) eine öffentliche Grünfläche von mindestens 10 m² pro Einwohner entwickelt werden. Demzufolge sind im Planungsgebiet bzw. angrenzend im nahem Umfeld bei einer geplanten städtebaulichen Kennzahl von 320 neuen Einwohnern mindestens 3.200 m² öffentliches Grün nachzuweisen.
Die zweite Hälfte (10 m²/EW) des öffentlichen Grünflächenbedarfs kann laut der o.g. Stellungnahme monetär abgegolten werden, wobei auch hier die Herstellung einer neuen Grünfläche der Aufwertung einer bestehenden Anlage vorgezogen wird. Der monetäre Ausgleich für die Flächenkompensation ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu regeln. Die Kosten werden von SÖR (Service öffentlicher Raum) ermittelt.

Um den oben genannten Nachweis von öffentlicher Grünfläche zu erbringen, ist für die ca. 320 neuen Einwohner eine knapp 100 m lange und im Mittel ca. 30 m breite öffentliche Grünfläche mit insgesamt ca. 3.200 m² Fläche vorgesehen. Darin enthalten sind die

nach Baulandbeschluss erforderlichen öffentlichen Spielflächen (3,4 m² / Einwohner), hier geplant ca. 1.100 m². Auf einen ausreichenden Mindestabstand nach Vorgabe der Stadt Nürnberg zur öffentlichen Grünfläche, zu den Baugrenzen und Tiefgaragenwänden wird im weiteren Verfahren geachtet. Der Hauptzugang zur Grünfläche liegt im Süden an der Siegelsdorfer Straße.

Dem Bedarf an privaten Spielflächen gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO ist auf Bauantragsebene Rechnung zu tragen; bei der entsprechenden Bilanz können im vorliegenden Fall voraussichtlich die geplanten öffentlich nutzbaren Spielflächen in Ansatz gebracht werden, da die BayBO diese Möglichkeit eröffnet.

Aufgrund der Umwandlung (Konversion) einer ehemals gewerblich genutzten und nahezu vollständig versiegelten Fläche zu einem Wohngebiet mit einer 3.200 m² großen neuen, öffentlichen Grünfläche und mehreren privaten Grünflächen mit jeweils integrierten Spielflächen sind **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut zu erwarten.

2.6.2 Lärm

Im weiteren Verfahren sind hier v.a. Verkehrslärm und Gewerbelärm zu betrachten. Noch zu erstellende Gutachten werden im weiteren Verlauf mit dem Umweltamt abgestimmt.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

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

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Einwirkbereich von Störfallanlagen. Die Belange der baurechtlichen Störfallvorsorge i.S.d. Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-RL) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung sind somit nicht betroffen.
Zur Umsetzung des Abstandsgebots nach Art. 13 der Seveso-III-RL und zur Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass Störfallbetriebe (Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden) im Gebiet nicht zulässig sind.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist in Anlehnung an den Muster-Einführungserlass[3] v. 28.09.2017 ist eine bau- oder betriebsbedingte Anfälligkeit des Plangebietes hinsichtlich schwerer Unfälle und Katastrophen **nicht gegeben**.

2.7 Luft

Ausgangssituation
Für das unmittelbare Plangebiet liegen keine Messdaten oder Modellrechnungen zur aktuellen lufthygienischen Situation vor. Aus der Erfahrung mit vergleichbaren Quartieren ist jedoch gegenwärtig nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

Auswirkungen / Prognose
<u>Baubedingte Auswirkungen/</u>

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die zusätzliche Etablierung von Wohnnutzungen (ca. 320 neue Einwohner) im Planungsgebiet ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Quell- und Zielverkehr zu erwarten. Dies führt zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Ist-Zustand. Die produktionsbedingten Emissionen sowie Emissionen durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr der ehemaligen Gewerbebetriebe entfallen im Rahmen der Neuplanung. Durch die relativ gute Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV (Buslinie 38) könnte der Anstieg des lokalen Verkehrsaufkommens moderat ausfallen. Hinzu kommen positive, den Kfz-Verkehr verringernde Effekte der folgenden Maßnahmen gemäß dem Mobilitätsbaukasten der Stadt Nürnberg:

- öffentliche Besucherparkplätze nur im Bereich der Siegelsdorfer Straße
- keine oberirdischen privaten Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs
- Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz (über Leiblsteg nach Norden ins Ost-West verlaufende Pegnitztal, über Veitsbronner Str. - Rehdorfer Str. – Westpark in den Süd(westen) zum Main-Donau-Kanal und Rednitztal)

Durch zusätzliche Gebäudeheizungen ist ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen (Stickoxide, Kohlenmonoxid, u.a.) zu rechnen. Die hohen Energiestandards neuer Gebäude und die moderne Heiztechnik mit den Möglichkeiten alternativer Konzepte lassen jedoch nur einen geringen Anstieg der Schadstoff-Emissionen aus diesen Quellen erwarten. Auf der Basis des gegenwärtigen Kenntnisstandes ist daher nicht davon auszugehen, dass die Planungen eine relevante Verschlechterung der Luftqualität im B-Plan-Gebiet bzw. in dessen relevantem Umfeld verursachen werden. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden voraussichtlich im Plangebiet auch zukünftig nicht überschritten.

Die Auswirkungen der Planungen auf die Lufthygiene werden gegenwärtig als voraussichtlich **nicht erheblich nachteilig** eingestuft. Überwachungs- oder Monitoring - Maßnahmen werden deshalb nicht für notwendig erachtet.

2.8 Klima

Ausgangssituation

Das Plangebiet wird in der Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachtens Nürnberg aufgrund des hohe Versiegelungsgrades als Wirkungsraum mit ungünstiger bioklimatischer Situation bewertet, der umgebende Siedlungsraum mit einer weniger günstigen bioklimatischen Situation.

Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung und des Fehlens von relevanten klimatischen Ausgleichsräumen als gering einzustufen. Es bestehen aber hohe Anforderungen an die Planung, um die klimatische Situation für die zukünftigen Bewohner und den gesamten Stadtteil nicht weiter zu verschlechtern. Dabei kann der Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung Maßnahmenvorschläge liefern. In diesem Sinne ist eine „doppelte Innenentwicklung“, also eine behutsame bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung einer qualitativen und quantitativen Ausstattung mit Grünflächen elementar.

Auswirkungen / Prognose

Lokalklima
Die Planung sieht eine dichte, überwiegend drei- bis vier- und nur im Süden zur Siegelsdorfer Straße fünfgeschossige Bebauung vor. Die meist einzeln stehenden Baublöcke werden zu Teilen Nord-Süd und zu Teilen West-Ost ausgerichtet. Die geplante öffentliche Grünfläche erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung; im Norden soll sich daran ein weiterer, privater Spielplatz der neuen Wohnanlage anschließen. Auf diese Weise entsteht ein Grünzug in Nord-Süd-Richtung mit unterschiedlichen Breiten, der eine Durchlüftung des Planungsgebietes ermöglicht.

Durch die Schaffung neuer Grünflächen, eines inneren, zentralen Grünzugs und die Begrünung der Dächer kommt es zu einer Reduzierung der Versiegelung und einer Verbesserung des Lokalklimas.

Klimaschutz
Der ehemalige Gebäudebestand wird vollständig durch Neubauten ersetzt. Neben einem hohen Wohnanteil sollen auch Nicht-Wohnnutzungen und Dienstleistungen/ Gewerbe auf der Fläche entstehen. Die Nutzung führt grundsätzlich zu einem neuen Energiebedarf (Wärme, Klimatisierung, Strom), der aber nach den Statuten der Stadt Nürnberg durch eine CO2-neutrale Wärmeversorgung gedeckt werden soll. Dies ist im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen. Somit ist davon auszugehen, dass im Vergleich zur Bestandsbebauung eine nachhaltigere Energieversorgung geplant ist.
Die geplante Nutzung führt grundsätzlich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in dem Stadtteil. Positiv ist dabei die Innenstadtlage im Vergleich zu einer Bebauung im Außenbereich zu bewerten (Pendlerströme), da durch eine gute Anbindung an den ÖPNV und ein bestehendes Radverkehrsnetz ein Potenzial der Verlagerung des Verkehrsaufkommens auf klimaschonendere Verkehrsmittel besteht.
Klimaanpassung
Aufgrund der allgemein im Zuge des Klimawandels zu erwartenden klimatischen Veränderungen sind bereits ohne Planung Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten. Die Klimaveränderungen betreffen vor allem die Zunahme von heißen und trockenen Sommern mit Hitzetagen und Tropennächten sowie Extremwetterlagen. Durch die Planungen, vor allem die Neuschaffung von Grünflächen und die damit einhergehenden Entsiegelungen, aber auch durch die geplanten Retentionsdächer mit Dachbegrünung kommt es zu Verringerungen der Auswirkungen des Klimawandels im Plangebiet.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung Verbesserungen im Vergleich zu der durch deutliche Vorbelastungen gekennzeichneten Bestandssituation. Somit sind **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** zu erwarten.

2.9 Abfall[4]

Ausgangssituation
Das Plangebiet ist derzeit vermutlich durch Altablagerungen und entsprechende Bodenbelastungen sowie möglicherweise Belastungen des Grundwassers geprägt (s. Kap. 2.2 und 2.3).

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen

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

Durch die Einhaltung der Vorgaben des Abfallrechts werden Gesundheitsgefährdungen durch die während der Bauzeit anfallenden Abfälle ausgeschlossen und eine möglichst energiesparende und ressourcenschonende Entsorgung sichergestellt. Bei den bereits durchgeführten sowie noch erforderlichen Abrissarbeiten bestehender Bausubstanz wurden und werden auch in Zukunft die einschlägigen Regelwerke für Rückbau und Entsorgung beachtet und eine gegebenenfalls umfassende Bodensanierung durchgeführt. Dazu werden im weiteren Verfahren die im weiteren Planungsprozess ermittelten Ergebnisse, z.T. aus Fachgutachten, ergänzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Bei den langfristig im Bereich des geplanten Stadtquartiers anfallenden Abfällen handelt es sich um gewöhnlichen Hausmüll, der ordnungsgemäß getrennt und entsorgt wird. Darüber hinaus sind keine besonderen oder problematischen Abfälle zu erwarten.
Eine problemlose Abwicklung der Müllabfuhr wird durch ausreichend dimensionierte Zufahrten und Wendeanlagen sowie durch das Vorsehen ausreichender Müllsammelstellen etc. sichergestellt.
Da es sich um ein Gebiet ohne Besonderheiten hinsichtlich des Müllaufkommens handelt, sind **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen** zu erwarten.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gemäß Auswertung der Angaben im Bayernatlas/ Bayerischer Denkmal-Atlas (Landesamt für Denkmalpflege, geoportal.bayern.de, 27.06.2022) keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmäler.
Auch abgesehen von den Belangen des Denkmalschutzes liegen im Geltungsbereich keine Kultur- oder Sachgüter (d.h. **keine Wertigkeit** bezüglich dieses Kriteriums).

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
Sollten im Zuge der Bau- und Erdarbeiten wider Erwarten Funde von Bodenaltertümern oder -denkmälern auftreten, sind die diese unverzüglich zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. In diesem Fall sind die Stadt Nürnberg und das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
keine Auswirkungen

Ergebnis
Demnach sind **keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen** des kulturellen Erbes zu erwarten.

2.11 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Prüfkriterien beschränken sich auf die allgemeinen funktionalen Zusammenhänge, z.B. zwischen der Versickerungsfunktion des Bodens und der Grundwasserneubildung. Darüberhinausgehende Wechselwirkungen, die zu einer Erhöhung der erheblich negativen Auswirkungen führen, sind im vorliegenden Fall **nicht zu erwarten**.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).
Vor Beginn der Planung hat längere Zeit ein gleichbleibender Zustand bestanden (großflächige Versiegelung auf den Flächen der ehemaligen Gewerbebetriebe). Nach der in Teilen bereits durchgeführten Baufeldräumung würde sich auf den bereits geräumten Flächen ohne eine erneute Bebauung eine entsprechende Ruderalvegetation ansiedeln und im Laufe der Zeit über verschiedene Verbuschungsstadien wahrscheinlich zu einem geschlossenen Gehölzbestand aufwachsen. Die oben beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen (z.B. Baumrodungen) würden nicht eintreten; allerdings wären auch die ebenfalls beschriebenen Verbesserungen (z.B. Boden- und Grundwassersanierung) hinsichtlich einiger Prüfkriterien ebenfalls nicht möglich.

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

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

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

Tabelle: Instrumente des Umweltrechts

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

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	**Nr. (Art *)**	**positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e**	**Umsetzung / Sicherung (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)**
Überbauung und technische Überprägung eines stark versiegelten und vorbelasteten Bereiches mit teilweise untergenutzten Gewerbegebäuden	Flächenrecycling, Entsiegelung, trotzdem verdichtete Bauweise mit entsprechend flächensparendem Effekt	Vm	Fläche	BBP (zeichn. und textl. Festsetzungen)
Baubedingte Auswirkungen: Veränderung der Bodenzusammensetzung und der vorhandenen Bodenprofile (hier aber Vorbelastung durch bestehende großflächige Versiegelung, künstl. Auffüllungen und Altlasten)	Verbesserung der Situation hinsichtlich umweltrelevanter Auffüllungen und Schadstoffbelastungen durch detaillierte Untersuchung und bei Bedarf fachgerechte Entsorgung abfallrechtlich relevanter Aushubmassen	Vr	Boden, Wasser, Mensch Gesundheit	BBP (textl. und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Baubedingte Auswirkungen: Verringerung des Versiegelungsgrades, gleichbleibende Beeinträchtigung der Wasserspeicher- und der Filterfunktion und der Grundwasserneubildung (Vorbelastung durch bestehende großflächige Versiegelung, künstl. Auffüllungen und Altlasten, evtl. Belastungen im Grundwasser)	ggf. Verbesserung der Situation hinsichtlich umweltrelevanter Schadstoffbelastungen des Grundwassers durch detaillierte Untersuchung; oberflächiger Versiegelungsgrad im Planungsfall deutlich geringer als im Bestand, jedoch Bau von Tiefgaragen (mit darüber liegender Begrünung); Pufferung der anfallenden Regenwassermengen auf Dächern (Dachbegrünungen) und in Pflanzflächen über Tiefgaragen, Versickerung in Grünflächen	Vr	Boden, Wasser, Klima	BBP (textl. und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Baubedingte Auswirkungen: Verlust von vier Einzelbäumen	Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern in öffentlichen und privaten Grünflächen	Vr	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag
Baubedingte Auswirkungen: Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Lebensräumen	Konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen für Vogelarten	Vm, A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	BBP (textl. und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag, saP
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen: Überbauung und technische Überprägung eines stark versiegelten und vorbelasteten Bereiches mit sanierungsbedürftigen Gewerbegebäuden	optische Aufwertung und Gliederung durch neue Gebäude und neue Grünflächen mit zahlreichen Gehölzpflanzungen	Vr	Landschaft, Klima	BBP (textl. Und zeichn. Festsetzung), städtebaulicher Vertrag

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme	Nr. (Art *)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen: Überbauung und technische Überprägung eines Bereiches ohne Bedeutung für die Erholung	Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Geltungsbereich durch Schaffung von öffentlich zugänglichen, begrünten Aufenthaltsbereichen zwischen den Baukörpern	Vm	Menschliche Gesundheit – Erholung	BBP (zeichn. und textl. Festsetzung), städtebaul. Vertrag
Betriebsbedingte Auswirkungen: Schaffung von Wohnraum in einem Bereich, der Lärmeinwirkungen von außen aus verschiedenen Quellen ausgesetzt ist	Aufstellung Lärmschutzgutachten und Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen im weiteren Verfahren	Vm	Menschliche Gesundheit - Lärm	BBP (textl. Festsetzungen), städtebaul. Vertrag
Betriebsbedingte Auswirkungen: Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft durch die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen	Aufstellung Lärmschutzgutachten und Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen im weiteren Verfahren	Vm	Menschliche Gesundheit - Lärm	BBP (textl. Festsetzungen), städtebaul. Vertrag
Betriebsbedingte Auswirkungen: Erhöhung der Schadstoffemissionen durch den neu entstehenden Verkehr	Reduzierung des neu entstehenden Autoverkehrs durch Anschluss an den ÖPNV (Bushaltestelle an der Leyher Straße); weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Autoverkehrs im weiteren Verfahren zu klären (z.B. evtl. Stellplatzreduzierung, Mobilitätskonzept)	Vr	Menschliche Gesundheit Lärm, Luft	im weiteren Verfahren zu klären
keine Kultur- und Sachgüter vorhanden, keine Bodendenkmäler bekannt	Falls im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden: Benachrichtigung der Stadt Nürnberg und des Landesamts für Denkmalpflege und Abstimmung des weiteren Vorgehens	Vm	kulturelles Erbe	gesetzliche Vorgaben
Betriebsbedingte Auswirkungen: Anfall von Hausmüll und Müll aus Büro- und Geschäftsnutzungen	Vorsehen geeigneter Zufahrten und Müllsammelstellen (ansonsten Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben)	Vr	Abfälle / Beseitigung	BBP (zeichn. und textl. Festsetzung), gesetzliche Vorgaben
Energieverbrauch	gesetzliche Vorgaben (GEG) werden eingehalten (KfW55-Standard), ggf. weitere Maßnahmen wie z.B. BHKW, Photovoltaik, … (im weiteren Verfahren zu klären)	Vr	Klima	gesetzliche Vorgaben;
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen	Wasserdurchlässige Beläge für Wege und Plätze	Vr	Boden, Wasser	BBP (textl. Festsetzung)
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen	Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes mit Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen, damit unterschiedliche Mikroklimate entstehen	Vr	Luft, Klima, Mensch, Landschaft	BBP (zeichn. und textl. Festsetzungen), städtebaul. Vertrag

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme	Nr. (Art *)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen	Verwendung von klimaangepassten Pflanzen (hohe Hitze- und Trockenheitsresistenz)	Vr	Klima	BBP (textl. Festsetzung)
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen	Schattenplätze durch Vegetation und durch bauliche Elemente	Vr	Klima, Mensch (Gesundheit/Erholung)	BBP (zeichn. und textl. Festsetzung)
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen	evtl. Verwendung heller Farben an Fassaden und heller Baumaterialien auf Straßen und Plätzen (Albedo-Effekt) (im weiteren Verfahren zu klären)	Vr	Klima, Mensch (Gesundheit)	evtl. BBP (textl. Festsetzung)
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen	evtl. Fassadenbegrünung (im weiteren Verfahren zu klären)	Vr	Klima, Mensch (Gesundheit), Tiere, biologische Vielfalt	evtl. BBP (textl. Festsetzung)
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen	evtl. Emissionsarmes Energiekonzept (im weiteren Verfahren zu klären)	Vr	Klima, Mensch (Gesundheit)	

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

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Von den Eingriffen sind keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und/oder Naturdenkmale) oder Wasserschutzgebiete betroffen. Im Geltungsbereich sind weder gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope noch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume vorhanden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt, da die Kriterien hierfür erfüllt sind (vgl. Kap. I.1 der Begründung). Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf eine Eingriffsbilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird daher im vorliegenden Fall verzichtet.

Im Innenbereich ist jedoch in jedem Fall die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg anzuwenden. Für drei Bäume (eine Hainbuche, eine Birke und eine Fichte, s. Kap. 2.4.1 Pflanzen) müssen Ersatzpflanzungen geleistet werden. Im weiteren Verfahren wird der Umfang und Ort festgelegt werden; angestrebt wird, die Ersatzpflanzungen vollständig über Pflanzbindungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Im Rahmen einer parallel zum B-Plan-Verfahren zu erarbeitenden saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG, treffen könnte. Die Verbote treten zwar erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich.

Um die Auswirkungen auf geschützte Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genauer zu prüfen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die derzeit noch nicht abschließend geprüft ist

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

Die Rahmenplanung wurde hinsichtlich der Größe und Lage der öffentlichen und privaten Grünflächen mehrfach überarbeitet, um die Vorgaben des städtischen Baulandbeschlusses erfüllen zu können. Dabei wurden öffentlich nutzbare Grünflächen vergrößert und im Gegenzug Gebäude in Teilbereichen erhöht.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Nürnberg
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt / energieagentur nordbayern GmbH Nürnberg

- Klimaschutzfahrplan Nürnberg 2020-2030 (2020), Stadt Nürnberg Umweltamt / energieagentur nordbayern GmbH Nürnberg
- Klima-Baukasten Stadt Nürnberg
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Digitale Geologische Karte 1:25.000 (Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)
- Geländebegehungen (Bestandsaufnahme, Baumbestand, Umweltbelange) am 14.04.2021
- Geotechnischer Bericht für Baufeld A und D, Büro Spotka Geotechnik, Postbauer-Heng, 26.Juli 2022
- Geotechnischer Bericht für Baufeld B und C, Büro Spotka Geotechnik, Postbauer-Heng, 25.Juli 2022

Kenntnislücken:
Aussagen zu den folgenden Umweltbelangen liegen noch nicht vor; sie werden im weiteren Verfahren ergänzt:

- Gutachten zu Altlasten, ggf. Sanierung
- Schalltechnische Untersuchungen
- Konzept zur Oberflächenwasserversickerung
- saP

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

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)[10]. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die städtische Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

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

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

Gemäß §13a Abs. 2 Satz 1 Nr.1 i.V.m. §13 Abs.3 BauGB sind Maßnahmen zur Überwachung in vereinfachten und beschleunigten Verfahren – also auch im vorliegenden Fall – nicht anzuwenden.

9. Zusammenfassung

Ziel des B-Plans Nr. 4663 Siegelsdorfer Straße ist, ein ehemals überwiegend gewerblich genutztes Areal städtebaulich zu entwickeln. Es sollen neuer Wohnraum und im Zentrum eine kompakte öffentliche Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz geschaffen werden. Optional soll nichtstörendes Gewerbe zulässig sein.
Im Umweltbericht sind alle Schutzgüter hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung zu untersuchen. Die vorliegende 1. Entwurf eines Umweltberichts (Stand: 08.03.2023) stellt die aktuellen Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Grundlage hierfür ist der vorliegende Rahmenplan (Stand 08.03.2023).
Da durch die Planung eine bereits überwiegend versiegelte Fläche in Anspruch genommen wird, sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft/Ortsbild, Erholung, Störfallvorsorge, Luft, Klima, Abfall sowie Kultur- und Sachgüter nicht erheblich nachteilig.
Eine Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Wasser und Lärm ist noch nicht abschließend möglich; sie wird im weiteren Verfahren nach Vorliegen der ausstehenden Gutachten und Prüfungen ergänzt.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[11]
Fläche	nicht erheblich nachteilig	
Boden	nicht erheblich nachteilig	unter Annahme einer kompletten Sanierung belasteter Bodenpartien nach Erstellung Historischer Nutzungsrecherche mit anschließendem Untersuchungskonzept Altlasten
Wasser	noch nicht möglich	Untersuchungskonzept Altlasten abwarten
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig	Ort der Ersatzpflanzungen festlegen
Tiere	noch nicht möglich	saP noch abzustimmen
Biologische Vielfalt	nicht erheblich nachteilig	
Landschaftsbild/Ortsbild	nicht erheblich nachteilig	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich nachteilig	
• Lärm	noch nicht möglich	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht erheblich nachteilig	
Luft	nicht erheblich nachteilig	
Klima	nicht erheblich nachteilig	
Abfall	nicht erheblich nachteilig	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich nachteilig	

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

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

Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist in einigen Fällen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht möglich. Erhebliche nachteilige Auswirkungen können derzeit nicht ausgeschlossen werden. Hierzu müssen die ausstehenden Gutachten und Prüfungen abgewartet und bewertet werden. Hierbei ist zu beachten, dass der Umweltbericht wegen der gewählten beschleunigten Verfahrensart nach der frühzeitigen Beteiligung nicht mehr fortgeschrieben wird. Trotzdem werden die betroffenen Belange des Umweltschutzes in enger Abstimmung mit UwA im weiteren Verfahren in den entsprechenden Unterlagen behandelt.

Nürnberg, den 08.03.2023
Verfasser: Dipl. Ing. Alice Grosse
Dipl. Ing. Sebastian Klebe

Landschaftsplanung Klebe

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

Grund und Boden, Fläche, Wasser

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

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

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

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

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

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

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

Artenschutz und Biologische Vielfalt

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

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

Natur und Landschaft

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

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

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

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

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und 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 umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

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

Stadtratsbeschluss 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 einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

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

Klima und Energie

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30.06.2011 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. Ab 01.01.2023 sinkt im Neubaubereich das zulässige Primärenergieniveau von 75 auf 55 %.

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

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

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

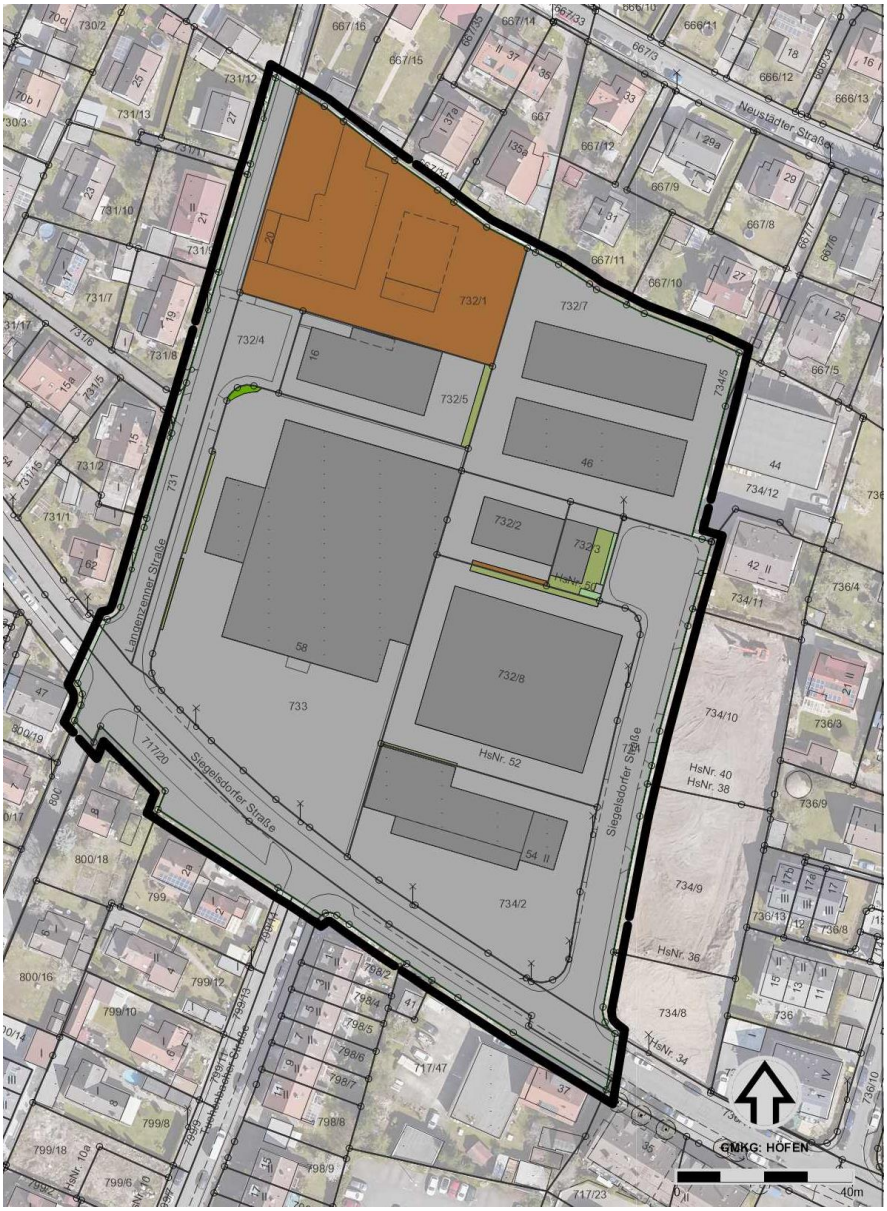
Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von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

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“).

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b).

Anlagen

Anlage 1: Plan 1.1.0: Bestandsplan



Quelle Luftbild: Stadt Nürnberg 2020

Legende

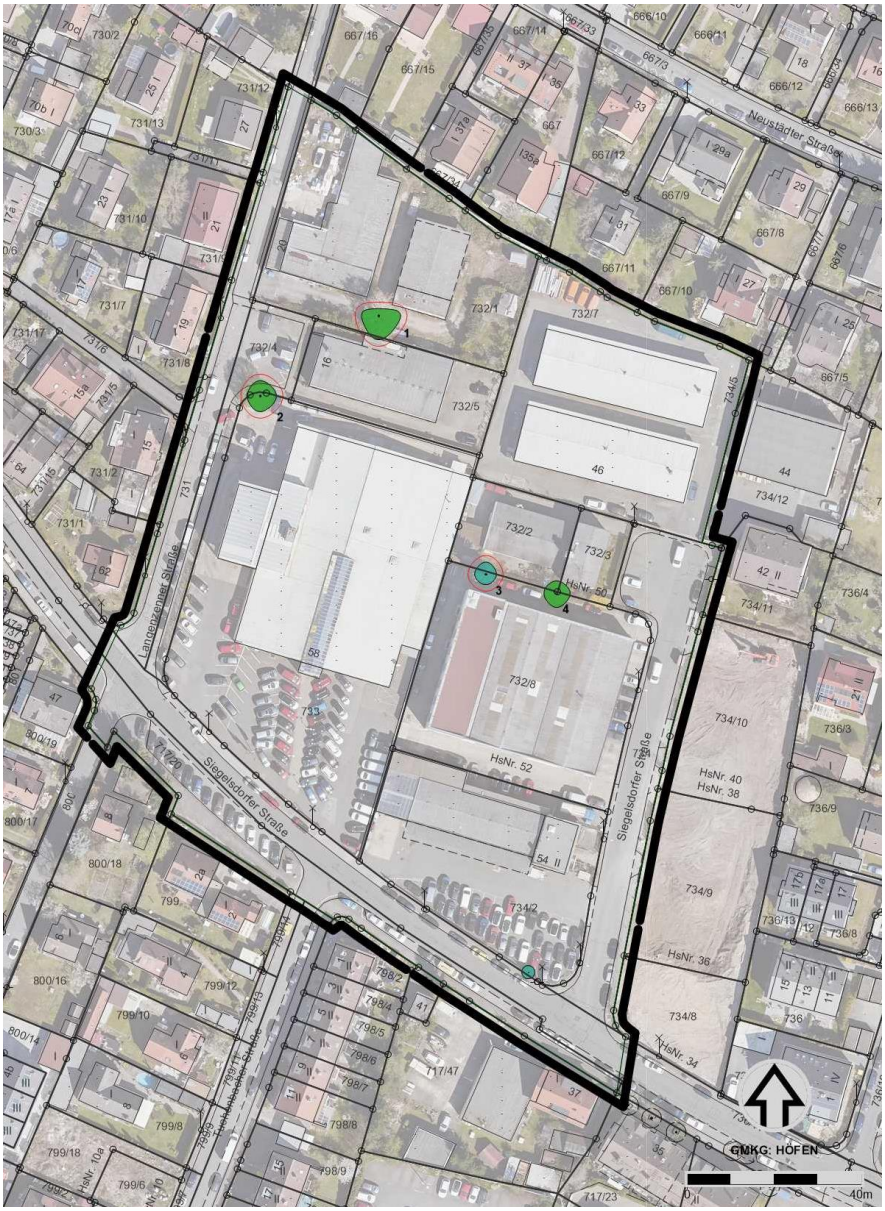
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4663 "Siegelsdorfer Straße"

Bestand gemäß Bestandsaufnahme Büro Klebe, 14.04.2021

- Lückige Ruderalflur
- Offener Boden
- Gebäude
- Vollversiegelte Fläche (Asphalt)

Anlagen

Anlage 2: Plan 1.2.0: Baumbestandsplan



Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4663 "Siegelsdorfer Straße"
- nach Baumschutzverordnung geschützter Laubbaum mit eingemessener Krone (mit Nr. siehe Baumliste)
- nach Baumschutzverordnung geschützter Nadelbaum mit eingemessener Krone (mit Nr. siehe Baumliste)
- nicht nach Baumschutzverordnung geschützter Laubbaum mit eingemessener Krone (mit Nr. siehe Baumliste)
- nicht nach Baumschutzverordnung geschützter Nadelbaum ohne eingemessene Krone
- Wurzelschutzbereich nach DIN 18920 (Kronentraufe + 1,5 m)

Anlage 3: Baumliste zum Baumbestandsplan

Baumliste zu Bestandsplan & Baumbestandsplan BBP-Nr. 4663

Vorhandene Laub- und Nadelbäume gemäß Baumbestandsplan

Büro Klebe, Bestandsaufnahme 14.04.2021

Geltungsbereich

Flurnummern 76, 77

Baumnr.	Baumart	Stamm-umfang (cm)[1]	Baumschutzsatzung	Hinweise	Rodung	Ersatz-pflanzungen
1	Betula pendula	160	x	sehr schlecht, massiver Astausbruch, asymmetrische Krone, Efeu	ja	2
2	Carpinus betulus	100	x	mäßig - schlecht, starke Queräste, Teilkrone seitlich	ja	1
3	Picea abies "Glauca"	115	x	mäßig - schlecht, tote Äste, Kletterwein	ja	1
4	Prunus avium	78		gut-mäßig, aber großer Stammschaden, Zwiesel	ja	0
5	Picea abies	40		wahrscheinlich wild aufgegangener Sämling	ja	0
					Summe	**4**

[1] Stammumfang gemessen in 1 m Höhe ab Stammfuß

Beschlussvorlage
Stpl/018/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.06.2023	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4588, 4593, 4594, 4596, 4603, 4609, 4610, 4616 sowie 4633
Einstellung der Verfahren

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4588
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4593
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4594
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4596
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4603
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4609
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4610
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4616
Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4633

Sachverhalt (kurz):

Anlässlich einer Überprüfung alter Bebauungspläne wurde eine Vielzahl von eingeleiteten Verfahren erkannt, die seit vielen Jahren nicht mehr weiterverfolgt werden bzw. nicht zum Abschluss gebracht wurden.

Diese Bauleitplanverfahren sind inhaltlich als überholt anzusehen, da sich die städtebauliche Zielsetzung in den einzelnen Gebieten veränderte bzw. die ursprüngliche Planungsintention bereits realisiert wurde.

Offene und verfahrensgebundene Nachfragen zu diesen Plänen führen zu ressourcenintensiven Recherchen, welche die Verwaltung zusätzlich belasten. Bei Überlagerungen dieser Pläne mit beispielsweise anderen Bebauungsplänen können zudem Unklarheiten und Mehraufwände enstehen.

Es wird daher empfohlen, die oben genannten Verfahren einzustellen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Einstellung der Verfahren hat keinen Einfluss auf die Diversity-Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Einstellung der Bebauungspläne Nrn. 4588, 4593, 4594, 4596, 4603, 4609, 4610, 4616 sowie 4633.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4588, 4593, 4594, 4596, 4603, 4609, 4610, 4616 sowie 4633
Einstellung der Verfahren

Entscheidungsvorlage

Immer wieder wurden in der Vergangenheit Bebauungsplanverfahren eingeleitet, die nicht abgeschlossen wurden. Die Gründe hierfür sind vielfältig:
Manchmal wurden planerische Zielsetzungen der Stadt durch einen Einleitungsbeschluss verdeutlicht, um Bauherren in die gewünschte Richtung zu lenken. Manchmal veränderten sich die planerische Zielsetzung bzw. die gesetzlichen Rahmenbedingungen oder die gewünschte Bebauung ließ sich doch auf Grundlage des bestehenden Baurechts umsetzen. Ebenso werden manche dieser Geltungsbereiche von anderen, eingeleiteten Bebauungsplänen tangiert oder überplant. Derart eingeleitete Verfahren wurden dann in der Priorität zurückgestuft und die Entwicklung beobachtet. Häufig wurde ein formaler Abschluss des Verfahrens nie herbeigeführt und ist derzeit auch mittel- bis langfristig nicht absehbar.

Bei einer großen Anzahl der nicht weiter geführten, alten Planungen werden Nachfragen hierzu bei der Verwaltung gestellt. Dies führt dann zu ressourcenintensiven Recherchen zu den Planungszielen und Kommunikationsabläufen. Ebenso können Überlagerungen dieser Bebauungspläne mit aktuelleren Bebauungsplanverfahren hierbei zu Mehraufwänden führen.

Bereits in der Vergangenheit wurden Bebauungsplanverfahren, die absehbar nicht weiter betrieben werden sollten, formal abgeschlossen und eingestellt. Dieses Vorgehen wird für die hier benannten, und im Folgenden kurz erörterten Bebauungsplanverfahren ebenfalls vorgeschlagen:

Bebauungsplan Nr. 4588 für ein Gebiet zwischen Sigmundstraße, Lenkersheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg RBF – Fürth
Der Bebauungsplan Nr. 4588 wurde am 21.01.2010 vom Stadtplanungsausschuss mit dem Ziel eingeleitet, die gewerbliche Nutzung des Geltungsbereichs zu sichern. Parallel dazu wurde ebenfalls die 7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom Stadtrat beschlossen.
Da der Geltungsbereich nunmehr vollständig gewerblich genutzt wird, ist die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nicht mehr erforderlich. Zudem befindet sich die westliche Teilfläche im Geltungsbereich des 2019 eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4667 „Östlich der Sigmundstraße“, die östliche Teilfläche im Geltungsbereich des 1997 eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 3720.
Nach Einstellung des Verfahrens beurteilen sich Vorhaben, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Bebauungsplan Nr. 4593 für das Grundstück Fl. Nr. 234 nördlich der Steinfeldstraße und östlich der Schnepfenreuther Hauptstraße Gemarkung Schnepfenreuth
Hintergrund zur Aufstellung des Bebauungsplanes war ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern mit Garagen. Daher wurde der Bebauungsplan Nr. 4593 mit Aufstellungsbeschluss des Stadtplanungsausschusses am 15.07.2010 eingeleitet. Diese geplante bauliche Entwicklung wurde innerhalb des Geltungsbereiches bereits realisiert, freie Bauflächen sind nicht mehr vorhanden. Ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Für den Planbereich gilt nach Einstellung weiterhin Baurecht nach § 34 BauGB.

Bebauungsplan Nr. 4594 Teilbereich A für ein Gebiet westlich Pirnaer Straße und südlich Äußeren Bayreuther Straße „Obi Herrnhütte“ und Teilbereich B für ein Teilgebiet zwischen Bessemer Straße, Klingenhofstraße und Bahnlinie Nürnberg - Ost „OBI Klingenhof“

Für die beabsichtigte Verlagerung eines Baumarktes von der Bessemer Straße (Klingenhof, Teilbereich B) an die Pirnaer Straße (Herrnhütte, Teilbereich A) wurde es als erforderlich betrachtet, am Neustandort die Ausweitung der Randsortimente über das beantragte Vorhaben hinaus durch einen Bebauungsplan zu sichern. Daher beschloss der Stadtplanungsausschuss am 28.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4594. Die Verlagerung des Baumarktes (in den Teilbereich A) hat bereits stattgefunden der alte Standort wird als Autohaus genutzt. Der Aufstellungsbeschluss selbst bietet keine Handhabe bezüglich der Steuerung der Sortimentsgestaltung, eine diesbezügliche Ausweitung ist aktuell nicht in Sicht und scheint auch kaum realisierbar, das Gelände ist vollflächig bebaut. Ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Nach Einstellung des Bebauungsplanes Nr. 4594 gilt im Teilbereich A weiterhin Baurecht gemäß § 30 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3707 und im Teilbereich B weiterhin Baurecht nach § 34 BauGB.

Bebauungsplan Nr. 4596 „Kerngrundstück Q1“ für ein Gebiet südlich der Fürther Straße, westlich der Adam-Klein-Straße, nördlich der Wandererstraße und östlich der Fl.Nr. 989 und 991/4 je Gem. Höfen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4596 am 02.12.2010 wurde dieser Geltungsbereich aus dem Bebauungsplan Nr. 4590 mit dem Ziel herausgelöst, die ursprünglichen Planungsziele zu konkretisieren: Es sollte ein Gewerbe- und Einzelhandelsstandort erhalten werden, bei welchem Einrichtungen für Bildung und Dienstleistungen integriert sind. Hierbei sollte dem Denkmalschutz Rechnung getragen, einem Trading-Down-Effekt entgegengewirkt und die Durchwegung verbessert werden.
Die ursprünglichen Planungsziele sind mittlerweile in Teilen überholt. Für den ersten Bauabschnitt wurde bereits ein Bauantrag für Einzelhandel, öffentliche Nutzung und städtische Einrichtungen genehmigt. Im restlichen Bauabschnitt ist eine gemischte Nutzung mit überwiegendem Anteil Wohnen vorgesehen. Die städtebaulichen Entwicklungsziele sind mittels der Abwendungsvereinbarung gesichert, ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Nach Einstellung des Bebauungsplanes Nr. 4596 ist das Baurecht weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bebauungsplan Nr. 4603 für ein Gebiet südlich der Bahnlinie Regensburg Hbf - Nürnberg Hbf, westlich der Dürrenhofstraße und nördlich der Regensburger Straße

Ziel des Bebauungsplanverfahren war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes zu schaffen. Das Gebiet soll als Standort für gemischte Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung, Verwaltung und Wohnen unter Berücksichtigung der Lärmsituation gesichert werden, daher wurde am 19.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4603 beschlossen. In den zulässigen Arealen des Geltungsbereiches besteht eine abgeschlossene, vollflächige Bebauung. Eine Nutzungsaufnahme scheint noch auszustehen. Die Eisenbahnflächen im Norden und Westen werden weiterhin genutzt. Offensichtlich sind alle Baupotentiale erschöpft, eine Fortführung des Verfahrens ist auch mittelfristig aufgrund der bahnrechtlichen Widmung nicht angezeigt. Ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Nach Einstellung des Bebauungsplanes Nr. 4603 besteht weiterhin Baurecht nach § 34 BauGB, im Süden müssen die übergeleiteten Baulinienplänen beachtet werden, im Südwesten der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 4390 (Aufstellungsbeschluss 13.03.1997) – beides betrifft den Bereich der Regensburger Straße.

Bebauungsplan Nr. 4609 „Schanzäckerstraße“ für ein Gebiet zwischen Gostenhofer Hauptstraße, Barbiergasse, Feuerweg, Zufuhrstraße, Kohlenhofstraße und Bauerngasse

Am 28.07.2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 4609 mit dem Ziel aufgestellt, die städtebaulichen Entwicklung des Areals vorzubereiten und zu steuern. Es sollte ein Mischgebiet mit entsprechenden Flächen für Wohnen und Gewerbe festgesetzt werden. Störende gewerbliche Nutzungen, zentrenschädigender Einzelhandel und Anlagen für übergeordnete soziale Zwecke sollen ausgeschlossen werden.
Innerhalb des Planungsgebiet findet sich vordringlich Wohnnutzung. Es wird durchmischt von Gewerbe und der Nahversorgung dienenden Einzelhandels- und Dienstleistungseinheiten als auch kleineren Gewerbeeinheiten sowie sozialen Einrichtungen. Die ursprünglichen Planungsziele stellen sich als überholt dar, aktuelle Planungserfordernisse manifestieren sich u.a. in dem 2013 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept. Ebenso soll die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung mit dem noch einzuleitenden Vergnügungsstätten-Bebauungsplan Nr. 4674 (gem. § 9 Abs.2b BauGB) nachgeschärft werden. Ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Mit der Einstellung des Bebauungsplanes Nr. 4609 besteht weiterhin Baurecht nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der übergeleiteten Baulinienpläne.

Bebauungsplan Nr. 4610 für ein Gebiet zwischen Wandererstraße, Adam-Klein-Straße, Fürther Straße, Augsburger Straße, Adam-Klein-Straße, Hasstraße, Flurstücke Nr. 663/7 und 663/6 (Gmkg. Gostenhof), Bahnlinie Nürnberg Hbf. - Bamberg und einschließlich der Fl.Nrn. 1009 und 1009/1 je Gem Gostenhof)

Am 21.01.2010 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4610 mit dem Ziel eingeleitet, ein attraktives Stadtquartier mit einem vielfältigen, urbanen Nutzungsangebot unter Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale zu entwickeln. Diese Entwicklung ist großenteils umgesetzt, aktuell ist nur noch ein freies Baufeld, welches aktuell bebaut wird. Hierfür existiert ein genehmigter Bauantrag für sozialen Wohnungsbau mit ca. 120 Wohneinheiten. Ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Mit Einstellung des Verfahrens besteht weiterhin Baurecht nach § 34 BauGB. Im Südwesten, Südosten sowie im Norden sind die Regelungen der übergeleiteten Baulinienpläne zu beachten.

Bebauungsplan Nr. 4616 „Zollhof“ für das Gebiet südlich der Stromerstraße, westlich der Fl.Nr. 65/64 Gem Steinbühl, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Hbf - Treuchtlingen / Bamberg / Schnelldorf und östlich der Steinbühler Straße

Am 18.07.2013 wurde im Stadtplanungsausschuss der Bebauungsplan Nr. 4616 mit dem Ziel aufgestellt, das Gesamtareal abschnittsweise mittels differenzierter Baufelder zu entwickeln, um den Stadtteil an diesem Standort deutlich aufzuwerten. Mit der baulichen Entwicklung wurde den Planungszielen Rechnung getragen, das Gebiet ist mittlerweile vollflächig bebaut. Ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Nach Einstellung des Bebauungsplanes ist das Baurecht weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen, im Westen sowie Nordosten gelten die Regelungen von übergeleiteten Baulinienplänen.

Bebauungsplan Nr. 4633 für ein Gebiet nördlich der Hinteren Marktstraße, östlich der Hans-Schmidt-Straße sowie südlich und westlich der Kleingartenanlage

Am 17.09.2015 wurde der Bebauungsplan Nr. 4633 mit dem Ziel aufgestellt, Wohnbauflächen im Rahmen der Innenentwicklung zu schaffen. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Im nördlichen Teilbereich wurde die Kleingartenanlage bereits als Vorbereitung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 45 Wohneinheiten abgerissen, die wohnwirtschaftliche Nutzung ist mittels der Baugenehmigung sichergestellt. Das Planungsziel der Errichtung von Wohnbauflächen ist erreicht, ein Planungserfordernis ist nicht mehr gegeben.

Nach Einstellung des Bauleitplanverfahrens ist weiterhin das Baurecht nach § 34 BauGB unter Beachtung der Planungsziele der im Verfahren befindlichen Satzung Nr. 49 und der übergeleitetem Baulinienplan zu bewerten.

Kosten

Durch die Einstellungen der Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung

Die Einstellung der im Betreff genannten Verfahren soll beschlossen werden. Im Anschluss wird dies ortsüblich bekannt gemacht.

Fazit

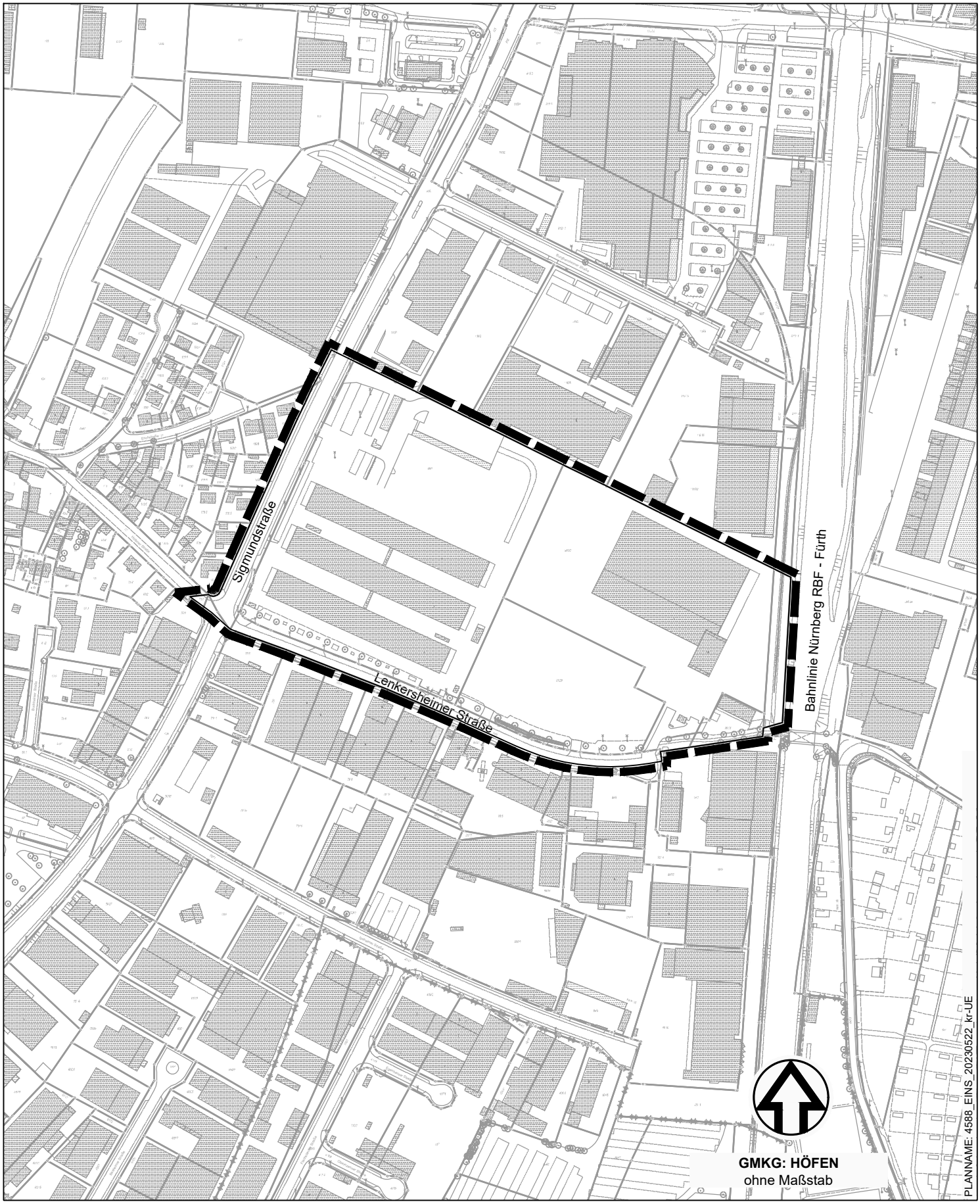
Die Bebauungsplanverfahren werden auch langfristig nicht aktiv von der Verwaltung weiterbetrieben, offensichtlich liegen auch keine anderen Gründe hierfür vor. Mit der empfohlenen Einstellung der oben aufgeführten Bebauungsplanungsverfahren werden insbesondere Personalressourcen geschont und für mehr Klarheit in der Öffentlichkeit gesorgt.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4588

für ein Gebiet zwischen Sigmundstraße, Lenkersheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg RBF – Fürth

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

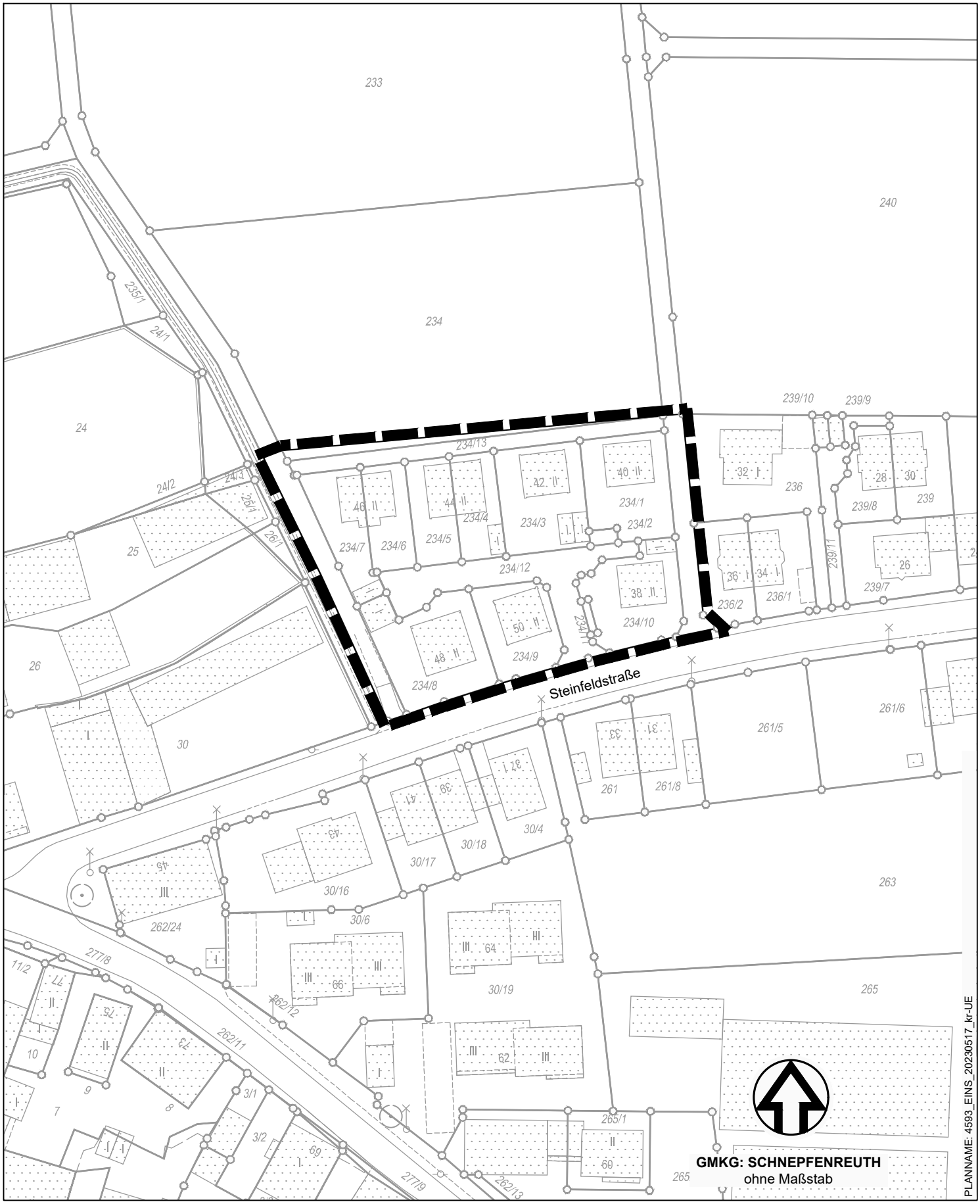
Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4593

Ö 3

für das Grundstück Fl. Nr. 234 nördlich der Steinfeldstraße und östlich der Schnepfenreuther Hauptstraße
Gemarkung Schnepfenreuth



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

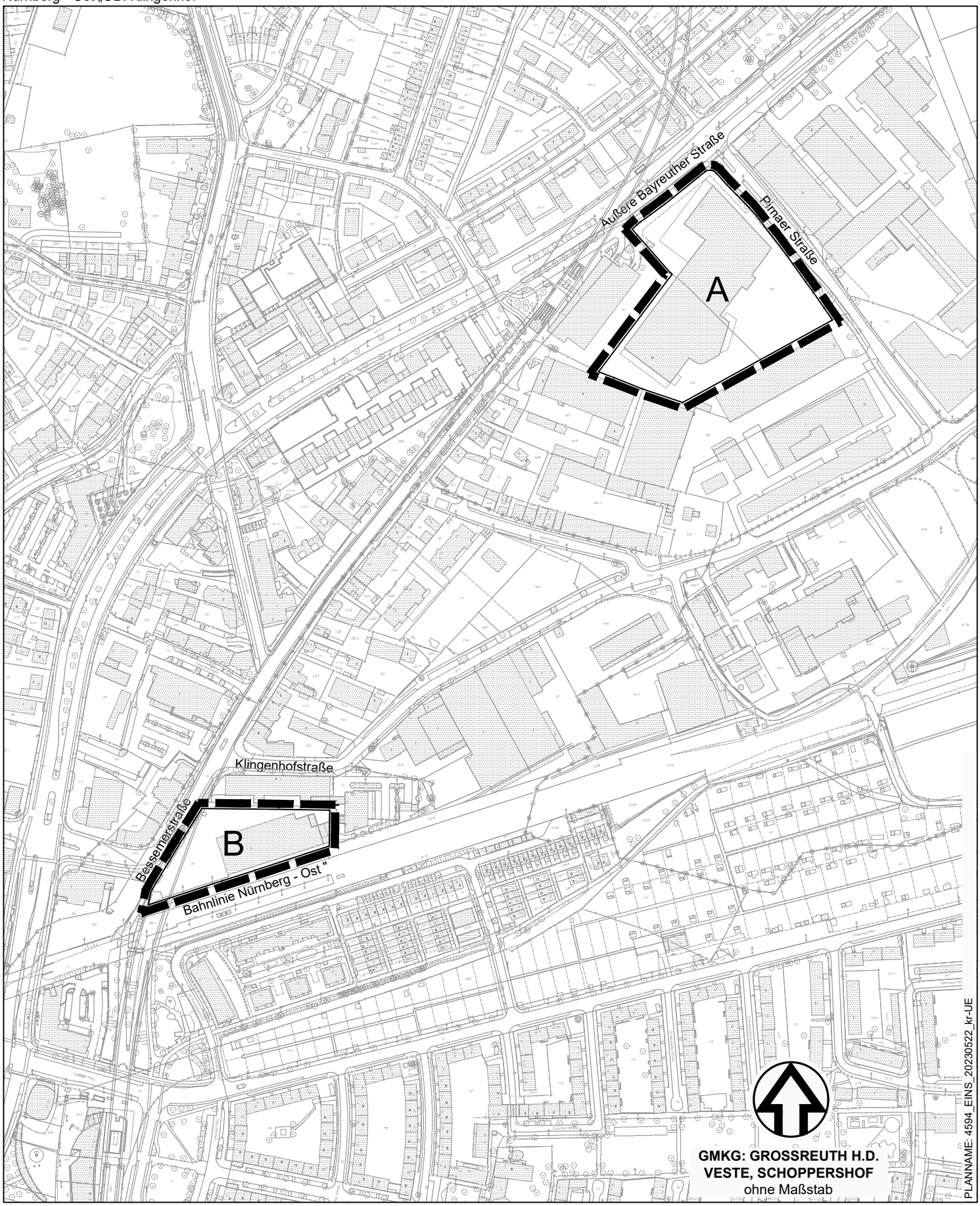
Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4594

Ö 3

für den Teilbereich A für ein Gebiet westlich Pirnaer Straße und südlich Äußeren Bayreuther Straße „Obi Herrnhütte“ und Teilbereich B für ein Teilgebiet zwischen Bessemer Straße, Klingenhofstraße und Bahnlinie Nürnberg - Ost „OBI Klingenhof“



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

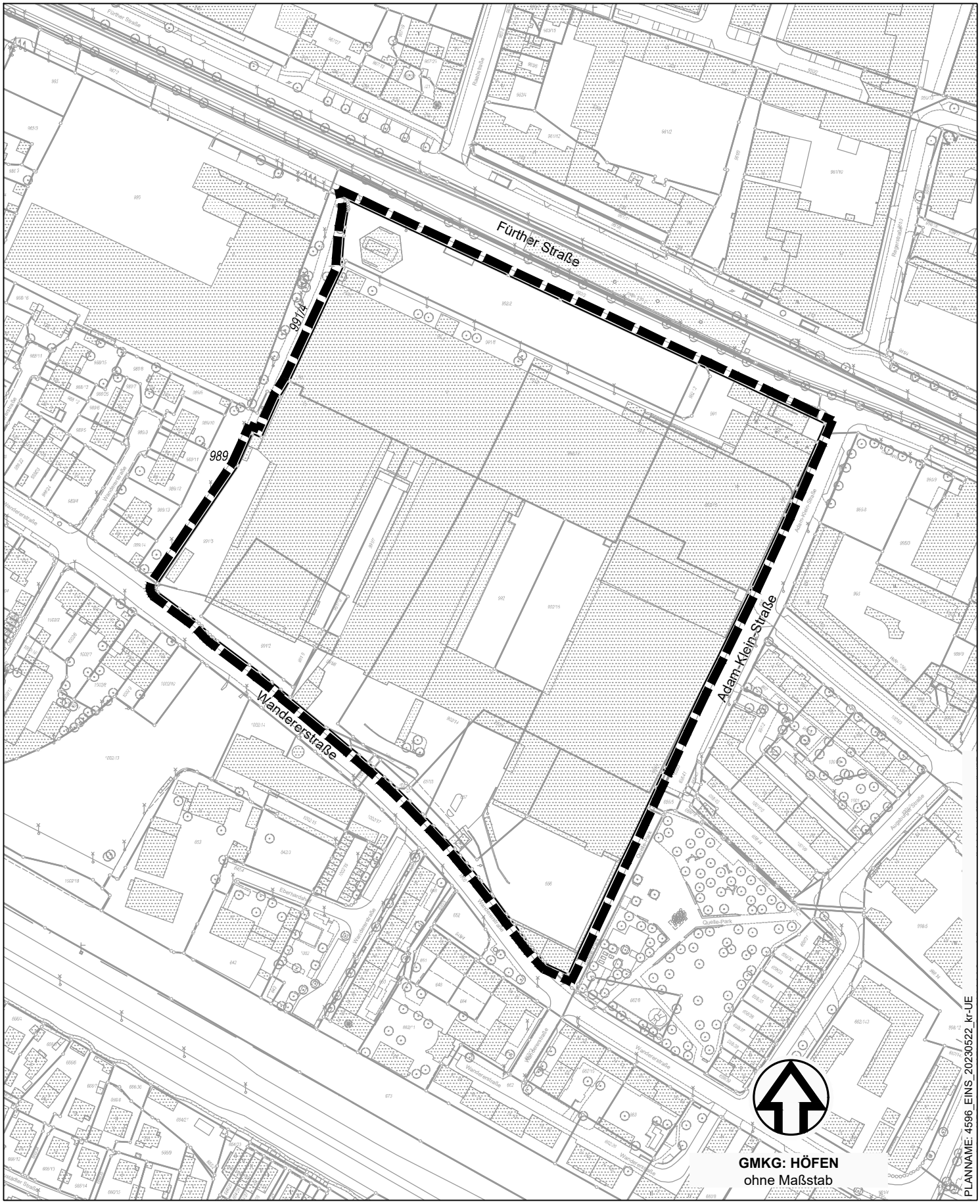
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4596 "KERNGRUNDSTÜCK Q1"

für ein Gebiet südlich der Fürther Straße, westlich der Adam-Klein-Straße, nördlich der Wandererstraße und östlich der Flurstücke Nr. 989 und 991/4 Gmkg. Höfen

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

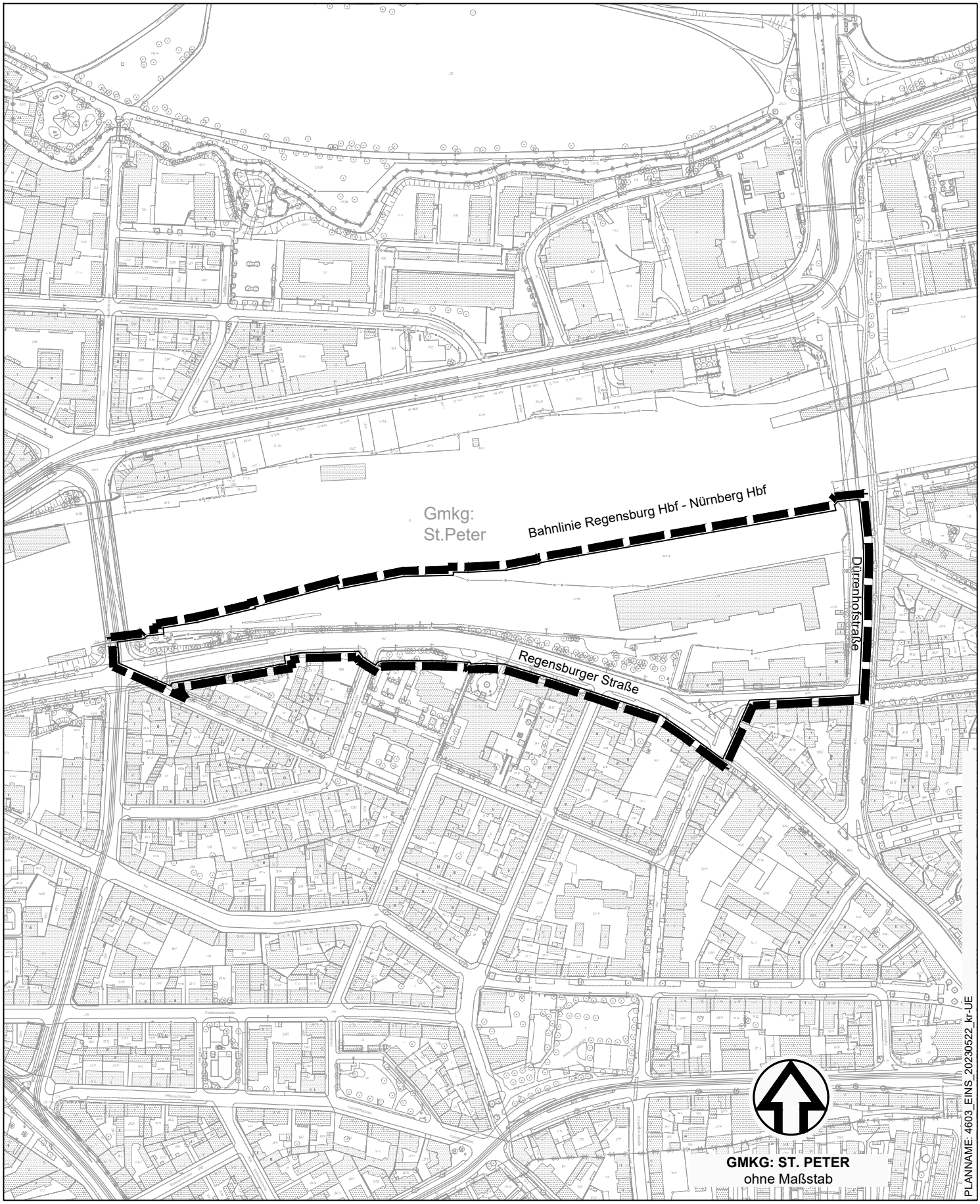
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4603

für ein Gebiet südlich der Bahnlinie Regensburg Hbf - Nürnberg Hbf, westlich der Dürrenhofstraße und nördlich der Regensburger Straße

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

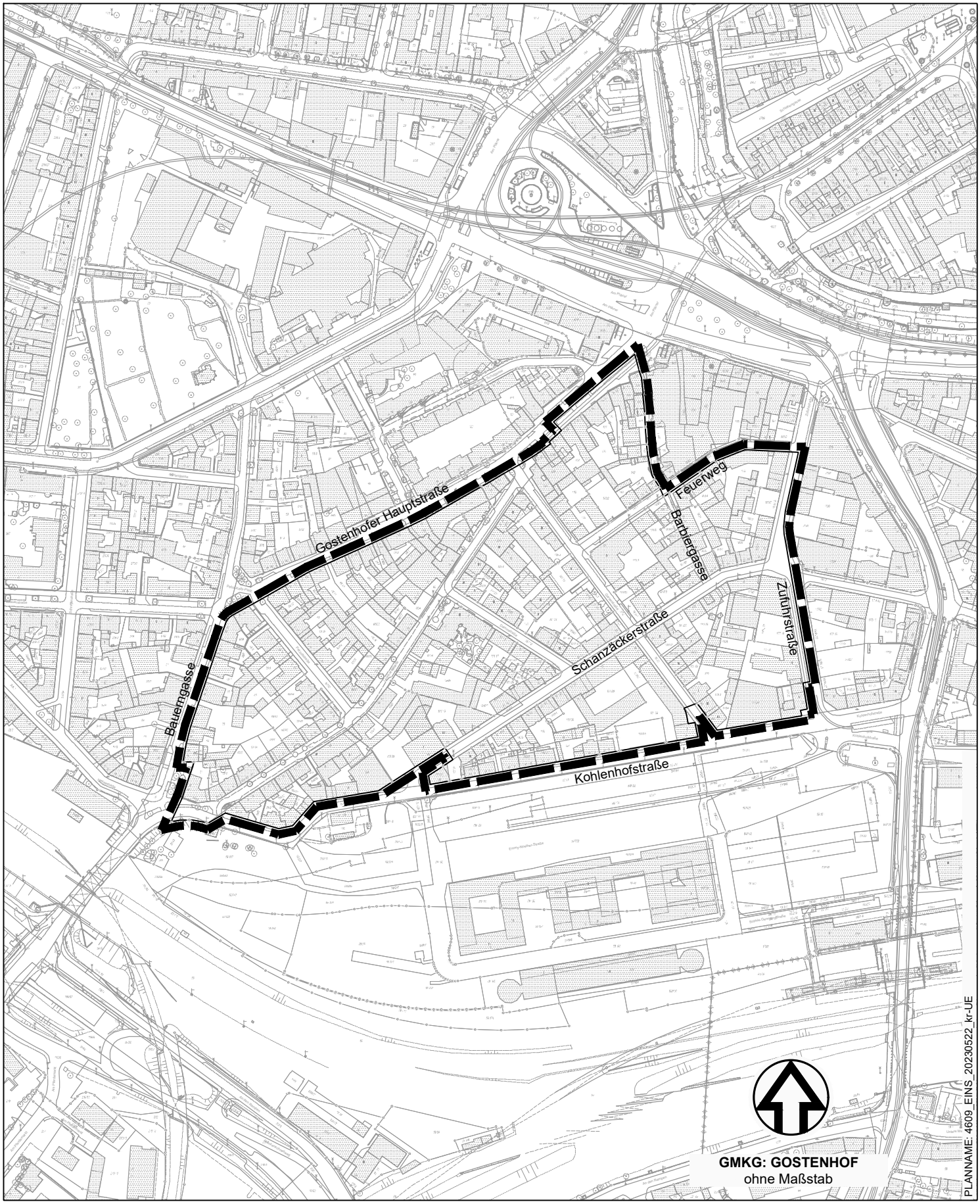
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4609 "SCHANZÄCKERSTRASSE"

für ein Gebiet zwischen Gostenhofer Hauptstraße, Barbiergasse, Feuerweg, Zufuhrstraße, Kohlenhofstraße und Bauerngasse

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

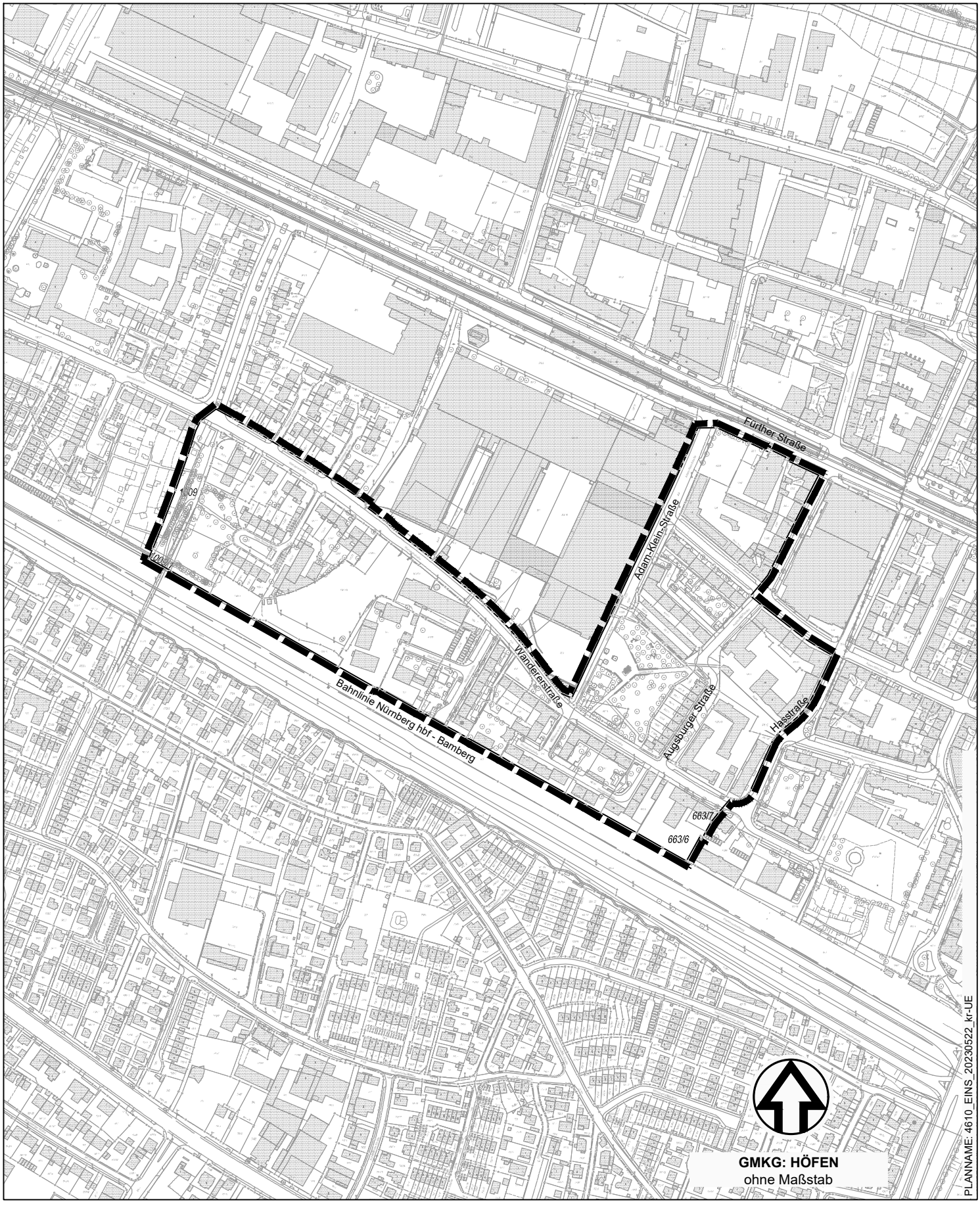
Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4610

Ö 3

für ein Gebiet zwischen Wandererstraße, Adam-Klein-Straße, Fürther Straße, Augsburger Straße, Adam-Klein-Straße, Hasstraße, Flurstücke Nr. 663/7 und 663/6 (Gmkg. Gostenhof), Bahnlinie Nürnberg Hbf. - Bamberg und einschließlich der Flurstücke Nr. 1009 und Nr. 1009/1 (Gmkg. Gostenhof)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

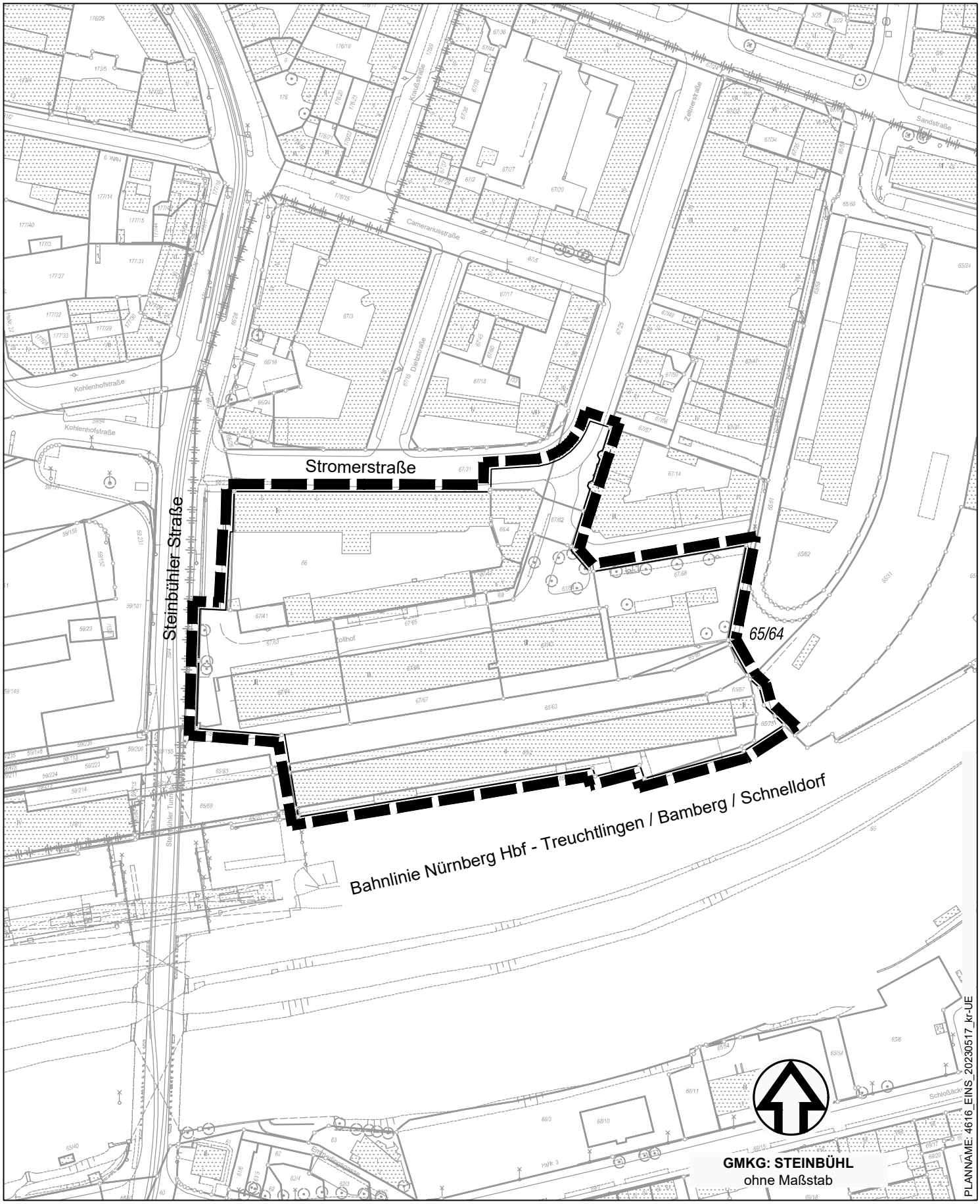
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4616 "ZOLLHOF"

für das Gebiet südlich der Stromerstraße, westlich der Fl. Nr.65/64 Gmkg. Steinbühl, nördlich der Bahnlinie Nürnberg Hbf - Treuchtlingen / Bamberg / Schnelldorf und östlich der Steinbühler Straße

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

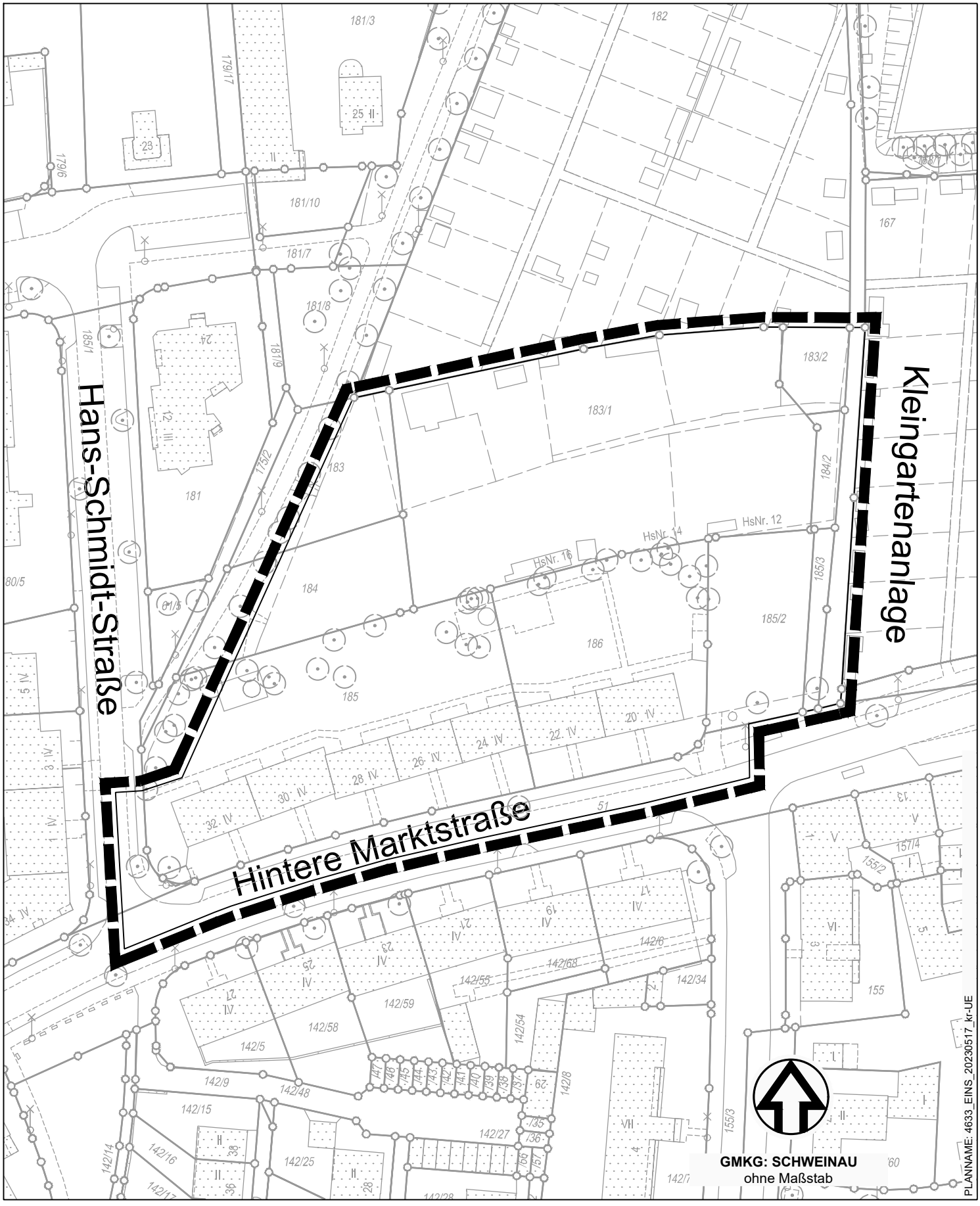
Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4633

Ö 3

für das Gebiet nördlich der Hinteren Marktstraße, östlich der Hans-Schmidt-Straße sowie südlich und westlich der Kleingartenanlagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Berichtsvorlage
Stpl/016/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.06.2023	öffentlich	Bericht

Betreff:

Neuselsbrunn: Entsiegelung und Renaturierung von städtischen und privaten Flächen hier: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen vom 13.12.2022

Anlagen:
Antrag_Neuselsbrunn_Grüne
Bericht

Bericht:

Im Bereich Neuselsbrunn befinden sich mit Ausnahme der Erschließungsstraßen alle Flächen im Privateigentum. Im Zuge der Fortschreibung der Sanierungsziele bezieht die Stadtverwaltung alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer ein und überprüft welche Flächen sich auch aus Sicht der Eigenümerinnen und -eigentümer für eine Entsiegelung und Renaturierung eignen.

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 und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☐

☐

☐

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

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
14. DEZ. 2022
/.....Nr. .....

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

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Tel: (0911) 231-5091
Fax: (0911) 231-2930
gruene@stadt.nuernberg.de

Bus: Linie 36, 46, 47 (Rathaus)
U-Bahn: Linie 1 (Lorenzkirche)

Nürnberg, 13. Dezember 2022

Neuselsbrunn: Entsiegelung und Renaturierung von städtischen und privaten Flächen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in der gemeinsamen Sitzung des Stadtplanungs- und Umweltausschusses am 7. April 2022 wurde auf Basis unseres Antrags „Erstellung eines Katasters zur Erfassung von Ver- und Entsiegelungen" die Prüfung *von Möglichkeiten und Voraussetzungen (u.a. Kosten) für ein katasterbasiertes Monitoring ver- und entsiegelter Flächen* einstimmig beschlossen.[1] Jedoch grenzt die Verwaltung den Umfang unserer Forderungen in der Entscheidungsvorlage ein, indem sie darauf verweist, dass *die Erstellung eines Katasters, das alleine auf die Auswertung von Plänen und ergänzende Erfassungen vor Ort setzt, ausscheiden muss, da diese zu bewältigenden Herausforderungen von der Verwaltung nicht annähernd gestemmt werden können.*[2]

Vor diesem Hintergrund erweist es sich als Vorteil, wenn Bürger*innen konkret auf Entsiegelungspotenziale hinweisen und Gestaltungsmöglichkeiten ersuchen. Beispiel hierfür ist Neuselsbrunn. In diesem Viertel befinden sich neben vielen Einzelgaragen und asphaltierten Verbindungsstraßen suboptimal angelegte sowie brachliegende Flächen, die sich durch Entsiegelung und Renaturierung positiv auf das Areal und dessen Bewohner*innen auswirken würden. So wäre unter anderem denkbar, die in die Jahre gekommenen Tiefgaragen und Parkdecks neuen Auflagen entsprechend zu sanieren. Das Parkhaus, das sich im Eigentum der Wohnungseigentümergesellschaft befindet, könnte beispielsweise einem höheren Neubau mit Fassaden- und Dachbegrünung sowie PV-Anlagen weichen. Dank der Geschossaufstockung und

[1] Sitzungsvorlage zu TOP Ö6 im Stadtplanungsausschuss, 04.07.2022
[2] Entscheidungsvorlage zu TOP Ö6 im Stadtplanungsausschuss, 04.07.2022

den damit verbundenen zusätzlichen Kapazitäten wäre eine Entsiegelung und Renaturierung der Parkhaus-Zufahrt sowie der Flächen zwischen dem Parkhaus und der Münchner Straße möglich, die aktuell als Stellplätze dienen. Da es sich hier um städtische Flächen handelt, bedarf es jedoch vorab der Klärung, inwieweit und in welchem Rahmen eine Kooperation zwischen Stadt und der Eigentümergemeinschaft möglich ist, um dieses Vorhaben umzusetzen.

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

- Die Verwaltung geht aktiv auf die Wohnungseigentümergemeinschaft zu und prüft in Zusammenarbeit dieser die Machbarkeit bezüglich der Entsiegelung und Renaturierung der städtischen Flächen im Stadtteil Neuselsbrunn und berichtet anschließend.

Mit freundlichen Grüßen

Cengiz Sahin
Stadtrat

Marc Schüller
stv. Fraktionsvorsitzender

Beilage

Betreff:
Neuselsbrunn: Entsiegelung und Renaturierung von städtischen und privaten Flächen
hier: Antrag der BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN Stadtratsfraktion Nürnberg vom 13.12.2022

Bericht
Mit Antrag vom 13. Dezember 2022 verweist die Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN auf brachliegende Flächen, Einzelgaragen und suboptimal gelegene Verbindungsstraßen in Neuselsbrunn, die durch Entsiegelung und Renaturierung einen wertvollen Beitrag zu einer ökologischen und klimatisch ausgerichteten Stadtentwicklung haben könnten. Es wird darum gebeten, aktiv auf die Wohnungseigentümergemeinschaft zuzugehen und in Zusammenarbeit die Machbarkeit der Entsieglung und Renaturierung von städtischen Flächen im Stadtteil Neuselsbrunn zu prüfen.

Stadterneuerungsgebiet Langwasser
Neuselsbrunn liegt im Norden des Stadtteils Langwasser. Im September 2016 beschloss der Stadtrat „Nürnberg Langwasser“ gemäß § 171e BauGB als Sozial-Stadt-Gebiet festzulegen. Im März 2019 wurde aufgrund dringlicher ergänzender Handlungsbedarfe eine Gebietserweiterung um den Bereich Neuselsbrunn beschlossen und das gesamte Gebiet gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

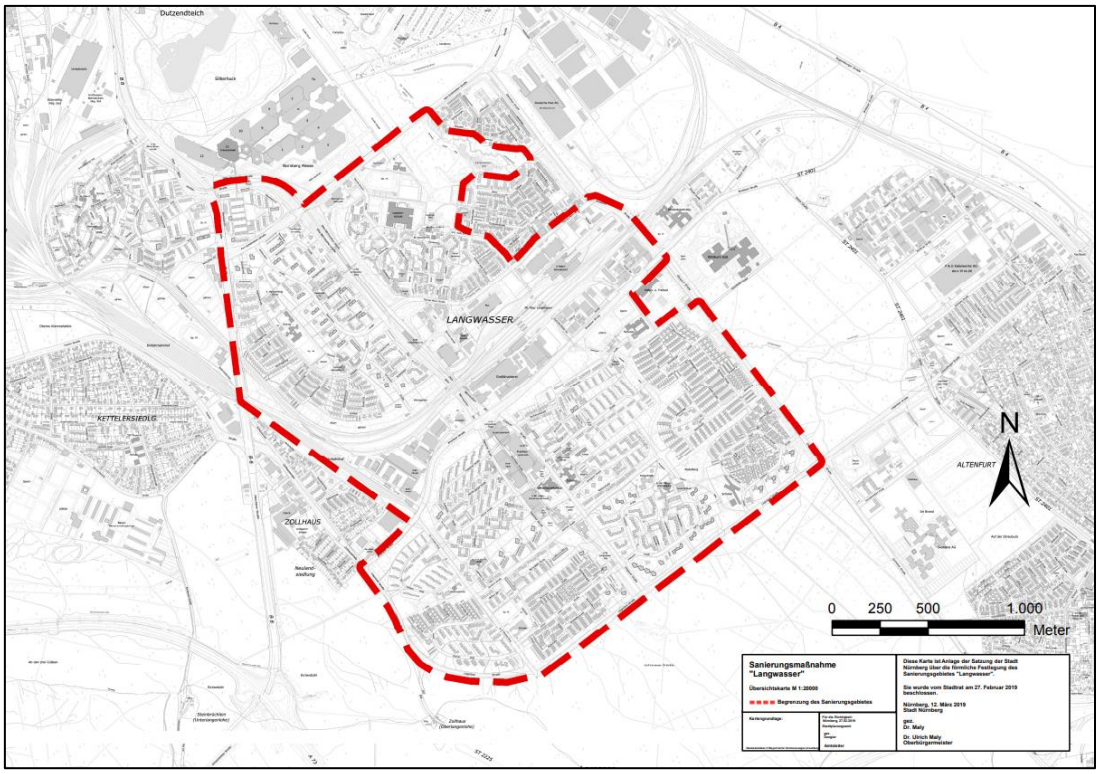


Abb. 1: Umgriff Sanierungsgebiet „Nürnberg Langwasser“

Die Festlegung als förmliches Sanierungsgebiet ermöglicht der Stadtverwaltung, verschiedene Prozesse der Stadtentwicklung aktiv zu steuern. So unterstützt unter anderem das kommunale Förderprogramm „Mehr Grün für Nürnberg“ eine Aufwertung der Lebens- und Aufenthaltsqualitäten sowie die Umsetzung von Klimamaßnahmen in Sanierungsgebieten. Das Programm richtet sich an Privatpersonen, die bei Umsetzung der Maßnahmen finanzielle Zuschüsse bis zu 30.000 Euro erhalten können.

Eigentumsverhältnisse

In Neuselsbrunn befinden sich mit Ausnahme der Erschließungsstraßen alle Flächen in Privateigentum.

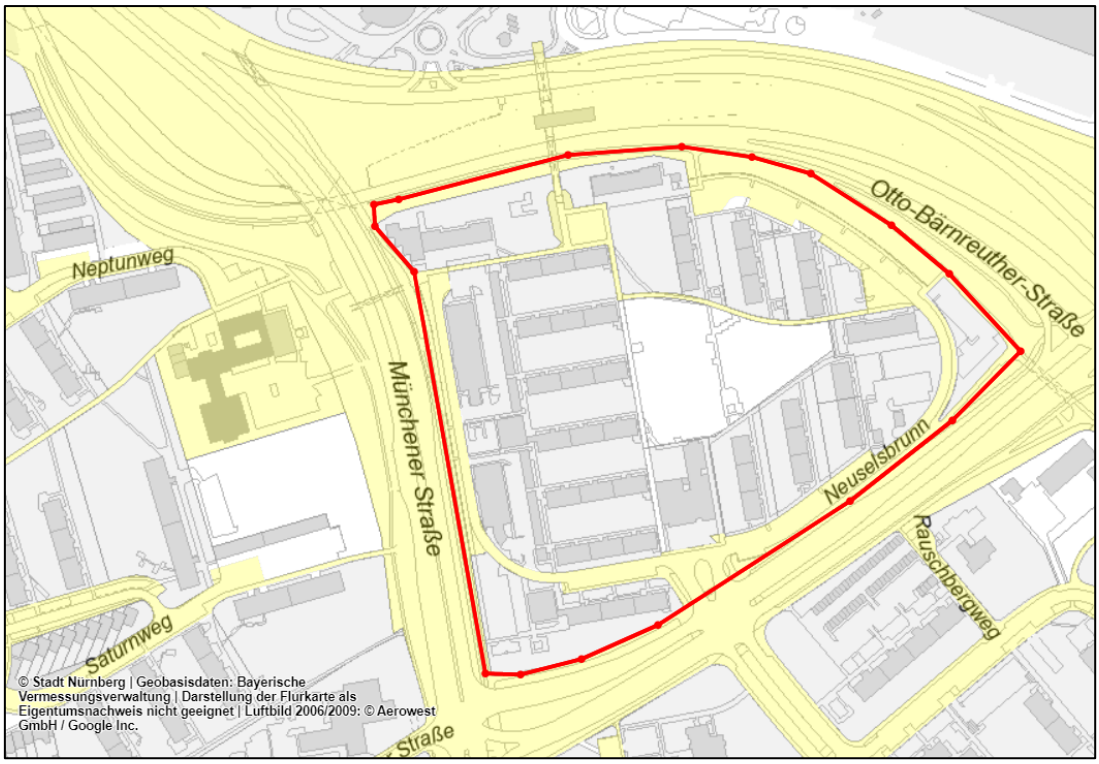


Abb. 2: Städtisches Eigentum im Bereich Neuselsbrunn

Zur Entsieglung und Renaturierung oben genannter Flächen kann das Förderprogramm „Mehr Grün für Nürnberg“ einen Anreiz für die Eigentümerinnen und Eigentümer bilden.

Vorschlag zur Vorgehensweise

2022 wurde vom Stadtplanungsamt eine Potenzialuntersuchung mit dem Titel „Mehrwerte für Langwasser“ erarbeitet, die realisierbare Qualifizierungspotenziale aufzeigt und sowohl ökologische als auch klimatische Aspekte aufgreift. Die im Oktober 2022, vom Stadtplanungsausschuss beschlossene Untersuchung beschränkt sich derzeit noch auf die vier Wohnquadranten Langwassers, soll im Rahmen einer nun beginnenden Fortschreibung der Sanierungsziele aber auf die Bereiche Neuselsbrunn, Langwasser-Zentrum und die Gewerbestandorte ausgedehnt werden.

In diesem Prozess wird die Stadtverwaltung auch Eigentümerinnen und Eigentümer einbeziehen. Die Möglichkeit einer Entsiegelung und Renaturierung von Flächen allgemein und insbesondere im Bereich der im Eigentum der Wohnungseigentümergesellschaft befindlichen Parkhäuser, wird in diesem Zusammenhang aktiv überprüft werden und in die Untersuchung einfließen.

Es ist geplant, Zwischenergebnisse der Analyse im Herbst 2023 im Rahmen einer e-Partizipation zu präsentieren und Gelegenheit zur Diskussion zu geben; die finalen Ergebnisse und das daraus abzuleitende Handlungsprogramm werden im Frühjahr 2024 erwartet.

Unter www.langwasser.nuernberg.de werden die Bürgerinnen und Bürger in regelmäßigen Abständen über den Fortlauf der Untersuchung informiert und können sich aktiv an der Planung beteiligen.

Berichtsvorlage
BoB/002/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	22.06.2023	öffentlich	Bericht

Betreff:

Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Bericht:

Der bayerische Ministerrat hat am 25.04.2023 die Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau für das sogenannte „Umwandlungsverbot“ beschlossen. Die Verwaltung berichtet über die neue Verordnung zur Änderung der Gebietsbestimmungsverordnung Bau mit Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes nach § 250 Baugesetzbuch, welche zum 1.Juni 2023 in Kraft tritt.

Ab dem 1.Juni 2023 benötigen die Eigentümerinnen und Eigentümer von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Einheiten eine Genehmigung, wenn sie Miet- in Eigentumswohnungen umwandeln möchten. Diese Anträge auf Abgeschlossenheit einer Wohnung („WEG-Bescheinigung“) sind wie bisher auch schon bei der Bauordnungsbehörde zu stellen, sie unterliegen nun aber neben dem fachtechnischen auch dem mietpolitischen Vorbehalt.

In Bayern werden zunächst 50 Gemeinden von dieser Verordnung betroffen sein, u.a. auch die Stadt Nürnberg. Damit bekommen Kommunen wie Nürnberg mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Möglichkeit, die Umwandlung zu untersagen, wenn es sich dabei um ein Mietshaus mit mehr als zehn Wohnungen handelt.

Der Verwaltung liegen seitens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr konkrete Vollzugshinweise vor, wie bei o.g. Anliegen zu verfahren ist. Die Prüfung erfolgt Kraft Verordnung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Verordnung gilt vorerst bis zum 31. Dezember 2025.

Aufgrund der künftig zusätzlich anfallenden gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungsaufgaben wird ein Mehrbedarf an Personalkapazität vermutet, um rechtssichere und für alle Beteiligten nachvollziehbare Entscheidungen treffen zu können. Die Fallzahl an sich ist jedoch noch nicht abzusehen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die neue Verordnung löst einen erhöhten Personalbedarf aus, der in Qualität und Quantität noch zu verifizieren ist.

(→ *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 1 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:

Der Personalmehrbedarf soll noch in die laufenden Haushaltsberatungen eingebracht werden.

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref.VII / Stab Wohnen**

☐

☐