Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

18.01.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Nachreichung 5

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Marienberg - Einstellung des Verfahrens

Sitzungsvorlage Stpl/049/2023 6

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.04.2021 Stpl/049/2023 10

Entscheidungsvorlage Stpl/049/2023 11

Übersichtsplan Untersuchungsgebiet Stpl/049/2023 13

Übersichtsplan Nutzungskonzept Stpl vom 14.02.2023 Stpl/049/2023 14

Übersichtsplan Bebauungsplan Nr.4671 Stpl/049/2023 15

* TOP Ö 2 Bebauungsplan Nr. 4445 "Tiefes Feld" für ein Gebiet zwischen der Rothenburger Straße, Ringbahn, Wallensteinstraße und der Südwesttangente, Beschluss über das weitere Vorgehen

Sitzungsvorlage Stpl/054/2023 16

Entscheidungsvorlage Stpl/054/2023 20

Übersichtsplan neu Stpl/054/2023 23

Übersichtsplan alt Stpl/054/2023 24

TOP Ö 3 Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“, Einleitung

Sitzungsvorlage Stpl/051/2023 25

Entscheidungsvorlage Stpl/051/2023 28

Übersichtsplan Stpl/051/2023 34

TOP Ö 4 Satzung Nr. 73 "Regensburger Straße", Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Sitzungsvorlage Stpl/052/2023 35

Entscheidungsvorlage Stpl/052/2023 39

Übersichtsplan Stpl/052/2023 40

Entwurf der Satzung Stpl/052/2023 41

Entwurf der Begründung Stpl/052/2023 42

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 18.01.2024, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Marienberg - Einstellung des Verfahrens**
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.04.2021 zur Aufhebung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
Gutachten Stpl/049/2023

Ulrich, Daniel

2. **Bebauungsplan Nr. 4445 "Tiefes Feld"**
für ein Gebiet zwischen der Rothenburger Straße, Ringbahn, Wallensteinstraße und der Südwesttangente
Beschluss über das weitere Vorgehen
Beschluss Stpl/054/2023

Ulrich, Daniel
(Beilagen werden nachgereicht)

3. **Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“**
für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße
Einleitung
Beschluss Stpl/051/2023

Ulrich, Daniel

4. **Satzung Nr. 73 "Regensburger Straße"**
zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3490 für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße, den nordwestlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 452, 452/9, und 452/11-13 der Gemarkung Gleißhammer, der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg und der Hans-Kalb-Straße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Beschluss Stpl/052/2023

Ulrich, Daniel

5. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 14.12.2023, öffentlicher Teil

Stadt Nürnberg - Rathausplatz 2 - 90403 Nürnberg

An die Mitglieder
des Stadtplanungsausschusses

E-Mail: obm@stadt.nuernberg.de
Internet: www.nuernberg.de
Datum: 08.01.2024

NACHREICHUNG
ZUR SITZUNG
DES STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES AM 18.01.2024

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

im Nachgang zur bereits zugestellten Einladung/Tagesordnung übermittle ich die Unterlagen zu

Öffentliche Sitzung

2. **Bebauungsplan Nr. 4445 "Tiefes Feld"** Beschluss
für ein Gebiet zwischen der Rothenburger Straße, Ringbahn, Wallensteinstraße und der Südwesttangente
Beschluss über das weitere Vorgehen

Ulrich, Daniel

Mit freundlichen Grüßen

Marcus König
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
Stpl/049/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.01.2024	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	31.01.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Marienberg - Einstellung des Verfahrens
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.04.2021 zur Aufhebung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Anlagen:
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.04.2021
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan Untersuchungsgebiet
Übersichtsplan Nutzungskonzept Stpl vom 14.02.2023
Übersichtsplan Bebauungsplan Nr.4671

Sachverhalt (kurz):

Der Stadtrat beschloss am 25.10.2017, dass Vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs.4 Baugesetzbuch (VU) durchzuführen sind. Die VU als Basis einer evtl. Anwendung des Planungsinstrumentes „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ prüften das Entwicklungspotenzial der ca. 61 ha großen innerstadtnahen Fläche, die hinsichtlich der bekannten Rahmenbedingungen ein geeigneter Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Mischnutzung sowie gewerbliche Nutzung zu sein schien.

Gewonnene Erkenntnisse sowie daraus resultierende notwendige, fachspezifische, Entscheidungen reduzierten das Entwicklungspotenzial des Untersuchungsgebietes.
Als Konsequenz beschloss der Stadtplanungsausschuss das im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeitete Nutzungskonzept Stpl vom 14.02.2023 der weiteren Entwicklung des Areals zu Grunde zu legen. Zu planungsrechtlichen Sicherung des Konzepts wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4671 eingeleitet. Das Verfahren kann in Abhängigkeit von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer bedarfsgerecht unter Beachtung naturschutzfachlicher Belange fortgeführt werden.

Das Verfahren, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten, ist basierend auf dem Beschluss, keine Entwicklungssatzung zu erlassen, formell einzustellen.

Die Aufzahlungsklausel für Grundstücksankäufe durch die Stadt erlischt damit.

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 des Verfahrens hat keine direkten Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 18.01.2024):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet, dass das eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 4671 gemäß dem Nutzungskonzept Stpl vom 14.02.2023 durch die Verwaltung fortgeführt wird, sobald Eigentümerinnen und Eigentümer Interesse an einer Entwicklung anmelden, und dass das Verfahren zur Vorbereitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme formell eingestellt wird, indem auf den Erlass einer Entwicklungssatzung verzichtet wird.

Beschlussvorschlag (StR 31.01.2024):

Der Stadtrat beschließt, dass das eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 4671 gemäß dem Nutzungskonzept Stpl vom 14.02.2023 durch die Verwaltung fortgeführt wird, sobald Eigentümerinnen und Eigentümer Interesse an einer Entwicklung anmelden, und dass das Verfahren zur Vorbereitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme formell eingestellt wird, indem auf den Erlass einer Entwicklungssatzung verzichtet wird.

Ö 1

Antrags-Nummer: AN/110/2021

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU

Stpl-Nr. 131 Zu

28. APR. 2021

D | E | U | R
AN-Stelle

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
20. APR. 2021
/.....Nr. .....

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

Kopie! BgA/SE

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

19.04.2021
Schuh

BAURERFERAT
23 APR. 2021 Nr. A49/21

	1 Zur Kts.		Stellungnahme
Stpl	2 z.w.V. X		zur Unterschrift vorlegen
		5	Termin:

Aufhebung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Marienberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor eine der größten Herausforderungen in unserer Stadtentwicklung. Bauland ist knapp und nicht ausreichend verfügbar.

Wie allgemein bekannt ist und auch bei vielen Beteiligten diskutiert wird, ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Marienberg in dieser Form, für die Gewinnung von Wohnbauland, nicht mehr durchzuführen. Die im Jahr 2018 beauftragte Firma STEG aus Stuttgart hat die vertiefenden Untersuchungen nach unserer Kenntnis seit einiger Zeit schon abgeschlossen und kommt zu dem Ergebnis, dass der Umgriff der Maßnahme aus vielerlei Gründen nicht durchführbar sei.

Es heißt, dass diese Maßnahme aus umweltfachlicher Sicht aber auch aus verkehrspolitischen Erwägungen heraus keinesfalls erfolgversprechend und viel zu groß im Umgriff sei. Nachdem diese Informationen immer nur aus zweiter Hand sind, beantragen wir im nächsten möglichen Ausschuss für Stadtplanung einen umfassenden Bericht zum im Oktober 2017 gefassten Beschluss, um diesen letztlich auch wieder aufzuheben.

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

Antrag:

1. Die beauftragte Firma berichtet über die Ergebnisse der Untersuchungen im Gesamtgebiet.
2. Die Verwaltung bereitet den Beschluss über die Aufhebung der Maßnahme vor.
3. Die Verwaltung macht dem Stadtrat Vorschläge für eine sinnvolle weitere Vorgehensweise aufgrund des gültigen FNP und des vorhandenen Strukturplanes.
4. Im weiteren Vorgehen ist auf den Schutz der Landwirtschaft besonders Rücksicht zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Beilage

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Marienberg - Einstellung des Verfahrens
hier: Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.04.2021 zur Aufhebung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Eine Entwicklung und Neuordnung des Areals im Bereich nördlich des Marienberg-Parks, östlich der Flughafenstraße ist grundsätzlich vereinbar mit den im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integrierten Landschaftsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen. Weitere bauliche Entwicklungen bedürften jedoch einer zielgerichteten Koordination.

Deshalb beschloss der Stadtrat am 25.10.2017, dass zur Deckung des erhöhten Bedarfes an Wohn- und Arbeitsstätten sowie zur zügigen Entwicklung des Bereichs östlich der Flughafenstraße in den Gemarkungen Lohe und Ziegelstein Vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs.4 Baugesetzbuch für eine Gebietsentwicklung durchzuführen sind.
Diese Vorbereitenden Untersuchungen (VU) als Basis einer evtl. Anwendung des Planungsinstrumentes „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ waren darauf ausgelegt, sowohl die Vorbereitung als auch die zügige Umsetzung durch organisatorische Maßnahmen der Entwicklung des ca. 61 ha großen innerstadtnahen Potenzials zu überprüfen.
Unterstützend wurde die Satzung Nr. 10 über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen.
Das Areal schien zu diesem Zeitpunkt hinsichtlich der bekannten Rahmenbedingungen ein geeigneter Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Mischnutzung sowie gewerbliche Nutzung zu sein.

Die im Rahmen der durchgeführten formalen Prüfschritte der VU gewonnenen Erkenntnisse sowie daraus resultierende notwendige, fachspezifische und auch städtische Rückschlüsse bzw. Entscheidungen führten allerdings zu veränderten Rahmenbedingungen bezüglich der Entwicklungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes. Dies wurde dem Stadtrat im Detail im März 2023 dargelegt. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes wurde in diesem Zusammenhang nicht mehr als adäquat angesehen und eine Entwicklung mit herkömmlichen Planungsinstrumenten angestrebt.
Als Konsequenz beschloss der Stadtplanungsausschuss das im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeitete Nutzungskonzept Stpl vom 14.02.2023 der weiteren Entwicklung des Areals zu Grunde zu legen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Konzepts, welches die Sicherung des Gewerbestandortes, aber auch die Stärkung der Naherholungsfunktion des Areals beinhaltet, wurde in gleicher Sitzung das Bebauungsplanverfahren Nr. 4671 analog dem Umgriff des Nutzungskonzepts eingeleitet. Das Verfahren kann in Abhängigkeit von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer bedarfsgerecht unter Beachtung naturschutzfachlicher Belange fortgeführt werden.

Begleitend zu den Vorbereitenden Untersuchungen, zur Unterstützung der städtebaulichen Entwicklung, erwarb die Stadt Grundstücke von verkaufsbereiten Eigentümerinnen und Eigentümern.
Die Stadt verpflichtete sich hierbei vertraglich zu einer Aufzahlung auf den Kaufpreis, falls sie im Nachgang in der gleichen Wertzone ein Grundstück zu einem höheren entwicklungsunbeeinflussten Wert erwerben würde.
Diese Aufzahlungsverpflichtung ist auf den Tag der Aufhebung der Entwicklungssatzung terminiert bzw. bis ein Beschluss des Stadtrats gefasst wird, keine Entwicklungssatzung zu erlassen.

Ein formeller Beschluss wird somit benötigt, damit die Aufzahlungsklausel in den Kaufverträgen für Grundstücke im Entwicklungsgebiet endet und dementsprechend abgerechnet werden kann.

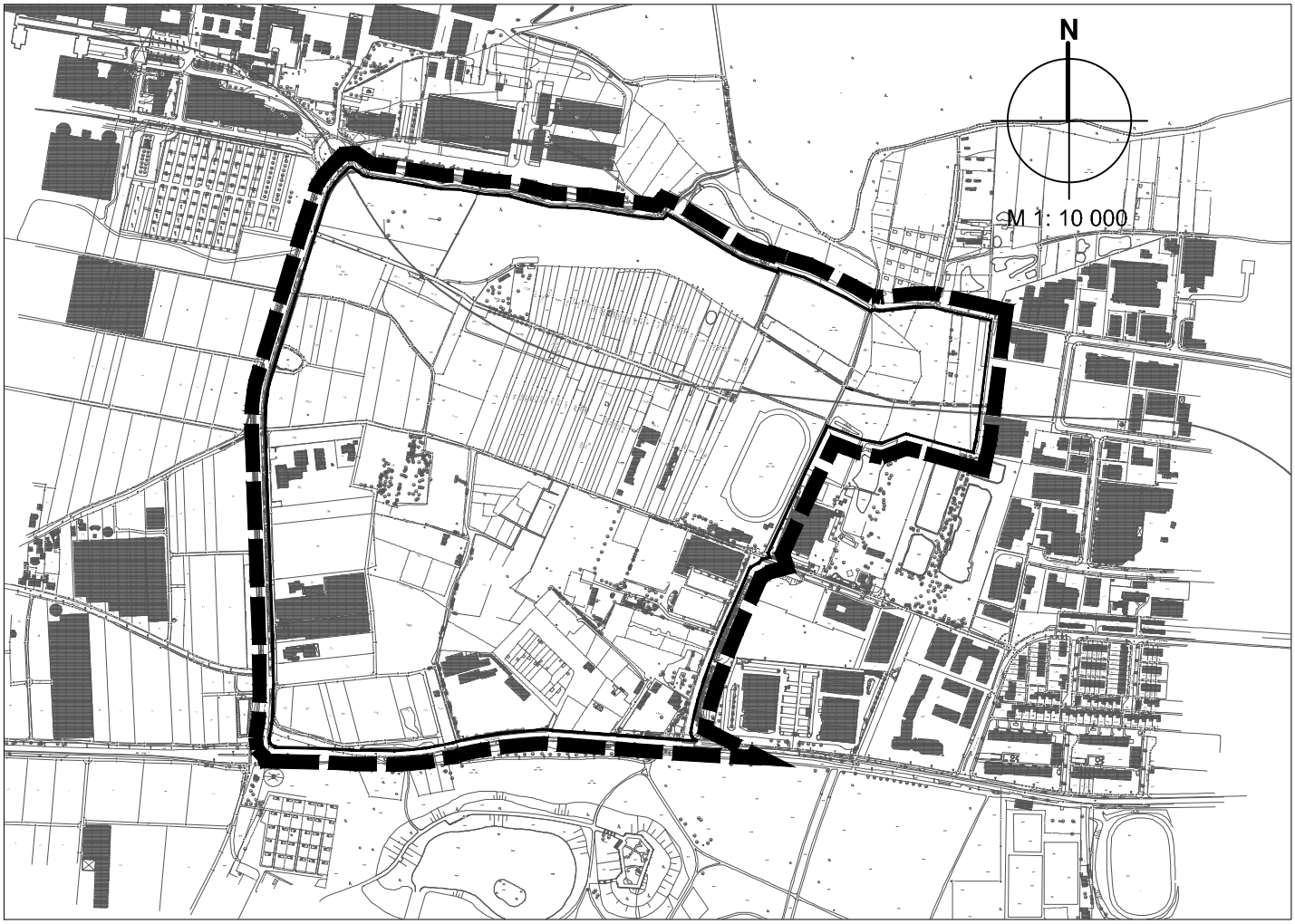
Verkaufende haben bereits Interesse an der zeitnahen Auszahlung des vereinbarten Aufzahlungsbetrages geäußert.

Fazit
Das Verfahren eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten ist aufgrund der vorgenannten Vorgehensweise obsolet und durch Beschluss, keine Entwicklungssatzung zu erlassen, formell einzustellen.
Die Aufzahlungsklausel für Grundstücksankäufe durch die Stadt erlischt damit.

NÜRNBERG

Stadtplanungsamt

Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Marienberg



Zeichenerklärung

0 100 200 300

Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Marienberg

Nürnberg, 20.09.2017

gez. Dengler

Leiter Stadtplanungsamt

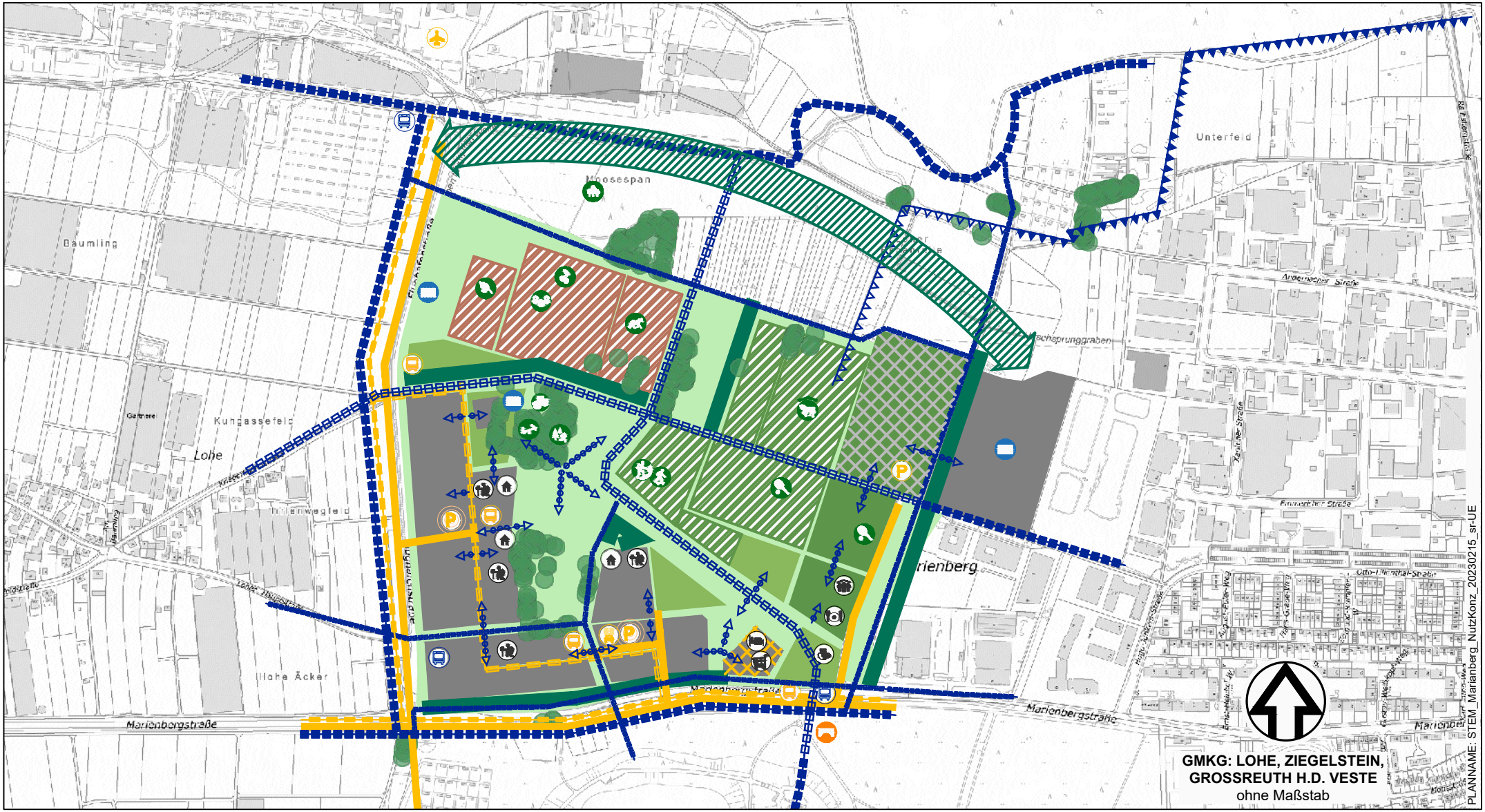
Plan Nr. 13 - STEM-01/2017

Kartengrundlage: Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

ÜBERSICHTSPLAN ZUR STADTENTWICKLUNG "MARIENBERG"

NÜRNBERG

Ö 1



GMKG: LOHE, ZIEGELSTEIN, GROSSREUTH H.D. VESTE
ohne Maßstab

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

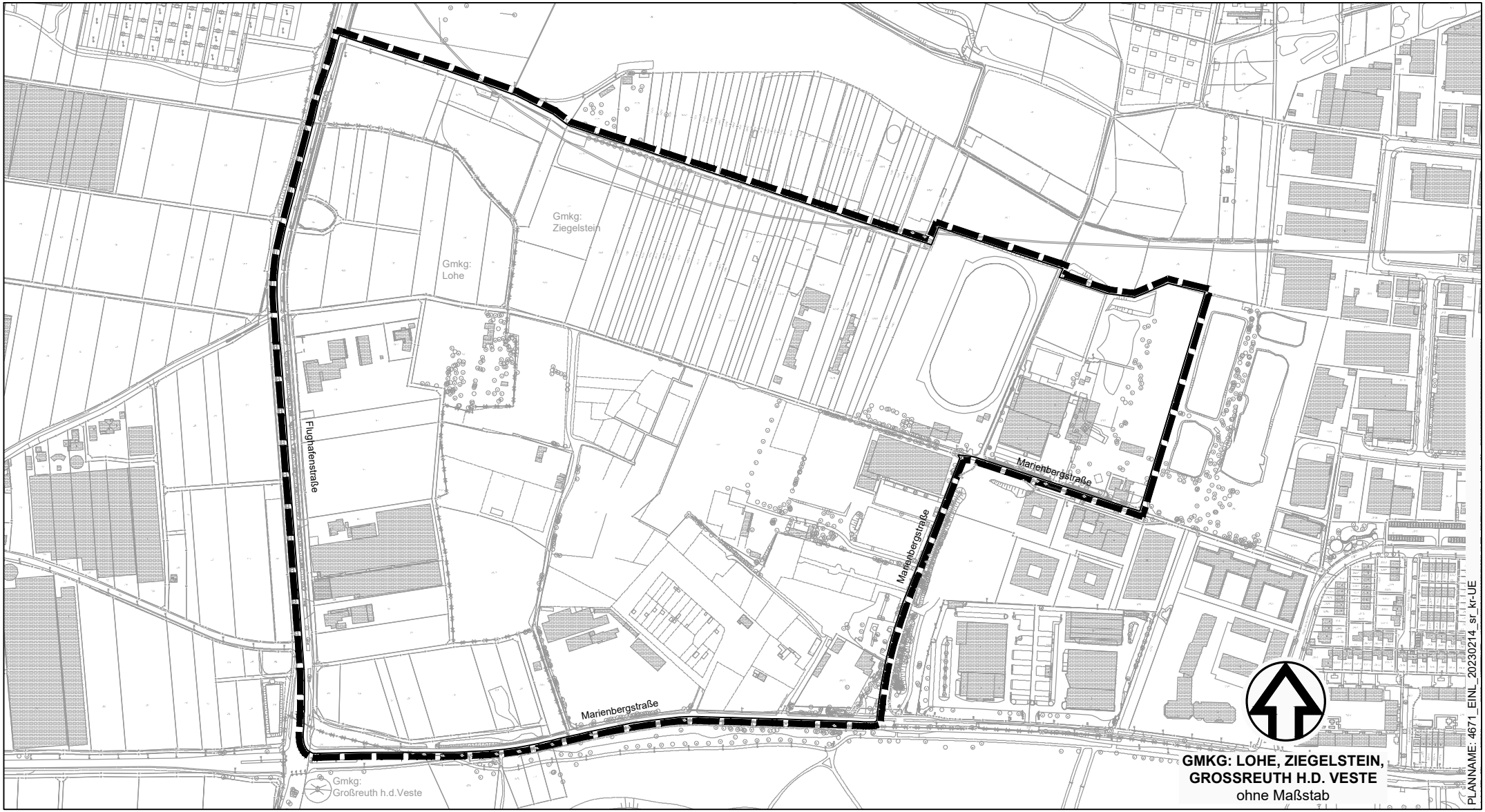
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4671 "MARIENBERG"

für ein Gebiet zwischen der Flughafenstraße, der Marienbergstraße und dem Feldweg mit den Flur Nrn. 143/98 und 180/7 Gemarkung Ziegelstein

NÜRNBERG

Ö 1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Beschlussvorlage
Stpl/054/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.01.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4445 "Tiefes Feld"
für ein Gebiet zwischen der Rothenburger Straße, Ringbahn, Wallensteinstraße und der Südwesttangente
Beschluss über das weitere Vorgehen

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan neu
Übersichtsplan alt

Sachverhalt (kurz):

Mit Beginn der Planungen zum Tiefen Feld erließ die DB eine planungsrechtliche Veränderungssperre am Ostrand des Areals zur Sicherung des „Güterzugtunnels“. Entlang der zum Ausbau vorgesehenen Strecke (Tunnelzulauf Süd) ist eine Schallschutzwand geplant, die durch diesen Ausbau hervorgerufen wird und Bestandteil einer inzwischen eingeleiteten Planfeststellung ist. Seitens der Bahn als Vorhabenträger können nur vorläufige Realisierungstermine benannt werden. In Bezug auf die Planungen im Tiefen Feld hat die Stadt Nürnberg entsprechend frühzeitig mit der DB Netz AG Gespräche zum Abschluss von Planungs- und Realisierungsvereinbarungen geführt, um den Schallschutz im Tiefen Feld für die geplante Wohnbebauung unabhängig von den Investitionsabsichten der Bahn zu sichern.

Da sich die Bebauungspläne südlich der Neuen Rothenburger Straße auf die Schallschutzmaßnahmen der nach wie vor offenen Planfeststellung beziehen, ist eine Aufstellung der Bebauungspläne mit diesen Unsicherheiten nicht möglich. Es mangelt an der verlässlichen zeitlichen Umsetzungsperspektive – ohne den Schallschutz kann aber die Bebauung nicht erfolgen.
Die DB stimmt jedoch auch einer Errichtung der Schallschutzwand im Vorfeld der Gleisbaumaßnahme durch die Stadt nicht zu, da in diesem Fall die Baustellenabwicklung der DB deutlich erschwert werden würde.

Der für das Baugebiet notwendige Schallschutz kann folglich nicht durch die Schallschutzwand der DB an der Güterzugstrecke gelöst werden. Deshalb ist nun erneut eine veränderte Planung notwendig, die zeitlich unabhängig von den Maßnahmen der Bahn ist. Dazu wurden Planungsvarianten erstellt und vorab lärmtechnisch untersucht. Im Ergebnis hat sich die Verlegung des Bildungsstandorts in den Osten des Entwicklungsgebiets als effektivste Lösung gezeigt. Zugleich können dadurch städtebauliche und verkehrliche Probleme besser gelöst werden, als mit dem Bildungszentrum am Stadtteilplatz und der Wohnbebauung im Osten.

Die Verwaltung begehrt die Zustimmung zur veränderten Nutzungsverteilung bei ansonsten grundsätzlich gleichen Planungsparametern.

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:
Die Planungsmittel werden im weiteren Verfahren beantragt.

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 Diversity-Relevanz wird in der Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Entkoppelung von den Maßnahmen der DB Netz AG, insbesondere den Schallschutzmaßnahmen, durch eine Veränderung der Nutzungsanordnungen im Tiefen Feld wie in der Vorlage dargestellt.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4445 "Tiefes Feld" für ein Gebiet zwischen der Rothenburger Straße, Ringbahn, Wallensteinstraße und der Südwesttangente
Beschluss über das weitere Vorgehen

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Im Tiefen Feld treffen große städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und unterschiedliche Planverfahren aufeinander, deren Realisierung in Einklang gebracht werden müssen. Neben den städtischen Zielen, das Tiefe Feld als ein attraktives Stadtquartier mit Bildungszentrum und einer Vielzahl sozialer und kultureller Einrichtungen zu entwickeln, plant die DB Netz AG den Ausbau der Güterzugstrecke am Rand des Tiefen Felds als „Verkehrsprojekt Deutsche Einheit“. Mit dem Ausbau der Güterzugstrecke geht eine Erhöhung der Lärmemissionen auf die bestehende Bebauung einher, die einen Schallschutz entlang der Güterbahnstrecke notwendig macht. Aus diesem Grund hat die Stadt Nürnberg schon frühzeitig mit der DB Netz AG Gespräche geführt um den vorgesehenen Schallschutz auch für die geplante Wohnbebauung im Tiefen Feld berücksichtigen zu können und die Maßnahmen inhaltlich und zeitlich aufeinander abzustimmen.
Die Planungen der DB Netz AG werden in einem Planfeststellungsverfahren gebündelt, für dessen Umgriff eine Veränderungssperre gem. Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) gilt und das somit unmittelbaren Einfluss auf die kommunale Planungshoheit hat. Diese wird für den Bereich der Veränderungssperre eingeschränkt, die Planung der DB ist zu beachten.

Im Tiefen Feld gibt es insgesamt drei Bebauungsplanverfahren, hinzu kommen das städtische, bereits rechtskräftige Planfeststellungsverfahren zur U-Bahn und das laufende Planfeststellungsverfahren zur Neuen Rothenburger Straße sowie das Planfeststellungsverfahren PFA 13 der Deutschen Bahn zum Ausbau der Güterbahnstrecke.

Die drei Bebauungsplanverfahren weisen unterschiedliche Abhängigkeiten von der Planfeststellung der Deutschen Bahn auf und haben folgende Verfahrensstände erreicht:

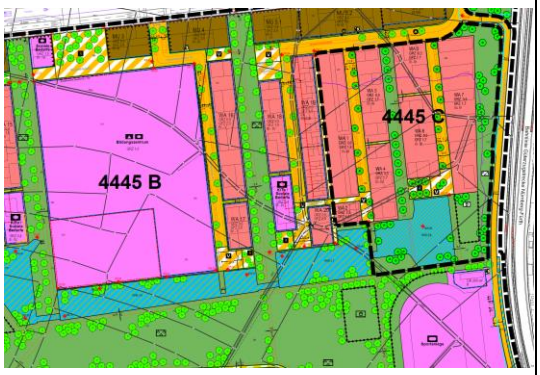
- BP 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ – keine Abhängigkeit von der Bahn, Bebauungsplan ist rechtsverbindlich (Satzungsbeschluss 22.09.2022, in Kraft getreten durch Amtsblatt Nr. 22 am 26.10.2022).
- BP 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ – Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen der Bahn gemäß Planfeststellung; Bebauungsplan wurde gebilligt und ausgelegt, aufgrund der Beteiligung sind Änderungen an der Planung notwendig, die eine erneute Billigung erfordern (Billigungsbeschluss 11.11.2021, öffentliche Auslegung vom 16.12.2021 bis 31.01.2022).
- BP 4445c „Tiefes Feld Südost“ – Berücksichtigung eines erweiterten Schallschutzes entlang der Bahn, Planung wurde bisher nur bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beteiligt (bislang noch nicht aus dem Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld herausgelöst und damit ohne Behandlung im AfS; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 19.09. bis 21.10.2022).

Da die DB Netz AG die aktuellen städtischen Planungen in ihrer Planfeststellung nicht berücksichtigt, hat die Stadt Nürnberg versucht, durch den Abschluss einer sog. Planungs- und Realisierungsvereinbarung eine Anpassung der Schallschutzmaßnahmen für den östlichen - der Bahn am nächstgelegenen Teilbereich der Bebauung - zu erwirken. Die Stadt wollte die Mehrkosten, die für die Umsetzung der städtischen Maßnahmen für Planung und Bau entstehen übernehmen. Mit der bislang verhandelten Vereinbarung würden jedoch verschiedene Risiken bei der Stadt Nürnberg verbleiben, u.a. bzgl. der Genehmigung der Planänderung durch das Eisenbahn-Bundesamt. Auch können seitens der DB Netz AG keine verbindlichen Zusagen über den konkreten Realisierungshorizont der Schallschutzmaßnahmen gemacht werden.

Da sich die Bebauungspläne 4445b und 4445c auf die Schallschutzmaßnahmen der DB beziehen, ist eine rechtskonforme Satzung in absehbarer Zeit nicht möglich, da insbesondere die zeitlichen Risiken zu hoch sind. Der für die Bebauung notwendige Schallschutz kann folglich aktuell nicht abwägungssicher durch die Schallschutzwand an der Güterzugstrecke gelöst werden. Deshalb ist für die Stadt nun eine **Planung notwendig, die zeitlich unabhängig von den Planungen der Bahn ist** und auf den für die Stadt ungünstigsten Planungsfall – die Güterzugstrecke im Bestand - abstellt. Dazu hat das Stadtplanungsamt mehrere Planungsvarianten erstellt und vorab schalltechnisch untersuchen lassen.

Die **Verlegung des Bildungsstandorts Tiefes Feld in den Osten des Entwicklungsgebiets** hat sich dabei als städtebaulich sinnvoll herausgebildet. Dabei fungieren die großen Baukörper des Bildungszentrums als Schallabschirmung und gleichzeitig wird die Distanz zwischen Wohnbebauung und Bahnstrecke erhöht. Die Emissionssituation muss zwar bei der Realisierung des Bildungszentrums beachtet werden, jedoch sind vor allem die Lärmwerte in der Nacht (22 – 6 Uhr) problematisch, wenn also keine Nutzung durch die Schule stattfindet. Beispiele, wie die direkt gegenüberliegende Johann-Pachelbel-Schule oder die Schule in Maiach haben zudem gezeigt, dass qualitätsvolle Schulen auch in derartigen anspruchsvollen Lagen entwickelt werden können.
Eine Verlegung des Schulstandorts in den Osten wurde in einem früheren Planungsstadium bereits diskutiert, scheiterte aber seinerzeit u.a. auch an Fragen des Grundstückseigentums. Hier haben sich zwischenzeitlich Änderungen ergeben.

Erste Abstimmungstermine innerhalb der Stadtverwaltung haben ergeben, dass – bei Anpassung der Zeitplanung – eine Machbarkeit generell möglich ist und weitere positive Effekte erreicht werden können: Neben städtebaulichen und verkehrlichen Verbesserungen können circa 20% mehr Einwohnerinnen und Einwohner gegenüber der aktuellen Planung im künftigen Quartier leben. Mit der Zusammenlegung würde das Bebauungsplanverfahren mit der anschließenden Umlegung verfahrenstechnisch einfacher, da es keine wechselseitigen Abhängigkeiten gibt und die Maßnahme als Ganzes betrachtet werden kann.
Hinsichtlich der Realisierung würde die Baustellenabwicklung entzerrt.

Variante	**Bisherige Planung**	**Bildungszentrum im Osten**
		
Städtebau	– Geschlossener Stadtplatz – Unklare Erschließung und Nutzung der Fläche für soziale Bedarfe am Platz	– Im zentralen Bereich (vorher Bildungszentrum) Blockrandbebauung mit IV-V Geschossen → mehr Wohnfläche und klar definierte öffentliche und private Bereiche – Optimierung der Grünstrukturen (Grünfinger) → Stärkung der Verbindung zwischen den Gebieten nördlich und südlich der Neuen Rothenburger Straße

	–	– Öffnung des zentralen Platzbereichs mittels Grünzug nach Süden → Verbindung zum Landschaftspark – Räumliche Nähe zwischen Schulstandort und Freisportanlage – Buswendeschleife näher am Bildungszentrum – Baufeld soziale Bedarfe am Platz wird mit MU2 verbunden und ist erschließbar
Wohneinheiten Einwohnende	– Ca. 1.370 südlich der Neuen Rothenburger Straße – Ca. 2.670 südlich der Neuen Rothenburger Straße	– Ca. 1.650 südlich der Neuen Rothenburger Straße (+ ca. 20 %) – Ca. 3.200 südlich der Neuen Rothenburger Straße
Abhängigkeiten	– Abhängigkeit von Zeitplan sowie Vergabe- und Baurisiken der DB (extern)	– Abhängigkeit von Planungsbüros (extern) – Abhängigkeit von Förderbescheid Gymnasium (intern/extern) – Abhängigkeit von Erstellung Schulbau (intern)
Verfahren	– Unverändert	– Vereinfachung B-Plan-Verfahren, da durch Zusammenlegung nur noch ein B-Plan – Vereinfachung Umlegungsverfahren
Dauer	– Keine großen Änderungen mehr nötig – Erlass: 4445b Q3/2024, 4445c **Q1/2025**	– Überarbeitung Fachgutachten und Städtebau – Gefahr der Verfahrensverzögerung aufgrund ggfs. neuer Fragestellungen/ Interessenskonflikten innerhalb der Stadtverwaltung – Erlass: **Q3/2025**
Realisierung	– Realisierung der Erschließung bereits vorbereitet – Konflikt Wohnungs- und Schulbau im Bauablauf insbesondere bei Erschließung	– Realisierung Schule und Wohnbau im Bauablauf parallel möglich
Kosten	– Kostenintensive Erhöhung und Verlängerung der DB Schallschutzwand notwendig, gem. Schätzung **1,5 Mio. Euro**	– Zunahme der Planungskosten durch Anpassung ca. **110.000 Euro**

Weiteres Vorgehen
Durch die Umplanung kann die Stadt Nürnberg - unabhängig von Risiken durch die DB Netz AG - den Schallschutz durch eigene Maßnahmen effektiv nachweisen und zugleich das Stadtviertel auch städtebaulich verbessern.

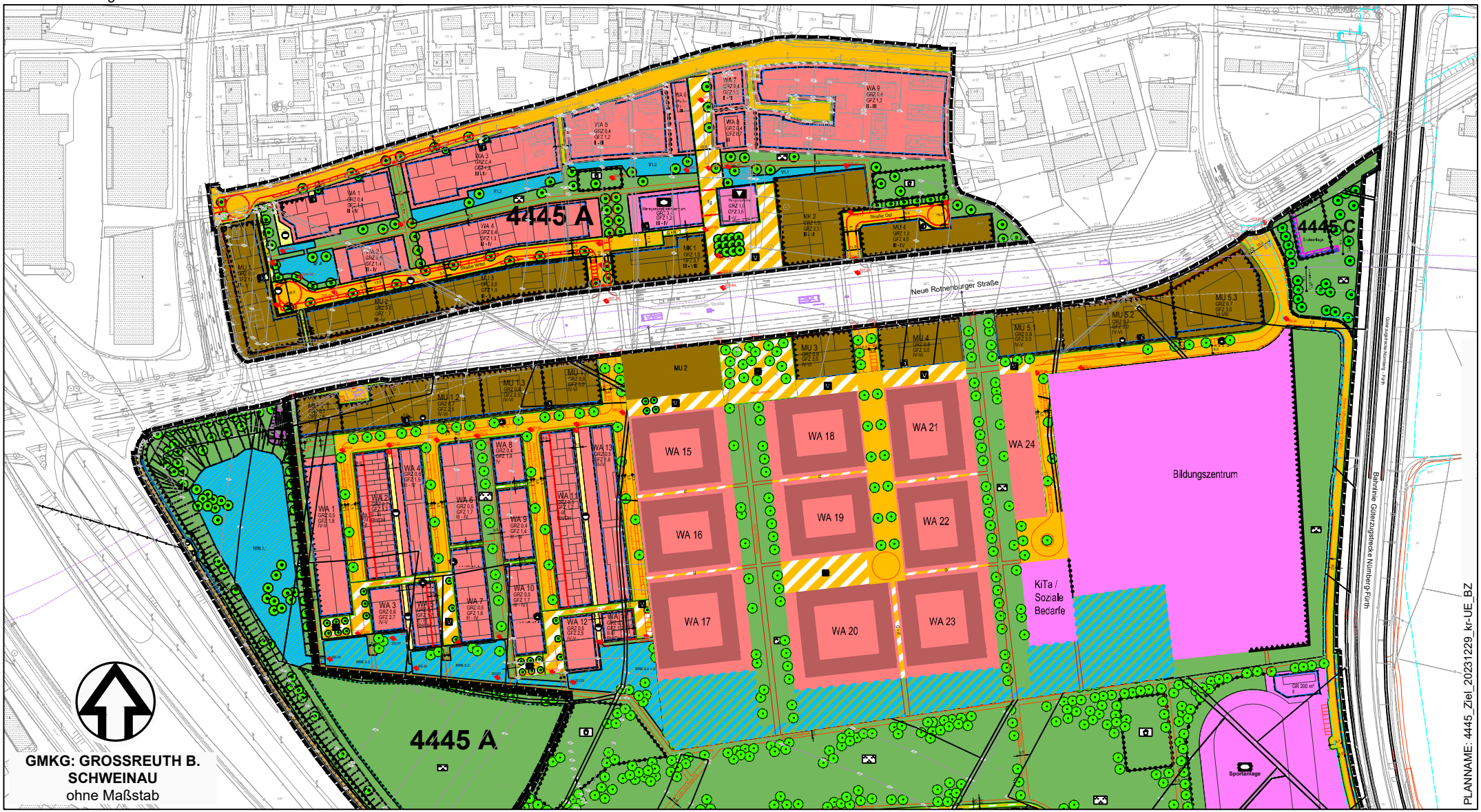
Aus diesen Gründen favorisiert die Verwaltung die Plananpassung mit Verlegung des Bildungszentrums nach Osten. Dies bedeutet jedoch auch, dass das Bildungszentrum, das als Schallschutz für Teile der Wohnbebauung dient, rechtzeitig errichtet werden muss.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4445 "TIEFES FELD"

für ein Gebiet zwischen der Rothenburger Straße, Ringbahn, Wallensteinstraße und der Südwesttangente

Ö 2

Variante "Bildungszentrum im Osten"



GMKG: GROSSREUTH B. SCHWEINAU
ohne Maßstab

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

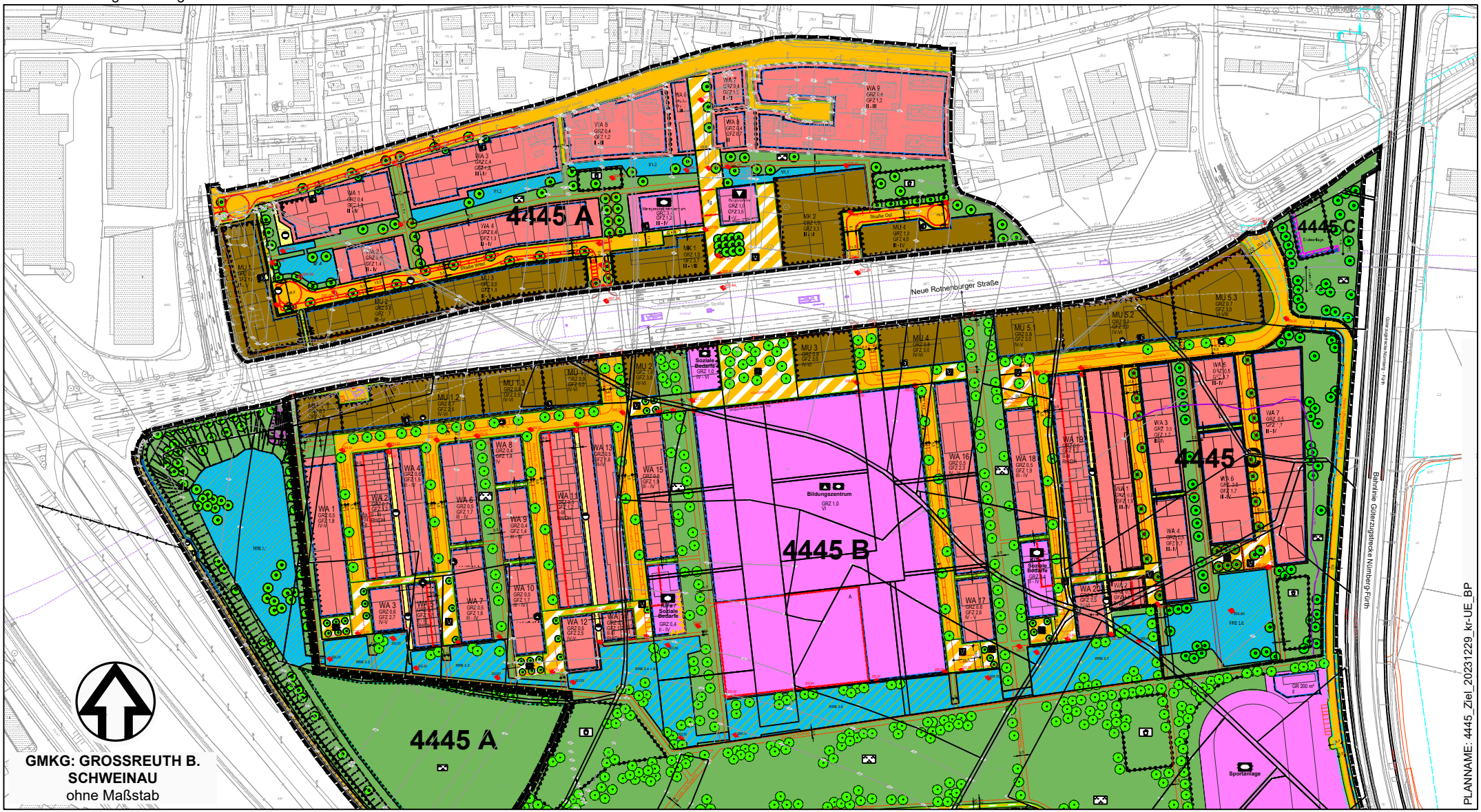
ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4445 "TIEFES FELD"

für ein Gebiet zwischen der Rothenburger Straße, Ringbahn, Wallensteinstraße und der Südwesttangente

NÜRNBERG

Ö 2

Variante "Bisherige Planung"



GMKG: GROSSREUTH B. SCHWEINAU
ohne Maßstab

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Beschlussvorlage
Stpl/051/2023

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.01.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

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

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan

Sachverhalt (kurz):

Im Stadtteil Zerzabelshof soll entlang des Goldbachs beidseits der Vorchtelstraße ein Bebauungsplan zur Sicherung des Grünzugs Goldbachtal eingeleitet werden. Die bestehende Grünverbindung soll von Bebauung freigehalten werden.

Vor dem Hintergrund der klimatischen Bedeutung von Bachläufen für das Stadtklima soll der Grünzug des Goldbachs auf Ebene des Bebauungsplans planungsrechtlich langfristig gesichert werden und mit einer Festsetzung als Grünfläche eine weitere Verengung durch Bebauung ausgeschlossen 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:
Die Kosten für die Gutachten werden im laufenden Verfahren ermittelt und in den Haushalt eingestellt.

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 in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **UwA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Plan des Stadtplanungsamts vom 13.12.2023 umfasste Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße, der Bebauungsplan Nr. 4686 "Goldbach" aufzustellen ist.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“
für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße
Einleitung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

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).

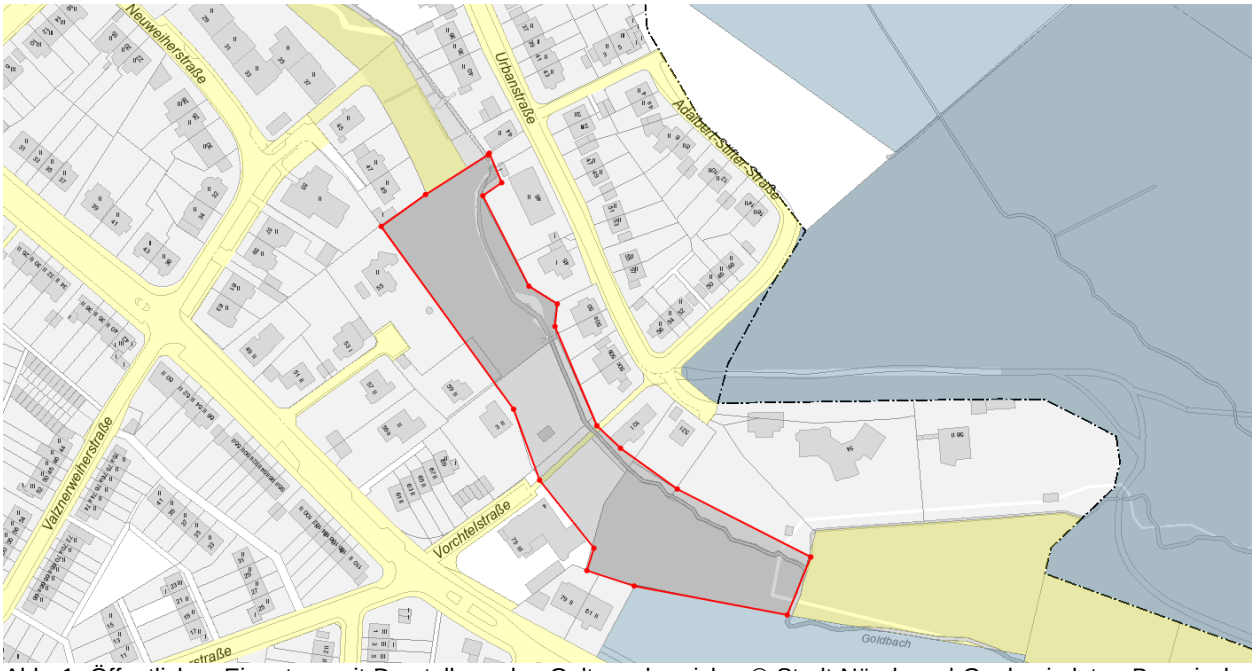


Abb. 1: Öffentliches Eigentum mit Darstellung des Geltungsbereichs, © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung (gelb unterlegt = Eigentum Stadt Nürnberg / blau unterlegt = Eigentum Freistaat Bayern)

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.

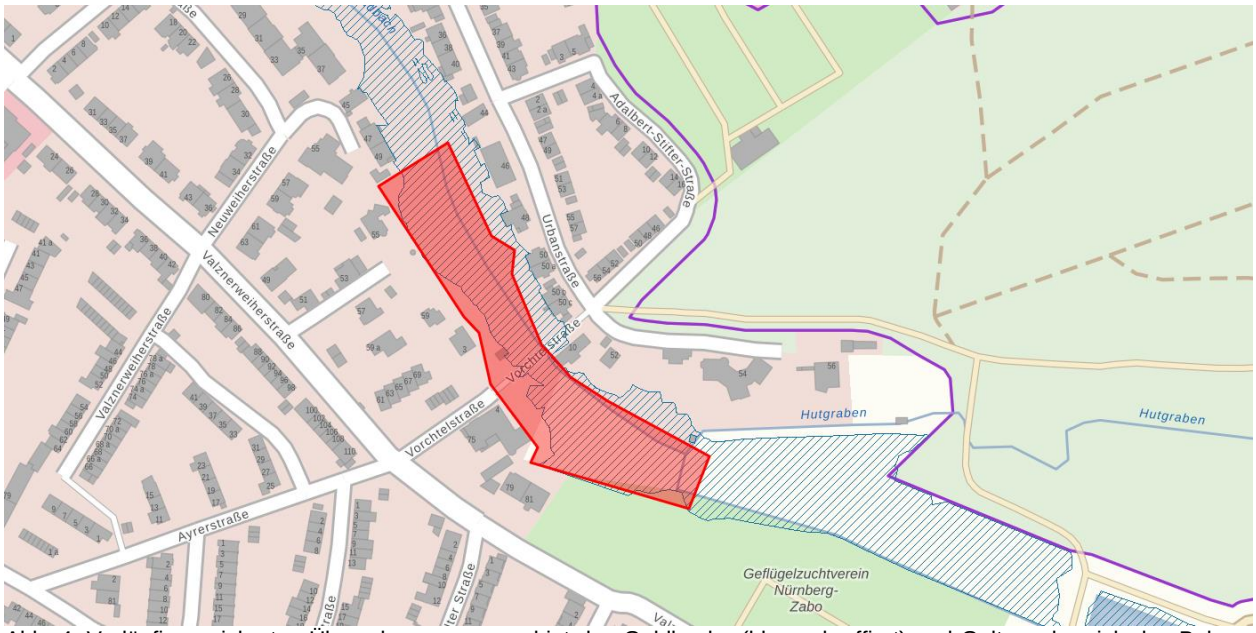


Abb. 4: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Goldbachs (blau schraffiert) und Geltungsbereich des Bebauungsplans (Rot)
Kartengrundlage: © Daten: geoportal.bayern.de, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

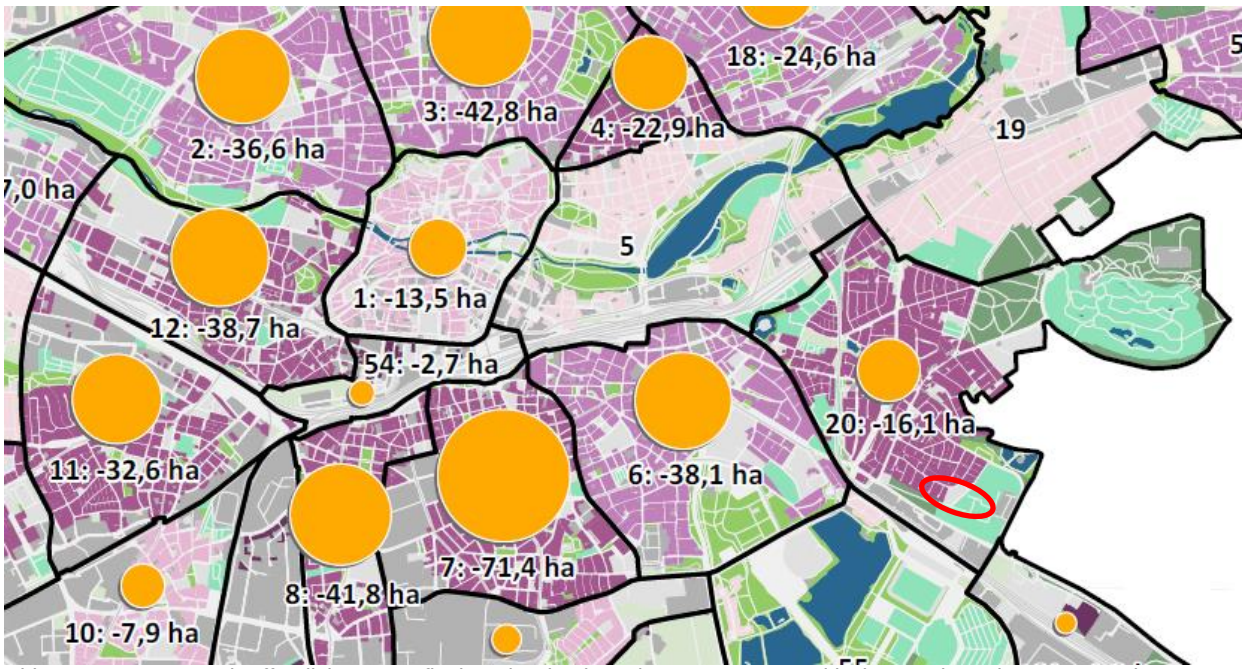


Abb. 5: Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) aus: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg, Stand Juli 2023, Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 © Stadt Nürnberg; Eintragung Plangebiet in Rot

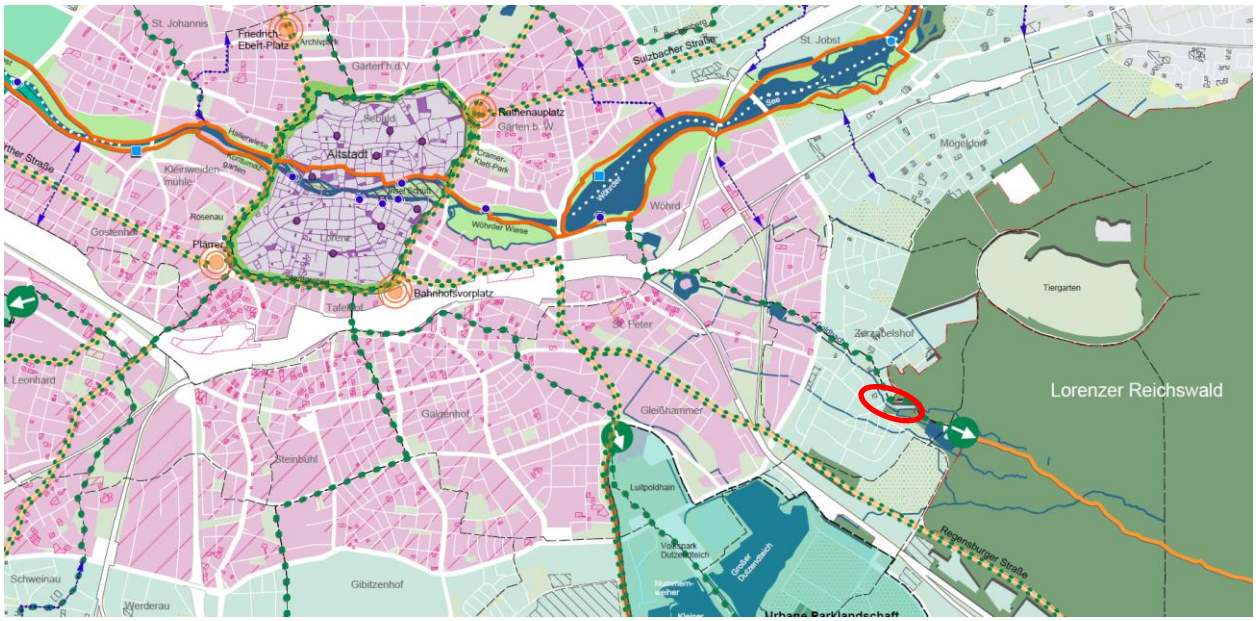
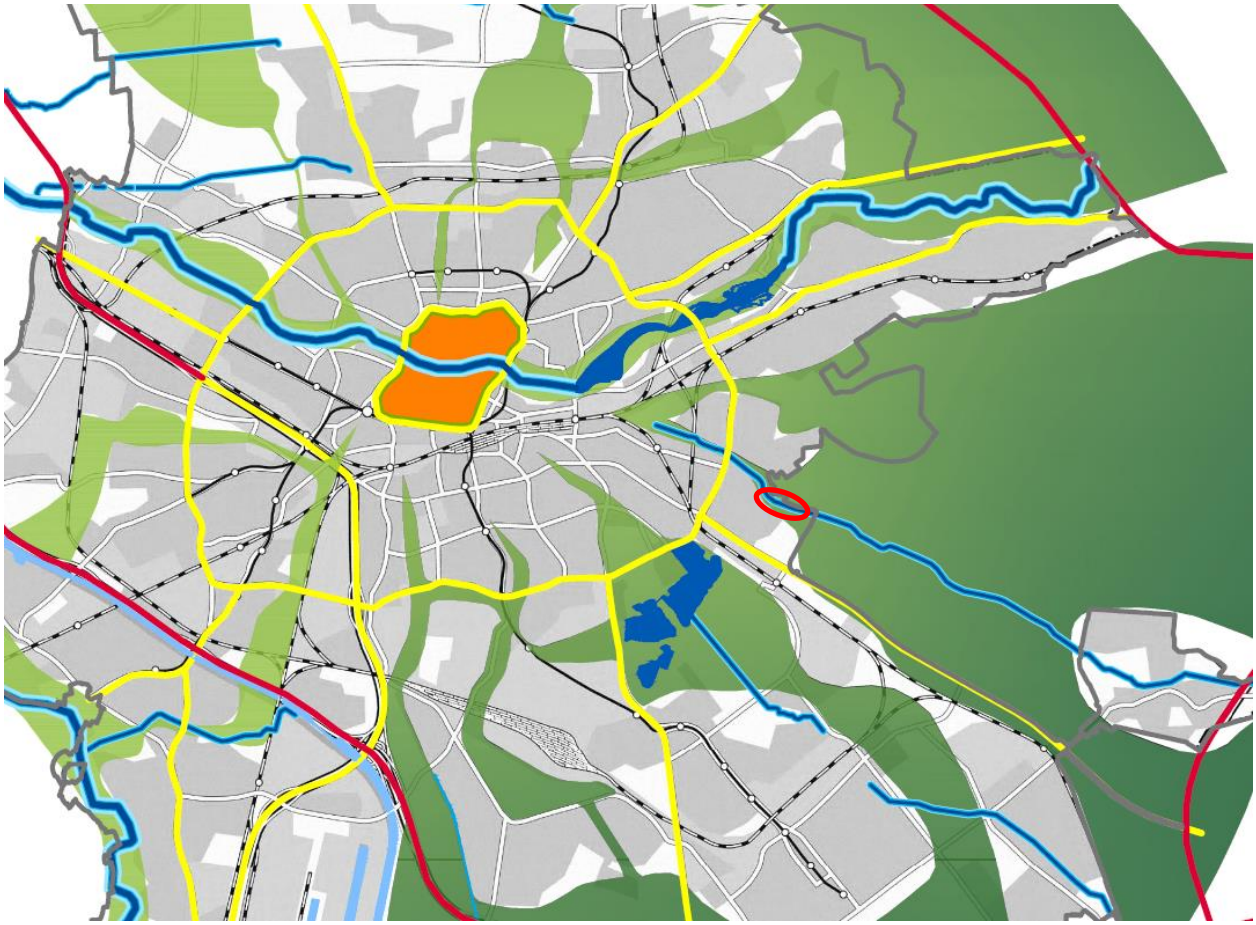


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept des Masterplans Nürnberg (2014), Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 (c) Stadt Nürnberg
Eintragung Plangebiet in Rot


Abb. 7: Plankonzept der "Grünen Finger" (2020), Kartengrundlage: © Stadtpanwerk der mittelfränkischen Städteachse
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

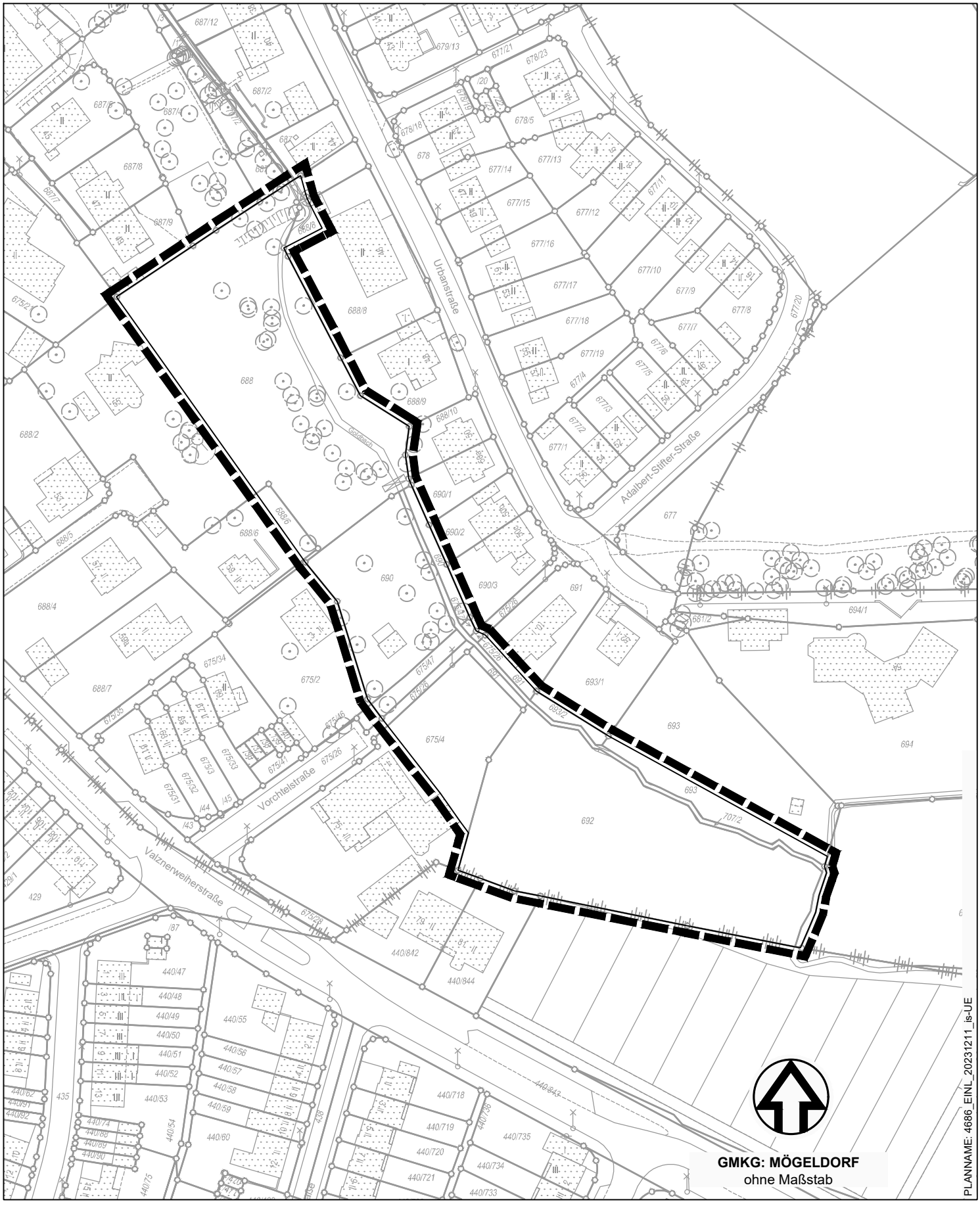
Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Grünzugs Goldbachtal schaffen sowie die Freihaltung der bestehenden Grünverbindung von Bebauung sichern.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses können die Instrumente der Planungssicherung gem. §§ 14 Baugesetzbuch (BauGB) „Veränderungssperre“ und 15 BauGB „Zurückstellung von Baugesuchen“ Anwendung finden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4686 "GOLDBACH"

für ein Gebiet entlang des Goldbachs beidseits der Vorchtelstraße

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Beschlussvorlage
Stpl/052/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.01.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Satzung Nr. 73 "Regensburger Straße"
zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3490 für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße, den nordwestlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 452, 452/9 und 452/11-13 je Gemarkung Gleißhammer, der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg und der Hans-Kalb-Straße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung

Sachverhalt (kurz):

Für ein Teilgebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3490 soll das Verfahren zur Aufstellung der Aufhebungssatzung Nr. 73 eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden, um die aktuellen örtlichen Gegebenheiten mit den planungsrechtlichen Voraussetzungen in Einklang zu bringen.

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg, südlich der Hans-Kalb-Straße.

Der Bebauungsplan setzt Sondergebiete für einerseits Fürsorge und andererseits öffentliche Verwaltung, sowie öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen fest.

Die Aufhebung des Bebauungsplans soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens Satzung Nr. 73 "Regensburger Straße" zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3490 für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße, den nordwestlichen Grenzen der Grundstücke Fl. Nrn. 452, 452/9 und 452/11-13 je Gemarkung Gleißhammer, der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg und der Hans-Kalb-Straße vom 07.12.2023 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, auf Grundlage des Plans vom 07.12.2023 und der Begründung vom 07.12.2023 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

   Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:
   - Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 4 Wochen.
   - Förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mit Hinweis auf die Ziele, sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Erörterungs- und Äußerungsmöglichkeit.
   - Die Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (ABGV) werden informiert.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Satzung Nr. 73 "Regensburger Straße" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3490 für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße, den nordwestlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 452, 452/9 und 452/11-13 je Gemarkung Gleißhammer, der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg und der Hans-Kalb-Straße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Ausgangssituation
Für das Teilgebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3490. Der Bebauungsplan Nr. 3490 vom 07.01.1976 wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 28.01.1976 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich insbesondere Baurecht für ein Sondergebiet fest. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 2006 sind gewerbliche Bauflächen und eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Dadurch besteht seit 2006 eine Divergenz zwischen FNP und geltendem Bebauungsplan.

Zum Bebauungsplan Nr. 3490 wurde bereits ein Änderungsverfahren mit den Beteiligungsschritten nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die neue Bebauung wurde anschließend auf Grund von § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Für ein Teilgebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3490 soll das Verfahren zur Aufstellung der Aufhebungssatzung Nr. 73 eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden, um die aktuellen örtlichen Gegebenheiten mit den planungsrechtlichen Voraussetzungen in Einklang zu bringen.

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Da das Ziel des Aufhebungsverfahrens die Weiterentwicklung des geltenden Planungsrechts ist, kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Dadurch bedingt sich die entfallende Umweltprüfung und folglich auch der Umweltbericht.

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

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Beschluss zur Einleitung und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird dieser im Amtsblatt bekanntgemacht. Im Anschluss daran wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

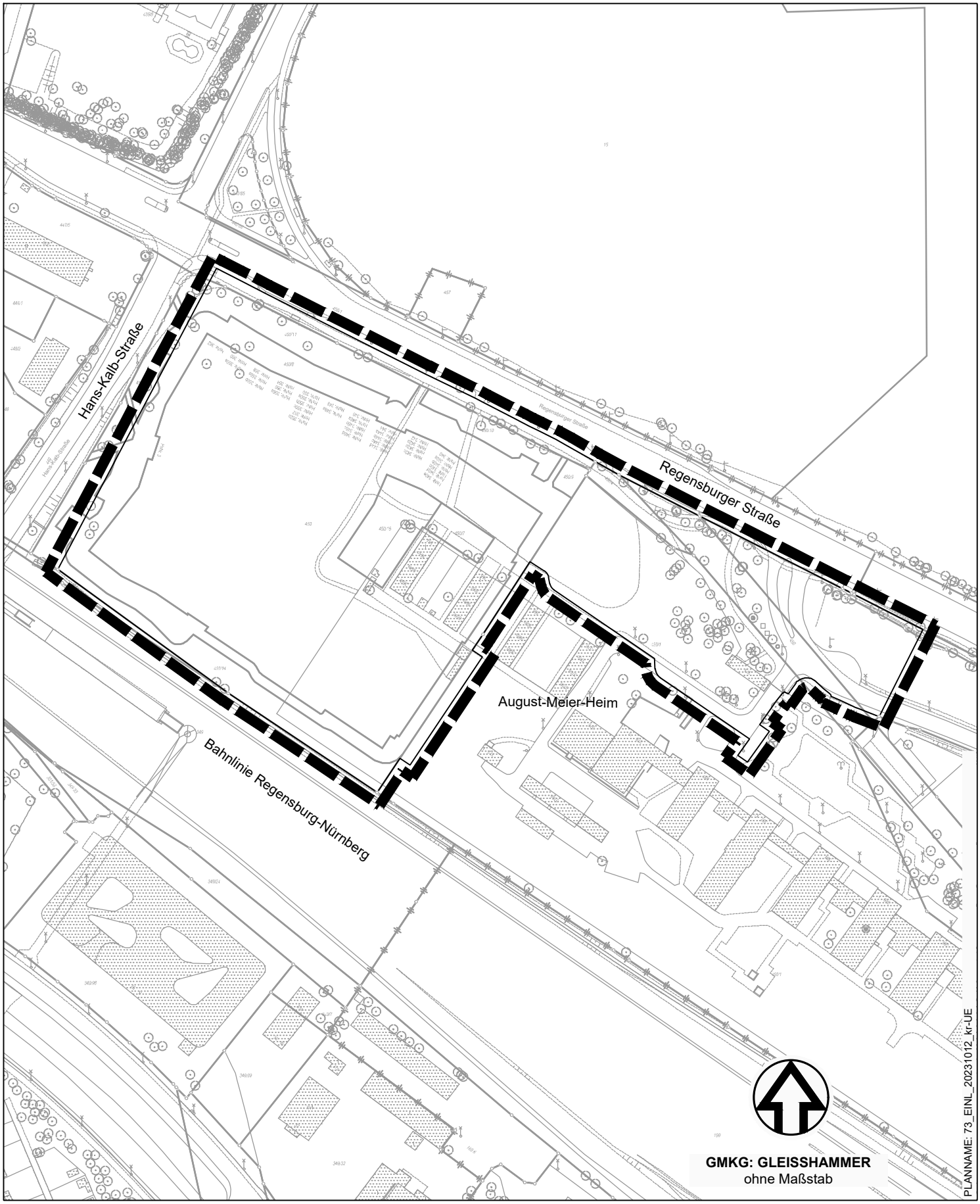
Fazit
Mit der Satzung Nr. 73 zur Aufhebung der Planungsrechtlichen Festsetzungen für Teile des Bebauungsplans Nr. 3490 wird die rechtskonforme Erschließung sichergestellt.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR SATZUNG NR. 73 "REGENSBURGER STRASSE"

zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3490 für ein Gebiet südlich der Regensburger Straße, westlich des August-Meier-Heims, nördlich der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg und östlich der Hans-Kalb-Straße

NÜRNBERG

Ö 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Entwurf

SATZUNG NR. 73 „Regensburger Straße“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3490 für ein Gebiet zwischen der Regensburger Straße, den nordwestlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 452, 452/9 und 452/11-13 je Gemarkung Gleißhammer, der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg und der Hans-Kalb-Straße

vom .....

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

folgende

Satzung Nr. 73:

Art. 1

In dem im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Gebiet für einen Teilbereich östlich der Hans-Kalb-Straße werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3490 vom 07.01.1976 aufgehoben.

Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

Art. 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER SATZUNG 73 „REGENSBURGER STRAßE“ ZUR AUFHEBUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3490

Stand: 07.12.2023

Luftbild Nürnberg Hajo Dietz



INHALTSVERZEICHNIS

I.1.	**ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)**	**3**
I.2.	**ANLASS DER PLANUNG – PLANUNGSZIELE**	**3**
I.3.	**GRUNDLAGEN DER PLANUNG**	**4**
I.3.1.	ANALYSE DES BESTANDS	4
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet	5
I.3.1.2.	Verkehr	5
I.3.1.3.	Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	6
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN UND RANDBEDINGUNGEN	6
I.3.2.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
I.3.2.2.	Denkmalschutz	7
I.3.2.3	Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen Natura 2000-Gebiets	7
	(SPA&FFH-Verträglichkeit)	7
I.4.	**KOSTEN**	**7**

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER SATZUNG 73 „REGENSBURGER STRAßE“ ZUR AUFHEBUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3490

PLANBERICHT

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

Der Bebauungsplan Nr. 3490 vom 17.10.1973 ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 28.01.1976 rechtsverbindlich geworden.

Für ein Teilgebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes soll das Verfahren zur Aufstellung der Aufhebungssatzung Nr. 73 eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden, um die aktuellen örtlichen Gegebenheiten mit den planungsrechtlichen Voraussetzungen in Einklang zu bringen.

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg, südlich der Hans-Kalb-Straße.

Der Bebauungsplan setzt Sondergebiete für einerseits Fürsorge und andererseits öffentliche Verwaltung, sowie öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen fest.

Das Bebauungsplan – Aufhebungsverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist im vorliegenden Fall möglich, da die angestrebte Planung als „Nachverdichtung von Flächen“ einzuordnen ist. 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 Baunutzungsverordnung (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. Auch dies ist in diesem Fall gegeben.

Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange von Natur und Landschaft haben im Zuge des Bauantrags mittels Vertrag Berücksichtigung gefunden. Die Prüfung einer möglichen Beeinträchtigung von Schutzgüter nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die Aufhebungssatzung nicht erforderlich. Ebenso sind weitere Gutachten für die Aufhebungssatzung nicht notwendig und entfällt somit für diese.

Durch die Bebauungsplanaufhebung 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 (Natura 2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3490 gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren sind gegeben. Der Geltungsbereich ist künftig nach § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

I.2. ANLASS DER PLANUNG – PLANUNGSZIELE

Das Ziel der Aufhebungssatzung Nr. 73 ist die Herstellung einer rechtskonformen Erschließung, damit für den Investor alle ihm gemäß städtebaulichem Vertrag zustehenden Rechte gesichert sind.

Auf dem Flurstück Nr. 450 Gemarkung Gleißhammer, entsteht das neue Stadtquartier mit Wohnungen, sozialen Einrichtungen sowie im geringen Umfang Dienstleistungen und Einzelhandel. Das Flurstück befindet sich an der Ecke Regensburger Straße, Hans-Kalb-Straße.

Aufgrund eines dringenden Wohnbedarfs, gerade für Menschen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, hat der Freistaat die Fläche als möglichen Standort für Wohnungsbau vorgesehen. Deswegen soll im Rahmen eines Aufhebungsverfahrens Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3490 mittels der Satzung Nr. 73 aufgehoben werden. Gemäß Wohnungspakt Bayern sollten bis 2019 28.000 neue staatlich geförderte Mietwohnungen entstehen. Die kurzfristige Verfügbarkeit von zusätzlichen Wohnungen ist derzeit ein drängendes Problem, das kaum zu lösen war. Insbesondere für die Jahre 2016-2019 klaffen Nachfrage und Angebot auseinander, hat auch das „Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ der Fa. GEWOS (2015) festgestellt.

Im Geltungsbereich kann Fläche für bis zu 381 Wohnungen bereitgestellt werden. Vorrangig sollen Wohnungen geschaffen werden, die für dauerhaftes Wohnen geeignet sind. Durch verschiedene Strukturen sollen unterschiedliche Bevölkerungsschichten angesprochen werden, so dass ein stabiles Quartier entstehen kann. Wohnfolgeeinrichtungen, Dienstleistungen soziale Einrichtungen und Einzelhandel sollen in einem gewissen Umfang Angebote vor Ort schaffen. Die Schaffung des neuen Quartieres an der Regensburger Straße durch das Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat bereits begonnen.

Im Nachgang wird der Bebauungsplan aufgehoben, um eine rechtskonforme Erschließung sicherzustellen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 3490 erstreckt sich auf ehemals bewaldete Fläche von 51.702 m² (5,17 ha) welche mit Baudenkmälern durchzogen ist und mittlerweile zur Baustelle umgewandelt wurde. Sie ist durch die Bebauung mit Einzeldenkmälern geprägt. Der Komplex des August-Meier-Heims wurde ursprünglich für die Bauarbeiter des Reichsparteitagsgeländes 1939 errichtet. Auch vier Reihenhauszeilen sind von 1939 und dienten als Angestelltenwohnungen und Dienstgebäude.

Aktuell sind die Reihenhäuser bewohnt, der Komplex August-Meier-Heim wird als städtisches Alten- und Pflegeheim betrieben. Dieses ist stark renovierungsbedürftig und nicht wirtschaftlich zu sanieren.

Die überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit Satteldächern liegen eingebettet in waldartige Grünflächen in einer Lage, die durch die anschließenden Verkehrswege und Gewerbegebiete weitgehend isoliert ist vom restlichen Stadtgebiet. Eine Baumreihe zur Regensburger Straße hin rahmt das Quartier zur nord-östlichen Seite hin ein.

Im Süden des Bereichs sind Unterkünfte für Asylsuchende untergebracht, auch eine Kindertageseinrichtung ist vorhanden.

Das Quartier „Regensburger Viertel Nürnberg“ wird mittlerweile bebaut: Es entstand bereits ein Riegel entlang der Regensburger Straße und der Hans-Kalb-Straße. Das gemischte Quartier besteht aus 381 Wohnungen welche sich auf 31 Häusern verteilen. Davon sind rund 170 Wohnungen durch den Freistaat Bayern sowie die Stadt Nürnberg gefördert. Die restlichen Wohnungen sind freie Wohnungen. Hinzu mischen sich nicht störende Gewerbe- und Büroflächen sowie kleinflächiger Einzelhandel. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurden bereits ein Parkhaus und eine Tiefgarage errichtet.

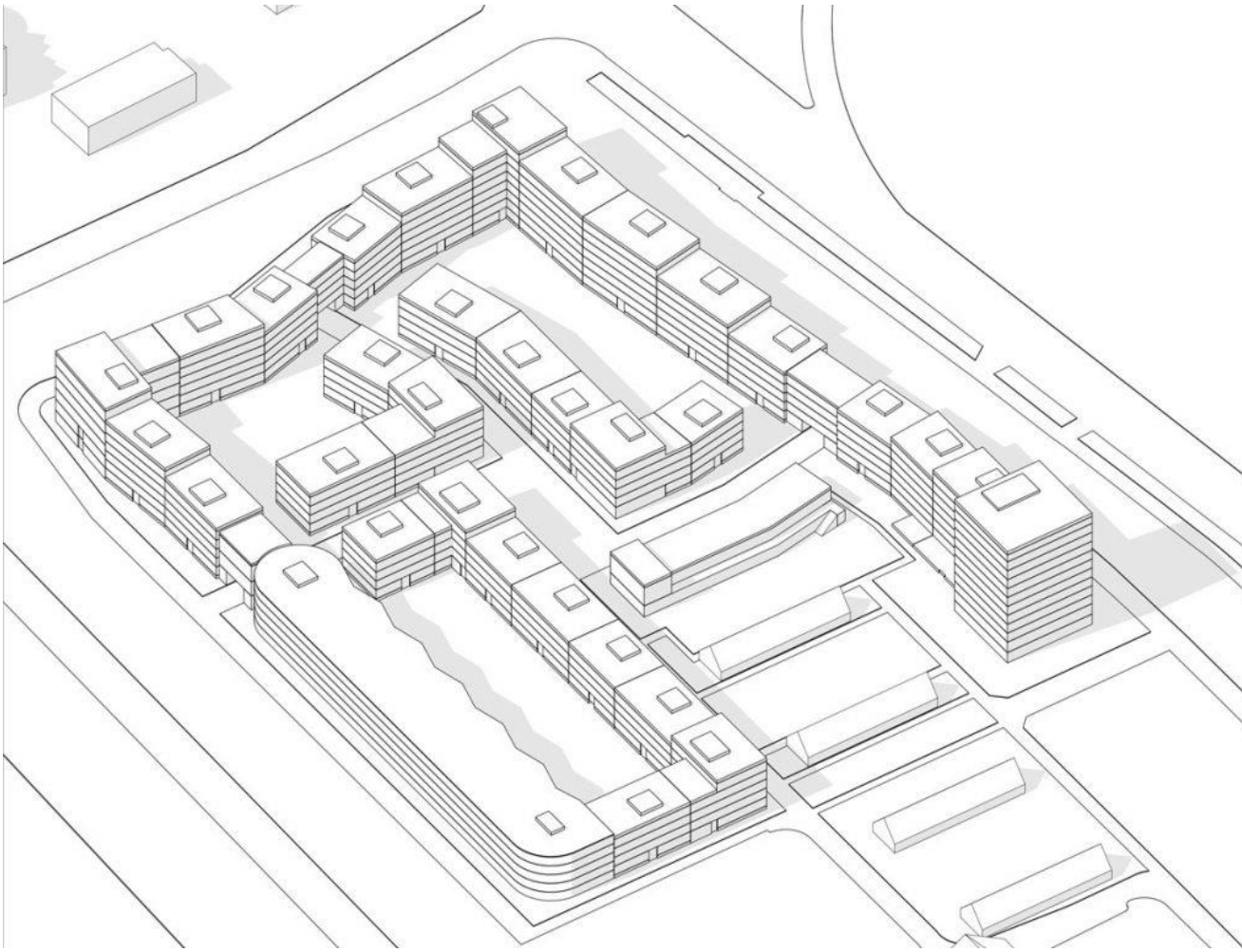


Abbildung 1: Baugebiet an der Regensburger Straße (Siedlungswerk Nürnberg GmbH 2022 ff.: https://swnuernberg.de/bauvorhaben-regensburger-strasse/)

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet

Für das Plangebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bauungsplans Nr. 3490 für das Gebiet zwischen der Regensburger Straße, den nordwestlichen Grenzen der Grundstücke Fl. Nr, 452, 456/2 und 450/3 Gemarkung Gleißhammer, der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg und der Hans-Kalb-Straße (Amtsblatt Nr. 2 vom 28.01.1976).

In Nürnberg besteht seit einiger Zeit die Notwenigkeit die Stadt mit ausreichend Wohnbebauung zu versorgen. Dies ist auch im Geltungsbereich zutreffend. Daher ergibt sich für die Verwaltung die Aufgabe im Plangebiet eine baurechtliche Anpassung zum Ausbau von Wohn- und Mischgebieten zum Zwecke der Wohnraumversorgung Nürnbergs auszubauen.

I.3.1.2. Verkehr

Das Gebiet wird über eine eigene Anbindung an die Regensburger Straße (B4) für den Verkehr mit KFZ erschlossen. Die innere Erschließung, die durch den Bauantrag festgelegt ist, wurde bereits ausgebaut. Das durch die erhöhte Bewohnerzahl geschaffene Verkehrsaufkommen und die somit notwendige verkehrliche Anbindung wird derzeit östlich der Hans-Kalb-Straße geschaffen. Somit ist die ausreichende innere Erschließung der Bebauung hergestellt.

Das Innere des Quartiers ist weitestgehend frei gehalten von motorisiertem Verkehr. Geparkt werden kann an einigen Stellen an den Außenbereichen der baulichen Strukturen ebenso wie in dem Parkhaus, welches das Quartier zur Bahnlinie im Nord-Osten hin abschirmt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch eine Buslinie (Nr. 44) auf der B4, die eine Haltestelle im Gebiet besitzt. Zudem ist die S-Bahn Haltestelle Frankenstadion zumindest aus Teilen des Gebiets in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Im Bereich des Bebauungsplans war erheblicher Baumbestand vorhanden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, der nach Inkrafttreten des Waldgesetzes rechtsverbindlich wurde, galt die Rodungserlaubnis hinsichtlich überbaubarer Grundstücksflächen und nötiger Baumfallabstände als erteilt. Der Wald ist allerdings zu schonen, d.h. es ist nur der benötigte Umfang zu roden.

I.3.1.3. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

I.3.1.3.1 Altlasten

Die Flächen sind nicht im Altlastenkataster der Stadt eingetragen. Laut Auskunft der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg bezüglich der Altlastenanfrage zu der Liegenschaft Regensburger Straße 364, 364a, 364b, 364c, 366, 366a, 366b, 366c, Gemarkung Gleißhammer, Flurnummer 450, in Nürnberg hat die Überprüfung vom 14.01.2020 hat ergeben, dass der Standort nicht in der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg geführt wird. Informationen zu ehemaligen oder bestehenden Tankanlagen, Erkenntnisse über Schadstoffe im Untergrund oder über altlastenrelevante Vornutzungen liegen beim Umweltamt der Stadt Nürnberg nicht vor. Die o.g. Grundstücke werden nicht als Altlastenverdachtsflächen eingestuft.

Mit Kampfmittelbelastung ist jedoch zu rechnen. Kampfmittel wurden entweder nicht angetroffen oder ordnungsgemäß beseitigt.

I.3.1.3.2 Lärm

Durch die angrenzenden Verkehrswege werden erhebliche Emissionen verursacht. Aktuell ist eine Verkehrsbelastung von ca. 38.000 KFZ/Tag gegeben. Dies führt zu Immissionsbelastungen von tags 62 – 74 db(A) und nachts von 61 – 71 db(A) reichen. Dabei ist die lauteste Stelle die Ecke Hans-Kalb-Straße und Bahnlinie, während der ruhigere Bereich mittig der Satzung Nr. 73 liegt.

Somit steht fest, dass es sich bei dem vorliegenden Plangebiet, um ein stark lärmbelastetes Gebiet handelt. Planerische Vorgaben und Randbedingungen

I.3.1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 liefert grob die landesplanerischen Vorgaben für das Planungsgebiet. So schreibt es den Grundsatz „Flächensparen“ fest und gibt das Ziel einer „vorrangigen Innenentwicklung“ gegenüber einem Wachstum Nürnbergs in die Fläche vor. An diesen Aussagen orientiert sich auch das geplante Bauvorhaben. So werden die bestehenden Strukturen für Wohnnutzung ausgebaut, anstatt neue Flächen der Stadt Nürnberg dafür in Anspruch zu nehmen.

Der Regionalplan (01.07.1988 mit laufenden Fortschreibungen) konkretisiert die Vorgaben des LEP und gibt vor, dass sich im Wohnungswesen der Geschosswohnungsbau u.a. auf die bereits etablierten Verdichtungsraum Nürnberg konzentrieren soll. Dementsprechend greift die Aufhebung des Bebauungsplans die vorgegebenen Ziele der Raumordnung auf und trägt zur deren Umsetzung bei.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 2006 stellt gewerbliche Bauflächen und eine Gemeinbedarfsfläche dar. Dadurch besteht eine Divergenz zwischen FNP und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3490 für den Bereich der Satzung Nr. 73, wird dieser Dissens bereinigt.

I.3.1.5. Denkmalschutz

Die Grundstücksbebauung im Bereich des August-Meier-Heimes und den angrenzenden Arealen des Freistaates bzw. LA ist gemäß Bayerischem Denkmalatlas des Landesamts für Denkmalpflege als Baudenkmal (Aktennummer D-5-64-000-2338) wie folgt verzeichnet:

„Ehem. Lager I der Arbeiterunterkünfte für den Bau des Reichsparteitagsgeländes, heute Städtisches Altenheim, aus vier parallel angeordneten, giebelständige, erd- bis dreigeschossige Satteldachbauten zum Teil mit Giebelverschalung und Schleppgauben. Diese sind über erdgeschossige, traufständige Verbindungsbauten miteinander verbunden und von Albert Speer, bez. 1939, teilweise 1958/60 wiederaufgebaut“.

I.3.2.3 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen Natura 2000-Gebiets

(SPA&FFH-Verträglichkeit)

Nordöstlich der Regensburger Straße liegt das Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ (VSG) DE 6533-471. Die bebaubaren Bereiche des Bebauungsplans Nr. 3490 liegen mindestens 40 m vom VSG entfernt und sind durch einen Waldsaum und durch die stark befahrene Regensburger Straße davon abgetrennt. Durch die Ergänzung der Art der Nutzung wird das bereits bestehende Baurecht nicht quantitativ ausgedehnt. Beeinträchtigungen des VSG durch die Ergänzung der Art der Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

FFH-Gebiete sind im Umgriff des aufzuhebenden Bebauungsplans nicht vorhanden.

1.3.2.4 Artenschutz

Auf Bauantragsebene wurde der Artenschutz geprüft und abgearbeitet.

Zuvor wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 3490 eine saP erstellt. Für die vom Eingriff betroffenen Flächen wurde eine saP erstellt, um etwaige Beeinträchtigungen der auf dem Gebiet vorkommenden geschützten Tier- und Pflanzenarten zu ermitteln, sowie dessen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der jeweils betroffenen Arten festzuhalten.

Die Untersuchungen fanden im Jahr 2016 statt. Neben dem direkten Eingriffsgebiet wurde das Untersuchungsgebiet noch um die im Osten angrenzende Erschließungsstraße erweitert. Zudem wurden einige Habitatbäume im SPA Reichswald sowie am Rande des nördlich dem Untersuchungsgebiet liegenden Waldes untersucht. Ebenfalls wurde das Untersuchungsgebiet um eine 300 m lange östlich angrenzende Fläche gemäß einer Nachforderung des Umweltamtes ausgeweitet.

I.4. KOSTEN

Durch die Satzung Nr. 73 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten, vielmehr wird über die Aufhebungssatzung die rechtssichere Erschließung sichergestellt.

Nürnberg, den 07.12.2023
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt