Beilage

#### Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4686 "Goldbach" für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße Einleitung

# **Entscheidungsvorlage**

## <u>Ausgangssituation</u>

Im Stadtteil Zerzabelshof verläuft nördlich der Valznerweiherstraße / Zerzabelshofstraße der Goldbach (Gewässer III. Ordnung). Er kommt aus dem im Lorenzer Reichswald gelegenen Großen und Kleinen Valznerweiher und fließt über den Zeltnerweiher sowie den Tullnauweiher in die Pegnitz. Das Fließgewässer mit den begleitenden Auenflächen ist ein landschafts- und stadtgliederndes Freiraumelement im Stadtteil Zerzabelshof. Das Goldbachtal stellt einen Erholungs- und Erlebnisbereich für Menschen dar. Zahlreiche Gehölzbestände prägen die privaten Grünflächen entlang des Baches.

Über den Grünzug des Goldbachtals wird Kaltluft nach Norden zur Kaltluftleitbahn, die über die Hauptgleisanlagen führt, transportiert. Dadurch trägt sie zur Kaltluftversorgung einer der sieben wichtigen Nürnberger Kaltluftleitbahnen bei.

Am Goldbach liegen zum Teil öffentliche Grünflächen, wie z.B. der Aussiger Platz. Lediglich in kleinen Teilgebieten verläuft er in einem gefassten schmalen Bachbett, wie im Ortskern von Zerzabelshof.

Große Teile des Goldbachtals befinden sich in städtischem Eigentum (siehe Abb. 1).



Abb. 1: Öffentliches Eigentum mit Darstellung des Geltungsbereichs, © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung (gelb unterlegt = Eigentum Stadt Nürnberg / blau unterlegt = Eigentum Freistaat Bayern)

#### Planungsanlass

Im Stadtteil Zerzabelshof beidseits der Vorchtelstraße ist ein insgesamt ca. 250 m langer Abschnitt in Privateigentum. In der Vergangenheit gab es verschiedene Bauanträge, mit Baumaßnahmen die Flächen in den Grünzug hinein zu beanspruchen, z.B. im Bereich der Bebauung östlich der Vorchtelstraße. Hier ist bereits jetzt der im FNP dargestellte Grünzug durch die Bebauung an der Valznerweiher / Vorchtelstraße und die Bebauung an der Urbanstraße deutlich eingeengt.

### Plangebiet

Das Plangebiet wird durch die rückwärtige Grundstücksgrenze entlang der Urbanstraße, durch die rückwärtige faktische Baugrenze entlang der Valznerweiherstraße, der Neuweiherstraße und der westlichen Grenze des Fl.Nr. 696 Gmkg. Mögeldorf begrenzt. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1 ha.

## Planungsziel

Insbesondere vor dem Hintergrund der stadtklimatischen und der ökologischen Bedeutung von Bachläufen und ihrer Vorländer u.a. als Ausbreitungs- und Rückzugsraum für Flora und Fauna soll der Grünzug des Goldbachs auf Ebene des Bebauungsplans planungsrechtlich langfristig gesichert werden. Er ist Teil des städtischen Biotopverbundsystems. Mit einer Festsetzung als Grünfläche soll eine weitere Verengung durch Bebauung ausgeschlossen werden. Da das Goldbachtal auch eine wichtige Funktion zum Hochwasserrückhalt und zur Kaltluftversorgung der Stadt hat, ist eine langfristige Sicherung auch aus Gründen der Klimaanpassung und des Hochwasserschutzes erforderlich.

Die skizzierten Funktionen des Oberflächengewässers der Goldbachaue verdeutlichen, dass Wasser als Bestandteil des Naturhaushalts eine wichtige natürliche Ressource für den Menschen und seine Umwelt darstellt, die es zu schützen und zu erhalten gilt.

Die genaue Abgrenzung der Grünfläche ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Im Bereich des bestehenden Baulinienplans würde die Sicherung der Grünfläche mit einer Rücknahme der rückwärtigen Baugrenze auf den Bestand einher gehen. Das Baurecht wurde seit Erlass des Baulinienplans im Jahr 1929 nicht ausgenutzt. Der wertgebende Baumbestand soll gesichert und auch hier die gesamtstädtischen Ziele zum Klima- und Hochwasserschutz umgesetzt werden.

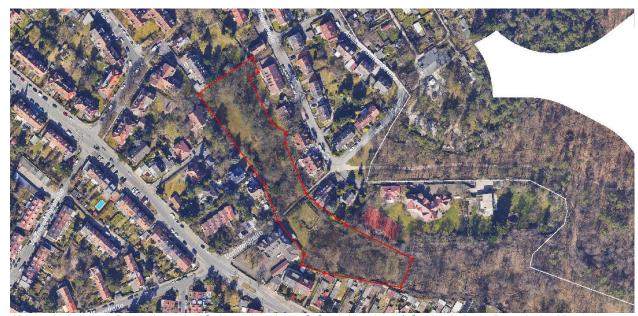


Abb. 2: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs, © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

#### Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im FNP ist das Goldbachtal als Grünfläche dargestellt. Nordöstlich und südwestlich der Grünflächen sind jeweils Wohnbauflächen dargestellt.

Darüber hinaus sind für den Goldbach zwei weitere landschaftsplanerische Darstellungen eingetragen:

- Hauptverbundachsen im Biotopverbundsystem der Feuchtgebiete und
- lineare Maßnahmenbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern.

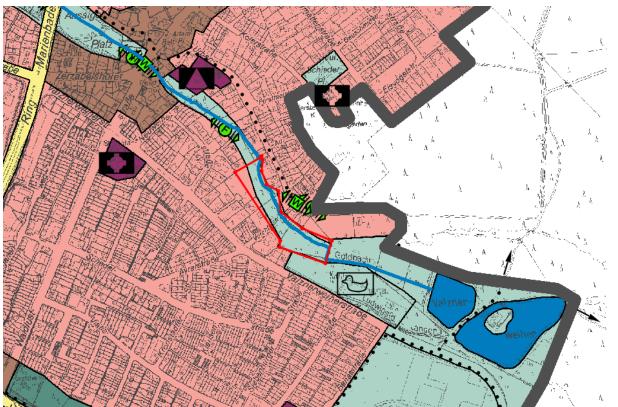


Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP mit Kennzeichnung des Plangebiets, Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation mit Bodenordnung

## Überschwemmungsgebiet:

Im Jahr 2017 wurde das Überschwemmungsgebiet eines hundertjährlichen Hochwassers des Goldbachs gem. § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ermittelt und anschließend mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 26.07.2017 gemäß Art. 46 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vorläufig gesichert. Mit Bekanntmachung vom 20.07.2022 wurde die vorläufige Sicherung um zwei Jahre verlängert. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Goldbachs betrifft nahezu das gesamte Plangebiet. Für die Bereiche des Plangebietes, die im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Goldbachs liegen, gelten gem. § 78 Abs. 8 WHG die gesetzlichen Einschränkungen und Verbote des § 78 Abs. 1-7 WHG.

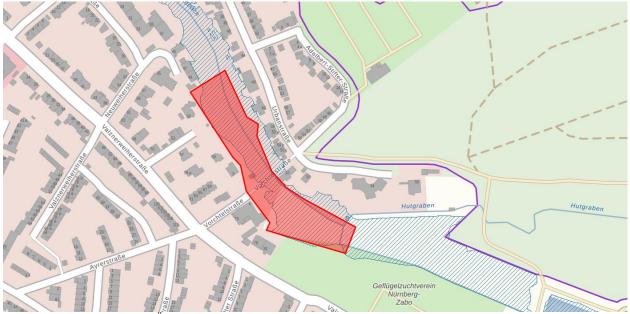


Abb. 4: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Goldbachs (blau schraffiert) und Geltungsbereich des Bebauungsplans (Rot)

Kartengrundlage: © Daten: geoportal.bayern.de, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung

## Masterplan Freiraum der Stadt Nürnberg

Im Masterplan Freiraum der Stadt Nürnberg wird der Bereich mit einer sehr starken Unterversorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen dargestellt . Das Defizit an öffentlichen Grünflächen beträgt im Planungsbereich 20 rund 16 ha. Das Gesamtstädtische Freiraumkonzept sieht im Bereich des Plangebiets, der sich in dem strategischen Handlungsraum "Außenstadt" befindet, in Bezug auf die Grün- und Freiraumentwicklung die Leitidee "Freiräume aktiv entwickeln" vor. Die vorsorgende Freiraumplanung reagiert dabei auf langfristige Entwicklungslinien in der Stadtentwicklung. Bestehende Freiräume sollen gesichert und langfristig als durchgehendes Freiraumnetz entwickelt werden.

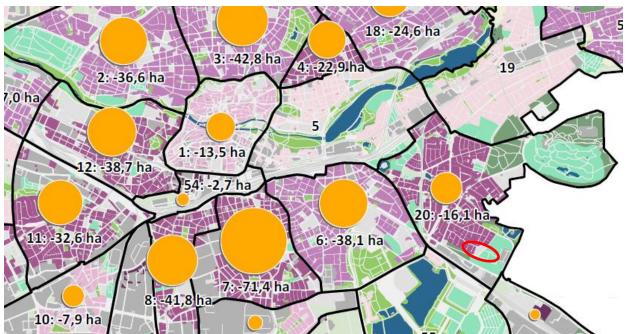
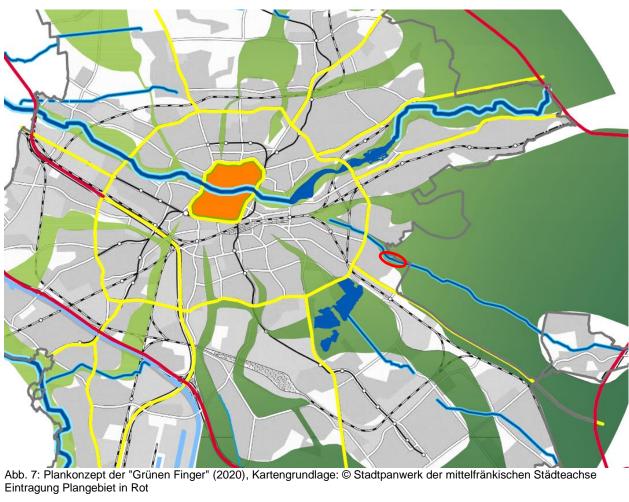


Abb. 5: Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) aus: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg, Stand Juli 2023, Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 © Stadt Nürnberg; Eintragung Plangebiet in Rot



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept des Masterplans Nürnberg (2014), Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 (c) Stadt Nürnberg Eintragung Plangebiet in Rot



Im Plankonzept der "Grünen Finger" ist der Talraum des Goldbachs als "Grüner Finger" im Osten der Stadt Nürnberg dargestellt. Das Konzept zeigt auf, wie den historisch gewachsenen, teilräumlichen Grünflächendefiziten in Nürnberg langfristig strukturiert und sinnvoll vernetzt begegnet werden kann. Grundidee des Plankonzeptes ist es, die dicht bebaute Stadt über "Grüne Finger" (Grünzüge und grüne Achsen) bestmöglich mit den umgebenden Landschaftsräumen zu verknüpfen.

### Bestehendes Planungsrecht

Für Teile des Plangebiets gilt der übergeleitete Bebauungsplan Nr. 2829 vom 18.10.1925, der überbaubare Grundstücksflächen und Grünflächen festsetzt, dessen Festsetzungen jedoch im weiteren Verfahren zu überprüfen sind. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) sowie in Teilbereichen im Plangebiet nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) i.V.m. dem Baulinienplan Nr. 2829.

#### Kosten

Im weiteren Verfahren fallen Kosten für Gutachten an. Diese werden im weiteren Verfahren ermittelt und Haushaltsmittel beantragt.

#### **Fazit**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Grünzugs Goldbachtal schaffen sowie die Freihaltung der bestehenden Grünverbindung von Bebauung sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses können die Instrumente der Planungssicherung gem. §§ 14 Baugesetzbuch (BauGB) "Veränderungssperre" und 15 BauGB "Zurückstellung von Baugesuchen" Anwendung finden.