Sitzungsunterlagen

gemeinsame Sitzung des Stadtplanungsausschusses und Umweltausschusses

18.04.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
Tagesordnung -öffentlich- 4
Vorlagendokumente
TOP Ö 1 Rahmenbedingungen der Stadtplanung
Berichtvorlage Stpl/053/2023 7
Bericht Stpl/053/2023 11
Plan Rahmenbedingungen Stpl/053/2023 21
* TOP Ö 2 Quantitative Versorgung mit Grün- und Parkanlagen
Berichtvorlage Ref.III/002/2024 22
Quant. Versorgungsanalyse_Sachverhalt_NEU Ref.III/002/2024 25
Karte zur Grünflächenversorgung_Planungsbereiche Ref.III/002/2024 31
Erreichbarkeiten 250m NEU Ref.III/002/2024 32
Berechnungstabelle Ref.III/002/2024 33
TOP Ö 3 Beschluss des Rahmenplans zur Weiterentwicklung Areal Frankenstraße/Tiroler Str./Ingolstädter Str., südlich des Z-Baus
Sitzungsvorlage mit Beratungsfolge Stpl/003/2024 36
Entscheidungsvorlage Stpl/003/2024 40
Rahmenplan zur Weiterentwicklung Areal Frankenstraße vom 26.01.2024, Variante 1 Stpl/003/2024 42
Rahmenplan zur Weiterentwicklung Areal Frankenstraße vom 12.03.2024, Variante 2, Parkdeck Stpl/003/2024 43
TOP Ö 5 Information zum Sozialen Kompetenz-Zentrum Kornburg
Berichtvorlage Stpl/014/2024 45
Bericht Stpl/014/2024 49
TOP Ö 6 Änderung des Bebauungsplans Nr. 3760, Plärrer, Einleitung und Billigung
Sitzungsvorlage Stpl/012/2024 51
Entscheidungsvorlage Stpl/012/2024 55
Übersichtsplan Stpl/012/2024 57
Entwurf der Satzung Stpl/012/2024 58
Entwurf der Begründung Stpl/012/2024 59
TOP Ö 7 Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761, Plärrer, Einleitung und Billigung
Sitzungsvorlage Stpl/013/2024 71
Entscheidungsvorlage Stpl/013/2024 75
Übersichtsplan Stpl/013/2024 77
Entwurf der Satzung Stpl/013/2024 78
Entwurf der Begründung Stpl/013/2024 79
TOP Ö 8 Bebauungsplan Nr. 4674 "Plärrer - Vergnügungsstätten"
Sitzungsvorlage Stpl/011/2024 92
Entscheidungsvorlage Stpl/011/2024 96
Übersichtsplan Stpl/011/2024 98
Entwurf der Satzung Stpl/011/2024 99
Entwurf der Begründung Stpl/011/2024 101
TOP Ö 9 Satzung Nr. 74 "Rothenburger Straße" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, Einleitung
Sitzungsvorlage Stpl/015/2024 118

Entscheidungsvorlage Stpl/015/2024 122
Übersichtsplan Stpl/015/2024 123
Entwurf der Satzung Stpl/015/2024 124
Entwurf der Begründung Stpl/015/2024 125
Entwurf Umweltbericht Stpl/015/2024 134
TOP Ö 10 Bebauungsplan Nr. 4687 "Wettersteinpassage" für ein Gebiet zwischen Otto-Bärnreuther-Straße, Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße
Sitzungsvorlage Stpl/009/2024 147
Entscheidungsvorlage Stpl/009/2024 151
Übersichtsplan Stpl/009/2024 157
TOP Ö 11 Wettbewerb "Gustav-Adolf-Straße", Ergebnisse
Berichtvorlage Stpl/010/2024 158
Sachverhaltsdarstellung Stpl/010/2024 162
TOP Ö 12 Aktivierung von Bauflächen: Baugebote im Rahmen der Umlegung „Tiefes Feld“
Berichtvorlage Stpl/006/2024 166
Bericht Stpl/006/2024 169

TAGESORDNUNG

Sitzung

gemeinsame Sitzung des Stadtplanungsausschusses und Umweltausschusses

Sitzungszeit

Donnerstag, 18.04.2024, 15:00 Uhr

Sitzungsort

Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Rahmenbedingungen der Stadtplanung — Stpl/053/2023

Ulrich, Daniel — Bericht

Gremien: Stadtplanungsausschuss

2. Quantitative Versorgung mit Grün- und Parkanlagen — Ref.III/002/2024

Walthelm, Britta — Bericht

Gremien: Stadtplanungsausschuss

3. Beschluss des Rahmenplans zur Weiterentwicklung Areal Frankenstraße/Tiroler Str./Ingolstädter Str., südlich des Z-Baus — Stpl/003/2024

Ulrich, Daniel — Beschluss

Gremien: Stadtplanungsausschuss

4. Umnutzung des Stammareals des TSV Altenfurt, Wohlauer Str. 16-18 und Neubau eines neuen Sportparks an der Oelser Straße/ Ecke Liegnitzer Straße — Stpl/016/2024

Ulrich, Daniel
(abgesetzt) — Beschluss

Gremien: Stadtplanungsausschuss

5. Information zum Sozialen Kompetenz-Zentrum Kornburg

Stpl/014/2024

Ulrich, Daniel

Bericht

Gremien: Stadtplanungsausschuss

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3760
für das Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse
Einleitung und Billigung

Stpl/012/2024

Beschluss

Ulrich, Daniel

Gremien: Stadtplanungsausschuss

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761
für das Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße
Einleitung und Billigung

Stpl/013/2024

Beschluss

Ulrich, Daniel

Gremien: Stadtplanungsausschuss

8. Bebauungsplan Nr. 4674 "Plärrer - Vergnügungsstätten"
für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse
Einleitung und Billigung

Stpl/011/2024

Beschluss

Ulrich, Daniel

Gremien: Stadtplanungsausschuss

9. Satzung Nr. 74 "Rothenburger Straße" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Stpl/015/2024

Beschluss

Ulrich, Daniel

Gremien: Stadtplanungsausschuss

10. Bebauungsplan Nr. 4687 "Wettersteinpassage"
für ein Gebiet zwischen Otto-Bärnreuther-Straße, Stpl/009/2024
Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße
Einleitung Beschluss
Einstellung Satzung Nr. 55

Ulrich, Daniel

Gremien: Stadtplanungsausschuss

11. Wettbewerb "Gustav-Adolf-Straße", Ergebnisse

Stpl/010/2024

Ulrich, Daniel

Bericht

Gremien: Stadtplanungsausschuss

12. Aktivierung von Bauflächen: Baugebote im Rahmen der Umlegung
„Tiefes Feld“ Stpl/006/2024
hier: Prüfungsergebnis der Geschäftsstelle des
Umlegungsausschusses und des Rechtsamtes Bericht

Ulrich, Daniel

Gremien: Stadtplanungsausschuss

13. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 14.03.2024,
öffentlicher Teil

Gremien: Stadtplanungsausschuss

Berichtsvorlage
Stpl/053/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.04.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:
Rahmenbedingungen der Stadtplanung

Anlagen:
Bericht
Plan Rahmenbedingungen

Bericht:

Das Nürnberger Stadtgebiet besteht zu zwei Dritteln aus Siedlungsflächen bzw. Siedlungsfolgeflächen, das verbleibende Drittel bilden Flächen für die Landwirtschaft, Frei-, Grün- und Waldflächen. Die bebauten und die unbbauten Flächen werden von unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Fachplanungen beeinflusst, die vom Stadtplanungsamt in einem Plan zusammengestellt worden sind.

Der Plan und zugehörige Erläuterungen veranschaulichen die bekannnten Restriktionen und fachplanerischen Belange bzw. Hintergrundinformationen, die es bei der weiteren räumlichen Entwicklung der Stadt Nürnberg sowohl in Bezug auf die Gestatlung von unbebauten Flächen wie in Bezug auf Bauflächen zu beachten gilt.

In den Ausschusssitzungen am 10.11.2011 und 10.12.2015 wurde bereits über den Sachstand und den Vollzug des Flächennutzungsplanes (FNP) zwischen 2011 und 2015 berichtet. Zwischen 2015 und 2023 haben sich weitere Änderungen in den Rahmenbedingungen und Fachplanungen ergeben, über die nun berichtet wird.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Der Bericht fasst die Rahmenbedingungen der Stadtplanung in Nürnberg ohne konkrete Bezugnahmen auf einzelne Bevölkerungsgruppen oder weitere Diversity-relevante Sachverhalte zusammen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref. III**

☐

☐

Beilage

Betreff:
Rahmenbedingungen der Stadtplanung

Bericht

1 Ausgangssituation

Nürnberg ist eine kompakt gebaute Stadt, die größtenteils von ausgedehnten Wäldern und Kulturlandschaften umschlossen ist. Besonders der Stadtkern innerhalb der Ringstraße ist von stark verdichteten Siedlungsflächen geprägt. Mehrere Stadtteile Nürnbergs weisen zudem nur geringe Bestände an öffentlichen Grünflächen auf. Mit dem Anteil der Freiflächen an der Gesamtstadtfläche von 47% ist Nürnberg vergleichbar mit anderen deutschen Städten wie z.B. mit Berlin (44% der Stadtfläche, dort jedoch vorwiegend Wald und öff. Grün, in Nürnberg vorwiegend Landwirtschaft).[1] Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) sind ca. ein Drittel der Gesamtfläche als Landwirtschafts-, Wald- und Wasserfläche dargestellt. Das restliche Stadtgebiet ist als Siedlungsfläche oder Siedlungsfolgefläche bereits genutzt oder überplant[2].

Um den Handlungsspielraum für Flächeninanspruchnahmen jeglicher Art zu eruieren, hat die Verwaltung bereits mehrmals sämtliche raumwirksamen Rahmenbedingungen und Fachplanungen in Plan- und Berichtsform für den Stadtplanungsausschuss zusammengetragen (vgl. AfS 10.11.2011 / AfS 10.12.2015). Zwischenzeitig haben sich wieder Veränderungen bei den Rahmenbedingungen für die Stadtplanung und den zu berücksichtigenden raumwirksamen Fachplanungen ergeben. Gemeint sind hierbei Änderungen von relevanten Fachgesetzen, das Hinzukommen vorbereitender und sichernder Fachplanungen sowie informelle Konzepte. Dies betrifft bspw. die Umsetzung des Masterplan Freiraum, die erhöhte Anzahl und Fläche von Schutzgebieten, die Stärkung von Artenschutz und klimagerechter Bauleitplanung oder den im Juni 2023 vom Nürnberger Stadtrat gefassten Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ (UmwA/AfS 03.05.2023, StR 14.06.2023).

Die aufgezählten Entwicklungen gaben Anlass, den Plan samt zugehörigen Bericht zu aktualisieren und um die hinzugekommenen Rahmenbedingungen zu ergänzen (auf Planebene bspw. durch neue Schutzbereiche wie das Naturschutzgebiet „Pegnitztal Ost“, die Darstellung von Kaltluftleitbahnen, hinzugekommene natur- und artenschutzrechtliche Lebensräume, Ausgleichsflächen und auch neu entstandene Grünflächen). Der überarbeite Plan liegt als Anlage bei. Er hat keine eigene Bindungswirkung, sondern dient lediglich der Übersicht.

2 Rahmenbedingungen und Fachplanungen

Die Freiflächen im nördlichen Stadtgebiet sind geprägt durch Intensivlandwirtschaft und gewässergeprägte Bereiche (Gründlachauen), im Süden gibt es eine Reihe von Landschaftsschutzgebieten und Biotopflächen. Landschaftsprägende Elemente sind die Talräume von Pegnitz und Rednitz sowie die Waldgebiete des Lorenzer und Sebalder Reichswalds. Auch die Nutzung bestehender Siedlungsflächen unterliegt bestimmten Rahmenbedingungen: Lärmimmissionen von Straßen, Hafen, Flughafen, zu wahrende Abstandsflächen zu Leitungen und Verkehrswegen, wasserrechtliche Festlegungen und vieles andere mehr überlagern das Stadtgebiet. Die Reihenfolge und Auswahl der im Folgenden behandelten Rahmenbedingungen und Fachplanungen ist weder wertend, hierarchisch oder als abschließend zu interpretieren. Vielmehr handelt es sich um eine notwendige Festlegung der aus Sicht des Stadtplanungsamtes relevanten Aspekte für zukünftige Flächeninanspruchnahmen im Stadtgebiet, unabhängig der angestrebten Nutzung.

[1] Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (2014)
[2] vgl. Flächenbilanzen zum FNP (vorgelegt in den Stadtplanungsausschusssitzungen vom 28.10.2010 und 14.07.2016) sowie den Erläuterungsbericht zum FNP

2.1 Sonderkulturanbau im nördlichen Knoblauchsland

Die Kulturlandschaft Knoblauchsland nimmt eine Sonderrolle im Gefüge der landwirtschaftlichen Flächen in Nürnberg ein. Der Regionalplan der Region Nürnberg formuliert bzgl. des Knoblauchslandes u.a. das Ziel, dass der Sonderkulturanbau im Knoblauchsland zu sichern und zu stärken ist (Kapitel 5.4.2.5). Damit wird ihm Vorrang vor anderen Nutzungen eingeräumt. Bereits in den 1980er Jahren wurde deutlich, dass die Anbaumethoden im Sonderkulturanbau intensiviert werden müssen und wegen der geringen Fläche des Knoblauchslandes große Investitionen erforderlich sind, um als Produktionsstandort für stadtnahes Gemüse und Zierpflanzen gegen die nationale und internationale Konkurrenz bestehen zu können. Neben den hohen Aufwendungen für die Bewässerungsleitungen (v.a. durch den Wasserverband Knoblauchsland) investieren die Landwirte zur Verlängerung der Fruchtperiode und zur effektiveren Produktion seit Längerem in die Errichtung von Gewächshäusern. Im Jahr 1984 waren im Knoblauchsland 22 ha Gewächshausflächen erhoben worden, im Jahre 2007 waren es bereits 57 ha. Bis 2022 wurde ein weiterer Zuwachs an Gewächshausflächen verzeichnet worden. Durch Zunahme der Intensivierung der Landwirtschaft im Knoblauchsland betragen die Gewächshausflächen inzwischen rd. 90 ha (vgl. die überarbeiteten Plan-darstellungen von Gewächshäusern und Lagerhallen).

Eine für die Stadtplanung neue Rahmenbedingung ist 2017 durch die Erstellung und Abstimmung eines teilräumlichen Konzeptes für die konkurrierenden Nutzungen im Knoblauchsland hinzugekommen. Zur Sicherung und Koordination der Flächenansprüche für Landschaft, Siedlung, Erholung und Landwirtschaft hat die Stadtverwaltung u.a. im Austausch mit Vertretern der Landwirtschaft die „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“ für das Knoblauchsland erarbeitet (vgl. Beschluss des AfS vom 18.05.2017). Die Leitlinien definieren bevorzugte Bereiche für den Freiland- und Gewächshausanbau und dienen ferner als Grundlage für mögliche Bauleitplanungen im planungsrechtlichen Außen- und Innenbereich (Flächennutzungsplanänderungs- bzw. Bebauungsplanaufstellungsverfahren).

2.2 Naturschutzrecht[3]

Die nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche umfassen Flächen oder Einzelobjekte von besonderer ökologischer Bedeutung, deren Erhaltung und Pflege unverzichtbar ist zur Bewahrung der traditionellen Kulturlandschaft. Ein rechtlicher Schutz soll wertvolle Landschaftsteile bewahren und vor Eingriffen schützen. Dies erfolgt durch Ausweisung von Schutzgebieten in einem förmlichen Verfahren, durch Einzelanordnung sowie durch grundsätzlichen (gesetzlichen) Schutz von Flächen. Folgende Schutzgebiete und Schutzobjekte sind im aktualisierten Plan nachrichtlich übernommen:

- Naturschutzgebiete

  Nach § 23 BNatSchG wurden in Nürnberg drei Naturschutzgebiete festgesetzt. Es handelt sich um NSG 1: Sandgruben am Föhrenbuck (21 ha), um NSG 2: Hainberg (10 ha auf dem Stadtgebiet Nürnberg) und um das 2018 ausgewiesene NSG 3: Pegnitztal Ost (221 ha).

- Landschaftsschutzgebiete

  Auf der Basis von § 26 BNatSchG wurden im Stadtgebiet Nürnberg seit Ende der 1970er Jahre insgesamt 19 Landschaftsschutzgebiete mit einer Gesamtfläche von rd. 4.400 ha festgelegt.

- Landschaftsbestandteile

  Nach § 29 BNatSchG wurden Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist, als Landschaftsbestandteile ausgewiesen. Im Stadtgebiet sind 39 Landschaftsbestandteile vorhanden, die gemeinsam rd. 103 ha umfassen; geschützt sind Feuchtflächen und Trockenbiotope sowie Wald- und Heckenbestände. In den kommenden Jahren sollen weitere Landschaftsbestandteile ausgewiesen werden.

- Naturdenkmäler

  Auf der Grundlage von § 28 BNatSchG können Einzelschöpfungen der Natur als Naturdenkmäler geschützt werden. 1996 bestanden 38 Naturdenkmäler im Stadtgebiet, 2009 waren es

[3] Angaben unter www.nuernberg.de/internet/umweltamt/

44. Ihre Anzahl hat sich bis 2022 auf 100 erhöht. Es handelt sich v.a. um Einzelbäume, eine Baumreihe und einen Steinbruch.

- Bannwald

Große Teile des Nürnberger Reichswaldes sind seit 1980 als Bannwald unter Schutz gestellt aufgrund seiner luftreinigenden Wirkung und wichtigen Bedeutung für Klima, Wasserhaushalt und Naherholung für die städtische Bevölkerung (vgl. Art. 11 BayWaldG). Der Bannwald im Stadtgebiet gem. Bannwaldverordnung umfasst derzeit etwas mehr als 2.100 ha.

- Gesetzlich geschützte Biotope

Nach Art. 16 BayNatSchG und § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sind Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotop haben, durch Gesetz geschützt.

- Natura 2000:

Natura 2000 ist die offizielle Bezeichnung für ein kohärentes Netz von Schutzgebieten, das innerhalb der Europäischen Union nach den Regelungen der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie) aufgebaut wird. Sein Zweck ist der länderübergreifende Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume. In das Schutzgebietsnetz werden auch die gem. der Richtlinie 79/409/EWG (kurz Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesenen Gebiete einbezogen. Die FFH-Richtlinie und die Vogelschutzrichtlinie mit ihrem Schutzgebietsnetzwerk Natura 2000 und ihren Artenschutzbestimmungen bilden für den Naturschutz ein umfassendes rechtliches Instrumentarium zum Lebensraum- und Artenschutz. Sie dienen damit dem Ziel, den Schutz der biologischen Vielfalt von Arten und Lebensräumen umzusetzen. Im Nürnberger Stadtgebiet sind vor allem die Wälder sowie die naturnahen Bereiche der Flusstäler im Rahmen der Natura 2000 unter Schutz gestellt (die Schutzgebiete umfassen knapp über 2.600 ha). Wegen ihrer gegenwärtigen Waldnutzung sind aber auch im FNP dargestellte Bauflächen durch die Unterschutzstellung betroffen

2.3 Grün- und Freiraumplanung

Es gibt eine differenzierte, heterogen im Stadtgebiet verteilte Freiraumstruktur mit unterschiedlichen Qualitäten, die für verschiedenste Funktionen, insbesondere als Erholungs- und Sozialraum mit Ökosystemleistungen, eine besondere Bedeutung hat und zukünftig noch stärker haben wird.

Die Ausstattung der verschiedenen Stadträume mit Grün ist sehr unterschiedlich. Es gibt gut durchgrünte Stadtteile, Stadtteile mit viel privatem Grün und grüne Wohngebiete am Stadtrand mit angrenzender Kulturlandschaft. Es gibt aber auch zahlreiche Stadtteile mit defizitärem Grün, oder schlecht bzw. gar nicht erreichbarem öffentlichen Grün. Letzteres gilt insbesondere für die Stadtteile innerhalb des Mittleren Rings. Problematisch ist auch die immer schneller zunehmende Versieglung und „Entgrünung“ von Einfamilienhausgebieten und Vorgartenzonen. Aber auch relativ jungen Baugebieten fehlt es an qualitativ und quantitativ hochwertigem Grün.

Stadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess, der immer auch ein Abbild gesellschaftlicher Entwicklungen und somit auch der Grün- und Freiraumgestaltung darstellt. Die Vorstellungen von Stadtgesellschaft ändern sich, und somit auch die Zielsetzungen in der Stadt– und Freiraumplanung. Gerade im Innenbereich konnte die Freiraumentwicklung in den letzten Jahrzehnten nicht mit der Siedlungsentwicklung Schritt halten. Dies liegt jedoch auch am städtischen Ziel, den Wohnungsbau in der Innenentwicklung zu schaffen, um Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. In jüngster Zeit gewinnt das Grün aber wieder an Bedeutung als wichtiger Faktor für Lebensqualität.

Zentrales Instrument zur Mehrung der Grünflächen und damit verbundener Aufwertung städtebaulicher Qualitäten bildet der 2014 beschlossene Masterplan Freiraum. Als hinzugekommene Rahmen-

bedingung, die eine Vielzahl von Fachplanungen bündelt und im Sinne einer Daueraufgabe fortschreibt, wird dieser Nürnbergs Stadtentwicklung mittel- bis langfristig mitgestalten. Mit seinen zeitlich und maßstäblich unterschiedlich gelagerten Maßnahmenbündeln[4] steuert der Masterplan v.a.

- die Schaffung neuer Grünflächen in Entwicklungsgebieten, v.a. aber in Defizitbereichen und ausgewählten Teilräumen (vgl. Freiraumkonzept Nürnberger Süden)
- die Aufwertung bestehender öffentlicher Grünflächen
- die bessere Vernetzung, Zugänglichkeit und Erreichbarkeit von Freiräumen im Stadtgebiet
- den Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Kultur- und Naturlandschaften in Nürnberg.

Bindende und tragende Säulen hierbei sind der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und das im Stadtrat am 04.03.2020 beschlossene Plankonzept "Grüne Finger".Es zeigt auf, wie teilräumlichen Grünflächendefiziten langfristig strukturiert und sinnvoll vernetzt begegnet werden kann (Stpl/154/2020).

2.4 Landschaftsplanung[5]

Innerhalb des städtisch-landschaftlichen Systems können entsprechend ihrer Nutzung verschiedene Freiraumtypen unterschieden werden. Im nicht bebauten Außenbereich sollen sowohl Erholungsräume als auch für den Naturschutz bedeutsame Biotopstrukturen gesichert und entwickelt werden. Beide Freiraumnutzungen weisen häufig Berührungen und Überschneidungen auf.
Für die Landschaftsentwicklung besonders geeignete Bereiche werden nach den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege ermittelt. Folgende Ziele werden beispielhaft angeführt:

- Entwicklung von Biotopverbundflächen,
- Entwicklung sekundärer Talsysteme,
- Schutz und Entwicklung von Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion:
  - wechselfeuchte bis feuchte Böden,
  - sehr trockene bis trockene Böden,
  - trockene bis mäßig trockene Böden,
  - nasse bis feuchte Böden (bauliche Freihaltung),
- Schutz und Entwicklung vorhandener Flächen und Strukturen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Stadtbiotope, ökologisch wertvolle Flächen gem. dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern);
- Schutz und Entwicklung von Überschwemmungsbereichen.

Die Zielvorstellungen wurden auch im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit folgenden Darstellungen umgesetzt:

- Schwerpunktgebiete der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems (sogenannte „T-Flächen“)
- lineare Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern,
- Hauptverbundachsen des Biotopverbundsystems,
- Erhalt und Entwicklung von Grünland in den Talräumen von Pegnitz und Rednitz,
- Flurdurchgrünung.

2.5. Klimaanpassung/Kaltluftleitbahnen

Die erkennbaren Folgen des Klimawandels in der Stadt - Zunahme von Hitzetagen, veränderte Niederschlagsverteilung über das Jahr, Zunahme von Trockenperioden und Starkregenereignissen – machen eine noch stärkere Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte in allen Planungsprozessen

[4] Details zu den vielen Maßnahmen unter https://www.nuernberg.de/internet/umweltamt/gfk.html
[5] Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Erläuterungsbericht

erforderlich und sind somit eine wichtige Rahmenbedingung der Stadtplanung und –entwicklung. Hierzu hat der Stadtplanungsausschuss am 22.07.2021 einen „Klima-Baukasten“ für die klimagerechte Bauleitplanung beschlossen, der unterschiedliche Maßnahmen und Grundsätze eines an klimatische Veränderungen angepassten Städtebaus formuliert (Stpl/031/2021).

Nahezu die Hälfte der Siedlungsflächen in Nürnberg sind nach dem Stadtklimagutachten als bioklimatisch ungünstig oder weniger günstig einzustufen. Aufgrund der Stadtstruktur mit einen stark verdichteten und wenig Grün- und Freiräumen ausgestattetem Innenstadtbereich, ist daher insbesondere der Erhalt und die Sicherung der erfassten Kaltluftleitbahnen notwendig. Diese sollen die Zufuhr von frischer und kühlerer Luft in die belasteten Stadtgebiete gewährleisten.

Kaltluftleitbahnen sind elementar für den Luftaustausch, da sie Kaltluftentstehungsgebiete (Ausgleichsräume) und Belastungsgebiete (Wirkungsräume) miteinander verbinden. Innerhalb der Siedlungsräume sind gering bebaute, vegetationsgeprägte Freiflächen wie Kleingärten, Friedhöfe, Gleisareale und Flussläufe auf Grund ihrer Oberflächenstruktur und ihrer meist linearen Ausrichtung geeignete Leitbahnbereiche.

Kaltluftleitbahnen sind aus klimaökologischer Sicht besonders schützenswert und sollten auch zukünftig erhalten bleiben. Der Erhalt von Leitbahnen ist ein wesentlicher Bestandteil zur Schaffung eines günstigen Stadtklimas in Nürnberg und somit eine wichtige Aufgabe der räumlichen Planung. Ebenso wichtig für den Luftaustausch in den Siedlungsgebieten sind gem. Stadtklimagutachten die Kaltluftentstehungs- bzw. Kaltluftliefergebiete im Stadtgebiet. Dazu zählen das Knoblauchsland, die angrenzenden Waldflächen und die Hangflächen zur Rednitzniederung. Die zugehörigen Kaltluftleitbahnen sind im Übersichtsplan dargestellt. Eine Funktionssicherung der im Stadtklimagutachten 2014 identifizierten Kaltluftleitbahnen erfolgt bereits planungsrechtlich auf Ebene des FNP. Die relevanten Strömungsbereiche der Kaltluftleitbahnen sind im Planwerk als Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft oder planfestgestellte Bahnanlagen (vorwiegend Gleiskörper) dargestellt und der Bebaubarkeit dauerhaft entzogen.

Im Rahmen einer Aktualisierung / Fortschreibung der Stadtklimaanalyse werden die 2014 ermittelten Kaltluftleitbahnen gemäß Auftrag des gemeinsamen Ausschusses AfS/UmwA vom 16.11.2023 derzeit überprüft (Fertigstellung voraussichtlich Herbst 2024). Die inzwischen weiter entwickelten Möglichkeiten einer modellgestützten Analyse ermöglichen dabei eine präzisere räumliche Verortung bzw. Abgrenzung der Kaltluftleitbahnen. Damit soll das Planungsinstrument „Kaltluftversorgung“ gesichert und gestärkt werden.

2.6. Grundwassernahe Standorte

Grundwassernahe Standorte (Flurabstand 0-1m) sind aus unterschiedlichen Gründen zu schützen und von Bebauung freizuhalten. Aufgrund ihres besonderen Bodenaufbaus übernehmen sie nicht nur eine wichtige Hochwasserschutzfunktion, sondern stellen auch besondere Lebensräume für viele seltene Tier- und Pflanzenarten dar und sind deshalb von besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Gleichzeitig sind sie aufgrund der geringen Filterstrecke zum Grundwasser besonders empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen und baulichen Einwirkungen. In Nürnberg sind aufgrund des urbanen Nutzungsdrucks nicht mehr viele naturbelassene grundwassernahe Standorte verblieben. Daher gilt es diese nach Möglichkeit von Bebauung freizuhalten.

2.7 Regionalplan

Planerische Zielsetzungen werden auch durch den Regionalplan des Planungsverbands der Region Nürnberg vorgegeben. Zu nennen sind neben der Sicherung des Sonderkulturanbaus im Knoblauchsland (Kapitel 5.4.2.5; vgl. auch 2.1 oben) hierbei regionale Biotopverbundachsen (Kapitel 7.1.3.4), deren Ziel im Sichern von naturraumübergreifenden, ökologischen Verbindungsstrukturen von regionaler und überregionaler Bedeutung liegt. Bestandteile regionaler Biotopverbundachsen auf Nürnberger Stadtgebiet bilden die Talräume von Pegnitz und Regnitz. Im Zuge der 20. Änderung des Regionalplans fanden weitere Ergänzungen statt, die in den überarbeiteten Plan mitaufgenommen worden sind.

Im Regionalplan sind seit 2018 sechs Trenngrüne auf dem Nürnberger Stadtgebiet dargestellt (Kapitel 7.1.3.3). Das regionalplanerische Trenngrün soll gliedernd zwischen benachbarten Siedlungsbereichen wirken und deren Zusammenwachsen zulasten wertvoller Freiräume unterbinden. Die Trenngrünflächen befinden sich größtenteils zwischen den Siedlungsbereichen des Knoblauchslandes. Neben den Trenngrünen benennt der Regionalplan auch landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Kapitel 7.1.3.1). In diesen Gebieten besitzen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung besonderes Gewicht, Der Regionalplan weist hierfür ein Gebiet im Bereich der Gründlachauen zwischen Neunhof und Reichswald gemeinsam mit dem Landschaftsbereich zwischen Kraftshof und Neunhof aus. Eine weitere Ergänzung liegt in der Ausweisung regionaler Grünzüge (Kapitel 7.1.3.2). Letztere werden durch zusammenhängende Landschaftsräume definiert, die aufgrund ihrer landschaftsgliedernden, bioklimatischen oder erholungsbezogenen Funktion in der Region von Bebauung oder ihre Funktion beeinträchtigende anderweitigen Nutzungen freizuhalten sind. In Nürnberg betrifft dies die Talräume von Pegnitz und Rednitz.

Als weitere Rahmenbedingung der Bauleitplanung in Nürnberg formuliert der Regionalplan ein Walderhaltungsziel mit der Konsequenz, dass bei Rodungen im Verdichtungsraum – unabhängig vom Status Bannwald – eine flächengleiche Ersatzaufforstung obligatorisch ist (Kapitel 5.2.3).

2.8 Überschwemmungsgebiete[6]

Jedes Gewässer hat ein potentielles Überschwemmungsgebiet (ÜSG), welches bei Hochwasserereignissen überschwemmt wird. Für Gewässer mit einem potentiell signifikanten Hochwasserrisiko im Stadtgebiet Nürnbergs wurden deren Überschwemmungsgebiete gem. den rechtlichen Vorgaben mithilfe von hydraulischen Berechnungen ermittelt. Diese Überschwemmungsgebiete wurden unmittelbar nach der Ermittlung mittels öffentlicher Bekanntmachung vorläufig gesichert und so bereits einige rechtliche Beschränkungen für diese Gebiete (insbes. Verbot der Errichtung baulicher Anlagen) in Kraft gesetzt. Nach der vorläufigen Sicherung werden die Überschwemmungsgebiete dann per Verordnung festgesetzt.

Folgende ÜSGs sind in Nürnberg derzeit amtlich festgesetzt. Sie umfassen knapp weniger als 1.000 ha Stadtgebiet (Stand: April 2023):

- Pegnitz inkl. Tiefgraben
- Rednitz
- Gewässersystem Entengraben
- Gewässersystem Langwassergraben
- Gewässersystem Gründlach

Folgende ÜSGs sind in Nürnberg derzeit vorläufig gesichert. Sie umfassen rd. 225 ha Stadtgebiet (Stand: April 2023):

- Hülzlgraben im Bereich Laufamholz
- Gewässersystem Fischbach im Bereich Nürnberg/Ortsteile Fischbach und Gleißhammer
- Goldbach im Bereich Nürnberg/Ortsteile Mögeldorf, Gleißhammer und Wöhrd
- Wetzendorfer Landgraben im Bereich Nürnberg/Großreuth h. d. Veste, Kleinreuth h. d. Veste, Thon, Wetzendorf, Schniegling
- Gewässersystem Bucher Landgraben im Bereich Nürnberg/Buch, Almoshof, Lohe und Ziegelstein

Bei Nutzungsfestsetzungen in den Folgeplanungen, insbesondere bei Bebauungsplanungen, ist sicherzustellen, dass die dabei beabsichtigten Festsetzungen die vorläufig gesicherten und amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete berücksichtigen. Insbesondere das Verbot der Festsetzung neuer Baugebiete im Außenbereich aus § 78 Abs. 1 WHG ist zu beachten.

2.9 Wasserschutzgebiete

[6] www.nuernberg.de/internet/umweltamt/ueberschwemmungsgebiete.html

Trinkwasser ist das wichtigste Lebensmittel. Die quantitative Sicherung der Trinkwasserversorgung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wasserqualität. Aus diesem Grund sind Wasserschutzgebietsverordnungen für die Trinkwassergewinnung erlassen worden. In denen Gebote und Verbote und nur beschränkt zulässige Handlungen und Nutzungen festgelegt werden. So sollen gesundheitsgefährdende Organismen und Stoffe sowie Einflüsse, die die Wasserbeschaffenheit nachteilig verändern, aus den für die Wassergewinnung erforderlichen Bereichen ferngehalten werden.

Die rechtlich festgesetzten Wasserschutzgebiete, die innerhalb der Stadtgrenze rd. 745 ha umfassen, sind nachrichtlich in den FNP übernommen. Es handelt sich dabei um

- das Wasserschutzgebiet der Eltersdorfer Gruppe, Bereich Kleingründlach,
- das Wasserschutzgebiet des Wasserverbandes Knoblauchsland, Bereich Großgründlach,
- das Wasserschutzgebiet Rednitztal der Stadt Fürth, Bereich Gebersdorf,
- das Wasserschutzgebiet der Stadt Stein, Bereich Rednitzgrund,
- das Wasserschutzgebiet der Stadt Nürnberg, Erlenstegen-Eichelberg.

Bei Nutzungsfestsetzungen in den Folgeplanungen, insbesondere bei Bebauungsplanungen, ist sicherzustellen, dass die dabei beabsichtigten Festsetzungen nicht den Schutzzwecken in den Wasserschutzgebieten widersprechen. Die Wasserschutzgebiete sind in entsprechenden Plänen nachrichtlich darzustellen.

2.10 Flughafen

Die im ersten Bericht beschriebenen regionalplanerischen Lärmschutzbereiche des Flughafen Nürnbergs wurden durch die Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N) der Bayerischen Staatsregierung vom 09.September 2014 außer Kraft gesetzt.

Für den Verkehrsflughafen Nürnberg sind auf der Basis des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärmgesetz) und der FluLärmV von 2014 Lärmschutzzonen festgelegt worden. Diese Bereiche werden nach dem Maß der Lärmbelastung in mehrere Schutzzonen gegliedert. Schutzzone 1 umfasst das Gebiet, in dem der äquivalente Dauerschallpegel tagsüber 65 dB(A) übersteigt, Schutzzone 2 darüberhinausgehend das Gebiet außerhalb des Flughafengeländes, in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel tagsüber 60 dB(A) übersteigt. Schutzzone 3 wird durch einen nächtlichen Dauerschallpegel definiert, der über 55 dB (A) liegt. Der Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz bedingt Höhenbeschränkungen für Bauvorhaben.

2.11 Straßen

Entlang von Hauptverkehrsstraßen gelten nach Fernstraßengesetz sowie nach Bayerischem Straßen- und Wegegesetz Abstandsflächen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind diese Bauverbotszonen und Baubeschränkungszonen nicht graphisch dargestellt.

Widmung	Kreisstraße	Staatsstraße	Bundesstraße	Autobahn
Bauverbotszone	15 m	20 m	20 m	40 m
Baubeschränkungszone	30 m	40 m	40 m	100 m

Darüber hinaus sind stark befahrene Straßen Lärmquellen und haben deshalb teilweise erhebliche Auswirkungen auf städtebauliche Planungen. Mit teilweise erheblichem Aufwand müssen Lärmschutzmaßnahmen hergestellt werden, um Bauflächen realisieren zu können. Im Zuge ihrer gesetzlichen Verpflichtung hat die Stadt Nürnberg gem. § 47d BImschG einen Lärmaktionsplan erarbeitet, der bestehende Lärmprobleme erfasst, verortet, Ziele und Strategien zur Lärmminderung aufzeigt und hierfür Maßnahmen festsetzt. Er ist 2016 in Kraft getreten und wird fortgeschrieben. Die Ge-

samtlänge aller Verkehrsstraßen auf dem Nürnberger Stadtgebiet betrug gemäß aktuellem Statistischen Jahrbuch der Stadt Nürnberg im Jahr 2021 rd. 1.159 km (die Länge aller Radwege rd. 307 km)

2.12 Leitungstrassen

Im FNP sind die überörtlich wichtigen Hauptleitungen für Strom, Gas und Trinkwasser vermerkt. Diesen Leitungstrassen sind jeweils Abstandsflächen bzw. Bauverbortszonen zugeordnet, die aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht graphisch dargestellt werden. Bezüglich möglicher gesundheitlicher Auswirkungen von elektromagnetischen Feldern von Starkstromleitungen und Umspannanlagen wird auf die Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) verwiesen. Sie enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Wirkungen durch elektromagnetische Felder bzw. zur Elektromagnetischen Umweltverträglichkeit.

2.13 Artenschutz

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Danach müssen Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren beachtet werden. Hierzu muss eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (kurz saP) durchgeführt werden, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren unterzogen wird.

Mit der saP besitzt das Artenschutzrecht ein wirksames Instrument zur Sicherung der biologischen Vielfalt. Es gibt zwar Ausnahmemöglichkeiten, die aber wenig Raum für planerisches Ermessen lassen. Insofern werden sehr hohe Anforderungen an die Bauleitplanung und die Genehmigung von Vorhaben gestellt: wegen der vielfältigen Ansatzpunkte für Verwaltungsstreitverfahren sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften möglichst frühzeitig, sorgfältig und umfassend zu beachten. Für Arten, die herausragende Bedeutung haben, ist ein artenschutzrechtliches Gesamtkonzept erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes haben erhebliche Auswirkungen auf Bauvorhaben und Bauleitplanung in Nürnberg, insbesondere, wenn diese Belange von raumbedeutsamer Auswirkung sind. Viele Freiflächen im Knoblauchsland sowie einige Freiflächen im Nürnberger Süden, die im FNP als Flächen für die Landwirtschaft oder zum Teil auch Siedlungsflächen dargestellt sind, weisen eine hohe Dichte an streng geschützte n bodenbrütenden Vogelarten (z.B. der Kiebitz) auf. Bauliche und sonstige Eingriffe in diesen Bereichen sind stets mit hohen Ausgleichserfordernissen verbunden, welche aufgrund der u.U. raumgreifenden Lebensform der geschützten Arten und der geringen Verfügbarkeit geeigneter Ausgleichsflächen z.T. nur schwierig im Stadtgebiet erbracht werden können. Die systematische Handhabung artenschutzrechtlicher Belange, nicht nur im Rahmen der Bauleitplanung, obliegt der im Referat für Umwelt und Gesundheit 2020 neu geschaffenen Flächenagentur[7] (Ref. III – FA). Die Flächenagentur ist für das kommunale Kompensationsmanagement verantwortlich. Sie verwaltet die Flächen für artenschutzrechtliche und landschaftspflegerische Maßnahmen der Stadt Nürnberg sowie die Flächen mit Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität im Rahmen der Biodiversitätsstrategie.

Um genauere Informationen über die Vorkommen und jeweiligen Lebensräume streng geschützter Arten zu erhalten, wurden zwischen 2016 und 2020 Erhebungen durchgeführt. Die Ergebnisse der vom Umweltamt durchgeführten Bodenbrüterkartierung sind in den überarbeiteten Plan aufgenommen worden (Stand 2021; derzeit in Überarbeitung). In diesem Zusammenhang sind auch der Verwaltung bekannte arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen im Stadtgebiet aufgenommen worden, die von bauleitplanerischen Eingriffen herrühren.

[7] www.nuernberg.de/internet/umweltreferat/flaechenagentur.html

Die im Übersichtsplan erfolgende Überlagerung der Ausgleichsflächen mit den Resultaten der Bodenbrüterkartierungen, bestehenden Gewächshäusern bzw. sonstigen landwirtschaftlichen Bauwerken sowie den fachgesetzlich bedingten Schutzbereichen (verdeutlicht:

- wie gering die verbleibenden Handlungsspielräume für jegliche Nutzungsänderungen bzw. Flächeninanspruchnahmen im gegenwärtigen Außenbereich des Nürnberger Stadtgebiets sind bzw.
- mit welchem Aufwand und Ausgleichserfordernissen zukünftige Außenbereichsentwicklungen verbunden sind
- dass innovative Lösungen gefunden werden müssen, um eine weitergehende Versiegelung zu verhindern, zumindest aber zu reduzieren.

3 Räumliche Perspektiven der Stadt Nürnberg

Die letzte umfassende planerische Gesamtbetrachtung des Nürnberger Stadtgebiets fand mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) statt. Das Planwerk trat am 08. März 2006 in Kraft.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung haben sich in der Zwischenzeit mit dem novellierten Landesentwicklungsprogramm (LEP) weiterentwickelt. Mit der Einführung einer Richtgröße für die Flächenneuinanspruchnahme im Bayerischen Landesplanungsgesetz 2021 wurde eine planerische Vorgabe für die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke von 5 ha pro Tag landesweit festgehalten und wird landesweit bis 2030 angestrebt.. Das städtische Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth (StA) konnte in diesem Kontext darlegen, dass der Flächenverbrauch Nürnbergs im Vergleich aller 96 bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte als „sparsam“ anzusehen ist. Hinsichtlich des Siedlungs- und Verkehrsflächenzuwachs von 2014 bis 2018 lag Nürnberg trotz seines Stadt- und Bevölkerungswachstums auf Platz 81 von 96, also im hinteren Feld aller betrachteten „Flächenverbraucher“; die Siedlungs- und Verkehrsfläche Nürnbergs nahm in diesem Zeitraum um ca. 1,1 % zu (absolut rd. 126 ha; vgl. StA „Berichte aus Stadtforschung und Statistik“, M510, 2020, S.5 f.). Laut den Werten im Auskunftssystem des Bayerischen Landesamt für Statistik hat die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Nürnberg zwischen 2019 und 2021 um rd. 31 ha zugenommen (ca. 0,27 %), bayernweit wird ist Zunahme um rd. 8.000 ha (ca. 0,94 %)[8] im selben Zeitraum zu verzeichnen.

Ferner wurde das LEP 2023 teilfortgeschrieben, wobei Klimaschutz und Reduzierung des Flächenverbrauchs neben einer sicheren Energieversorgung und einer nachhaltigen Mobilität wichtige Schwerpunktthemen waren.

Die Planungsgrundlagen der Bauleitplanung und Landschaftsplanung wurden in Nürnberg ebenso ergänzt und fortgeschrieben (z.B. Masterplan Freiraum, Stadtklimagutachten, Artenschutzkonzept). Die 32 FNP-Änderungsverfahren sind Ausdruck der Steuerung einer dynamischen Stadtentwicklung. Die Zahl der Änderungsverfahren ist nicht mit der Tragfähigkeit eines FNP gleichzusetzen (die Stadt München bspw. hat ihren wirksamen FNP bereits über 600mal geändert). Die in Nürnberg erfolgten Änderungen zeugen v.a. von vielen punktuellen Anpassungen des FNP aufgrund zahlreicher Konversionen im Innenbereich sowie von moderaten Arrondierungen an den bestehenden Siedlungsrändern.

Die Bauflächendarstellungen des FNP bringen Nürnberg heute an den Rand der Wachstumsmöglichkeiten. Das Stadtgebiet ist durch die Darstellungen des FNP zu etwa zwei Dritteln mit Siedlungs- und Grünflächen überplant. Für Wald, Landwirtschaft und Wasserflächen verbleiben etwa ein Drittel. Und dieses Drittel der Stadtfläche unterliegt einer Reihe von konkurrierenden Nutzungsansprüchen durch Land- und Forstwirtschaft, Freizeit- und Erholungsbereiche, Vorhaben zur Energiegewinnung,

[8] https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

durch Unterschutzstellungen für Natur- und Landschaftsschutz, für Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete und weitere Schutzbereiche nach Fachgesetzen.
Das macht deutlich, dass die Flächenansprüche im Stadtgebiet in ihrer Gesamtheit kaum oder nicht mehr zu realisieren sind. Vor dem Hintergrund der Ziele des Stadtratsbeschlusses „Nürnberg grün und lebenswert“ (UmwA/AfS 03.05.2023, StR 14.06.2023) stehen Außen- und Schutzbereiche hierfür nicht zur Verfügung.

Ziel muss folglich sein, die vorliegenden Bedarfsberechnungen sämtlicher Referate für die Stadt Nürnberg zu überprüfen und die raumwirksamen Konsequenzen unter stadträumlichen Aspekten aufzuarbeiten (demographischer Wandel, Klimaveränderung, Infrastrukturen etc.). Das Leitbild der “Dreifachen Innenentwicklung“ etwa böte in diesem Kontext Lösungsansätze:

- In der dreifachen Innenentwicklung wird das bestehende Leitbild der doppelten Innenentwicklung um die räumliche Dimension der Mobilität erweitert. Die Straßenräume und Stellplatzanlagen als graue Potenzialflächen gewinnen bei der Bewältigung der bestehenden Herausforderungen zunehmend an Bedeutung. Sie können Teil des Freiraumverbundsystems und der Grünen Infrastruktur werden oder durch bauliche Inanspruchnahme mehrfach genutzt werden.
- Der Umgang mit der Ressource Fläche im Hinblick auf die Aufteilung von bebauten und unbebauten Flächen wie Grün- und Freiräumen sowie Verkehrsflächen ist eine dringende Gemeinschaftsaufgabe, um eine lebenswerte und resiliente Stadt zu entwickeln. Folglich braucht es eine effizientere, abgestimmte Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumplanung, die den Herausforderungen des Klima- und Ressourcenschutzes, der Anpassung an die Folgen des Klimawandels, dem Erhalt der Biodiversität und der Gesundheitsvorsorge adäquat Rechnung trägt.
- stadtverträgliche Mobilität und die notwendige Umgestaltung der Straßenräume sind essenziell für eine nachhaltige Flächennutzung. Neben der Bereitstellung von Erholungsflächen und der Förderung von Stadtnatur hat der Straßenraum einen wesentlichen Einfluss auf Klimaschutz und -anpassung. Die Flächenaufteilung zugunsten von Grün- und Freiraum sowie zugunsten von Mobilitätsarten des Umweltverbunds trägt zur Erreichung der Klimaziele bei, führt zu einer Verbesserung der Luftqualität und zu einer Minderung der Verkehrslärmbelastung. Damit wird die Lebensqualität der Bevölkerung gesteigert und ein Betrag zur Verbesserung der Gesundheit erreicht.

Die dargestellten Rahmenbedingungen und Fachplanungen machen deutlich, dass die Nürnberger Stadtplanung eine Vielzahl von Interessen für die zukünftige Stadtentwicklung zwingend berücksichtigen muss. Ebenso sollte deutlich werden, dass die Rahmenbedingungen tendenziell zu- statt abnehmen und einer hohen Dynamik unterliegen. Nicht zuletzt deshalb ist ihre fortlaufende Betrachtung, Reflektion ihrer Konsequenzen sowie Formulierung planerischer Optionen und Antworten essentiell.

Rahmenbedingungen der Stadtplanung

A

B

C

Ausschnitt A M 1 : 10 000

Ausschnitt B M 1 : 10 000

Ausschnitt C M 1 : 10 000

Erklärung der Planzeichen und Darstellungen

Freiflächen

- Grünflächen
- Bereich für Grünflächenentwicklung
- Bereich für gliedernde Grünverbindungen
- übergeordnete Freiraumverbindungen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Beregnungsflächen des Wasserverbandes Knoblauchsland (Stand 2014)
- Gewächshäuser und andere landwirtschaftliche Bebauung
- Flächen für Wald
- Bannwald *

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG und des BayNatSchG

- Naturschutzgebiet *
- Landschaftsschutzgebiet *
- Geschützter Landschaftsbestandteil *
- Flächen nach § 30 BNatSchG * < 3000 m² / > 3000 m²
- Naturdenkmal *
- Öko-/Ausgleichsflächen, Städtisches Ökokonto*
- bedeutsame Lebensräume gem. Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg*
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet* (nachrichtliche Übernahme Regionalplan Region Nürnberg)

Landschaftsentwicklung und Biotopverbundsystem

- Schwerpunktgebiete der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems: Schutz, Entwicklung und ressourcenschonende Bewirtschaftung von Flächen und Böden mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie Wasserhaushalt insbesondere der Überschwemmungsbereiche
- Lineare Maßnahmenbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern
- Hauptverbundachsen Biotopverbundsystem
- magere Trockenstandorte
- Feuchtgebiete
- Flurdurchgrünung
- Erhaltung und Entwicklung von Grünland
- Flächen mit potentieller Betroffenheit hinsichtlich der im Rahmen des Europäischen Biotopverbundes "Natura 2000" an die Europäische Kommission übermittelten Gebietsmeldungen. */**
- SPA - Gebiete Vogelschutzgebiete
- FFH - Gebiete Fauna- und Flora-Gebiete
- Kaltluftleitbahn*
- Trenngrün* (nachrichtliche Übernahme Regionalplan Region Nürnberg)
- Vorkommen und Lebensraum der Bodenbrüter nach Kartierung des Umweltamtes (Erhebung 2016 südl. Stadtgebiet, 2020 Bereich Knoblauchsland)

Wasserflächen

- stehende Gewässer und Fließgewässer I. Ordnung
- Gewässer II. und III. Ordnung

Flächen für die Wasserwirtschaft

- Überschwemmungsgebiete *
- oberirdische Regenbecken (nicht dauerhaft bespannt) *
- unterirdische Regenbecken *
- Wasserschutzgebiete *

Verkehrsflächen

Straßen

- Autobahn und autobahnähnliche Straßen * Anbaufreie Zone 40 m sowie Baubeschränkungszone 100 m gemessen vom durchgehenden Fahrbahnrand an Autobahnen
- überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen * / ****
- Bahnanlagen *

ÖPNV

- U-Bahn mit Haltestelleneinzugsgebiet von 600 m*
- Geplante U-Bahn mit Haltestelleneinzugsgebiet von 600 m*
- Tram mit Haltestelleneinzugsgebiet von 350 m*
- Stadtumlandbahn*

Flugverkehr

- Flughafen
- Lärmschutzbereich für Flughafen Nürnberg * (gültig seit 01.10.2014)
- Bauschutzbereiche gem. § 12 LuftVG *
- Bundeswasserstraße *

Führung der Hauptleitungen für Versorgung

- E Elektrizität
- G Gas
- W Fernwasser

Sonderbauflächen

- Flughafen / Hafen-Güterverkehrszentrum
- mit überwiegendem Freiflächenanteil

Stadtgrenze *

0 1000
M 1:20 000

N

*** Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke nach § 5 (4) BauGB *)**
Für den Entwurf maßgebliche Auswahl

**** Auswertung für alle "Nicht-Freiflächen" sowie für Grünflächen mit Zweckbestimmung**

****** Klassifizierung nach Kartengrundlage**

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

Datenquelle:
Bayerisches Landesamt für Umwelt www.lfu.bayern.de
Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt

STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG

ZENTRALE STEUERUNG

LEITUNG			NÜRNBERG,
BEARBEITUNG			
ÄNDERUNGEN			
DATUM	BEARB.	OBJEKT	
			DENGLER
			AMTSLEITER
			M = 1 : 20.000 PLAN-NR. ZA-2023-42-00-01

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

Berichtsvorlage
Ref.III/002/2024

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.04.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Quantitative Versorgung mit Grün- und Parkanlagen

Anlagen:

Quant. Versorgungsanalyse_Sachverhalt_NEU
Karte zur Grünflächenversorgung_Planungsbereiche
Erreichbarkeiten 250m NEU
Berechnungstabelle

Bericht:

Mit dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (siehe Beschluss 2014) wurde eine Berechnung der quantitativen Versorgung mit Grün- und Parkanlagen für 2013 durchgeführt. Diese wird nun auf aktueller Datengrundlage fortgeschrieben. Die Analyse wurde um die Aspekte der Erreichbarkeit und Auslastung von Grün- und Parkanlagen ergänzt.

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 | Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

☐ Ja

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Anlass

Im Rahmen des Gesamtstädtischen Freiraumkonzepts von 2013/14 wurde eine Berechnung der quantitativen Versorgung von öffentlichen Grün- und Parkanlagen für das Stadtgebiet Nürnberg durchgeführt. Grundlagen dafür waren die damaligen Bevölkerungszahlen und Kartierungen öffentlicher Grün- und Parkanlagen für Nürnberg. Die Versorgungsanalyse liefert wichtige Hinweise zur Verteilung der Parkanlagen im Stadtgebiet und zeigt die Versorgung und insbesondere Defizite einzelner Stadtteile diesbezüglich auf. Sie stellt, analog zum Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“, eine wichtige planerische Grundlage zur Bewertung von städtebaulichen Planungen oder stadtplanerischen Entwicklungen hinsichtlich der öffentlichen Grünflächenversorgung dar.

Die Berechnung wird angesichts des starken Bevölkerungswachstums und der fortschreitenden Nachverdichtung in den letzten zehn Jahren nun fortgeschrieben. Neben aktuellen Bevölkerungszahlen wurde auch die Kartierung öffentlicher Grün- und Parkanlagen aktualisiert. Zudem wurde die Analyse um Aspekte der Erreichbarkeit und Auslastung von Parkanlagen ergänzt.

Grün- und Parkanlagen in Nürnberg – Orientierungswerte und Versorgungsebenen

Grünflächen stellen grundsätzlich vielfältige klimatische, ökologische, gesundheitliche und auch soziale Funktionen in der Stadt bereit. Zur Nürnberger Freiraumkulisse zählen nicht nur die öffentlichen Grün- und Parkanlagen und die zweckgebundenen Grünflächen wie zum Beispiel Kleingartenanlagen, Sportflächen und Friedhöfe. Auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wälder, Gewässer und die wertvollen Naturräume in den Schutzgebieten gehören dazu. Ergänzt werden die öffentlichen und öffentlich zugänglichen Freiräume durch die zahlreichen privaten Gärten, grüne Gemeinschaftsflächen im Geschosswohnungsbau oder die gegrünten Freiflächen entlang der Verkehrsinfrastruktur wie Straßen und Bahnlinien. Auch diese Flächen tragen wesentlich dazu bei, dass Nürnberg als grüne Stadt wahrgenommen wird. Zusammen ergibt sich eine Freiraumkulisse, die ca. 47% der Stadtfläche einnimmt.[1]

Das Hauptaugenmerk in der vorliegenden Analyse liegt auf den Erholungsfunktionen von öffentlichen Grünflächen, die durch die Gestaltung von Flächen und Anlagen mit Aufenthalts-, Ruhe-, Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten bestimmt werden. Dementsprechend werden in der Analyse nur öffentliche Grün- und Parkanlagen betrachtet. Öffentliche Grünflächen, die weniger relevant für die Erholungsfunktion sind, wie z.B. Flächen des Verkehrsbegleitgrüns oder reine Abstandsgrünflächen, sind dagegen nicht Bestandteil der Analyse. Auch zweckgebundene oder teilweise kostenpflichtige Grünflächen, wie Kleingärten, Sportplätze, Freibäder, Friedhöfe oder der Tiergarten werden in der Versorgungsanalyse nicht berücksichtigt, ebenso wenig reine Spielplätze und Stadtplätze.

Neben oben genannten Grünflächen besitzt das Stadtgebiet sogenannte „landschaftlichen Erholungsflächen“. Diese setzen sich aus Wald-, Wiesen-, Ackerflächen, Auen und Flächen der freien Landschaft zusammen und umschließen die Großstadt, so auch Nürnberg. Diese landschaftlich geprägten Freiflächen sind nicht per se klassische Naherholungsgebiete, bieten jedoch auch Möglichkeiten der Erholungsnutzung, z.B. als Orte zum Spazierengehen, Joggen oder Radfahren. Wichtig ist eine gute Erreichbarkeit und Anknüpfung an das städtische Fuß- und Radwegenetz. Beispiele in Nürnberg sind der Reichswald, das Naturschutzgebiet Pegnitztal Ost, das Knoblauchsland und die landschaftlichen Flächen im Süden der Stadt. Die landschaftlichen Erholungsflächen werden in der Versorgungsanalyse ebenfalls nicht berücksichtigt.

[1] vgl. Masterplan Freiraum 2014

In der vorliegenden Analyse betrachtet werden Grün- und Parkanlagen ab einer Größe von 0,1 ha (1.000 m²), die allen Bürgerinnen und Bürgern jederzeit frei zur Verfügung stehen.

In Nürnberg werden seit langem Orientierungswerte zur Versorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen herangezogen (z.B. im Baulandbeschluss), die auch in ähnlicher Form in anderen Kommunen Anwendung finden und durch aktuelle Publikationen bekräftigt werden.[2] Städtische Grün- und Parkanlagen werden in Nürnberg dabei gemäß folgender Flächengrößen, Erreichbarkeiten sowie Versorgungswerte kategorisiert:

Kategorie	**Nachbarschaftsparks**	**Quartierparks**	**Stadtteilparks**	**Stadtparks**
Flächengröße	0,1 - 1 ha	1 - 10 ha	10 - 40 ha	> 40 ha
Erreichbarkeit	bis 250 m Fußwegedistanz (ca. 5 min)	bis 500 m Fußwegedistanz (ca. 10 min)	bis 1.000 m Fußwegedistanz (ca. 20 min)	bis 1.000-2.000 m Fußwegedistanz bzw. ÖPNV
Grünversorgung pro EW	mind. 4 m²	mind. 6 m²	mind. 7 m²	mind. 7 m²

Quelle: eigene Darstellung nach Bundesamt für Naturschutz 2023

Die Größe ist ein wesentlicher Faktor für die Nutzbarkeit von Grün- und Parkanlagen für die Erholung. Die mit der Größe häufig verbundene Vielfältigkeit der Nutzungsmöglichkeiten werden bedeutender mit der Aufenthaltsdauer der Erholungssuchenden. Dabei spielen die Zeit und der Aufwand, mit der die Grünanlage erreicht wird, ebenso eine Rolle. Die Parkanlagen versorgen dabei grundsätzlich unterschiedliche Ebenen:

- Kleine **Nachbarschaftsparks** dienen dem direkten Wohn-, bzw. Arbeitsumfeld und versorgen damit die direkten Nachbarschaftsebene. Sie verfügen über Ausstattungsqualitäten und -elemente für intensivere Nutzungen, Kinderspiel- und Ruhebereiche und sind insbesondere auch für wenig mobile Bürgerinnen und Bürger von großer Bedeutung. Gerade in Zeiten vermehrter Hitzetage spielen sie eine wichtige Rolle als alltägliche Entlastungsräume.
  Beispiele in Nürnberg sind der Melanchthonplatz, der Nägeleinsplatz oder der Heinickeplatz.
- **Quartiersparks** versorgen über ihre Größe und Ausstattung die Wohngebietsebene. Sie bieten vielfältig nutzbare Freiflächen und verknüpfen idealerweise andere Grünflächen über Grünverbindungen. Beispiele in Nürnberg sind der Hasenbuck, der Annapark, die Rechenberganlage oder der Cramer-Klett-Park.
- Größere **Stadtteilparks** bieten ein hohes Aufenthaltspotential mit großen intensiv oder extensiv nutzbaren Freiflächen, Spielplätzen, offenen Wiesen- und Rasenflächen, baumbestandenen Bereichen etc. Sie versorgen die Stadtteilebene und dienen der Freizeitnutzung auch für den ganzen Tag oder am Wochenende, möglichst auch im Winter.
  Beispiele in Nürnberg sind die Wöhrder Wiese, das Pegnitztal, der Westpark oder der Stadtpark (nicht zu verwechseln mit der Kategorie Stadtpark).
- Die größten **stadtbezogenen Parkanlagen (Stadtparks)** versorgen die Gesamtstadtebene und werden auch von weit entfernt wohnenden Bürgerinnen und Bürgern, auch außerhalb Nürnbergs, aufgesucht. Sie bieten Naherholung am Wochenende, eine gute Ausstattung mir Kiosken und Lokalen und werden auch für vielfältige kulturelle Veranstaltungen genutzt. Sie sollten gut an das städtische ÖPNV-Netz und mit Radwegen angebunden sein.
  In Nürnberg gibt es zwei Parkanlagen dieser Kategorie über 40 ha: den Volkspark Marienberg mit 85 ha und den Volkspark Dutzendteich mit knapp über 100 ha.

[2] Bundesamt für Naturschutz 2023: Stadtnatur erfassen, schützen, entwickeln: Orientierungswerte und Kenngrößen für das öffentliche Grün; BfN-Schriften 653, 2023

Gemäß o.g. Definitionen wurden in der aktuellen Kartierung in Nürnberg 151 Grün- und Parkanlagen erfasst, davon 80 Nachbarschaftsparks, 59 Quartierparks, 10 Stadtteilparks und 2 Stadtparks. Diese umfassen eine Gesamtfläche von ca. 590 ha.

Quantitative Versorgungsanalyse

Berechnungsgrundlage und -methodik 2013

Für die Berechnung 2013 im Rahmen des Gesamtstädtischen Freiraumkonzepts wurden die Einwohnerzahlen von 2012 (509.004 EW), sowie die Kartierung öffentlicher Grün- und Parkanlagen (ca. 660 ha) aus der Flächennutzungstypenkartierung (FNTK) von 2009 herangezogen.
Die quantitative Versorgung von öffentlichen Grün- und Parkanagen wurde daraus für die damals 57 Planungsbereiche / Spielplatzplanungszonen berechnet, um Synergien mit dem Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ des Jugendamts herzustellen.
Einbezogen wurde außerdem der Grünflächenbedarf pro Planungsbereich, der sich gemäß den Richtwerten für öffentliche Grünflächen ableitete: 10 m² öffentliche Grünflächen pro EW für Planungsbereiche mit überwiegendem Einfamilienhausbau, 20 m² öffentliche Grünflächen für Planungsbereiche mit überwiegendem Geschosswohnungsbau und daraus abgeleitet rechnerisch 15 m² öffentliche Grünflächen für Planungsbereiche mit etwa gleichen Anteilen Einfamilienhausbau und Geschosswohnungsbau.
Als Ergebnis wurde für jeden Planungsbereich die Versorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen und daraus die Grünflächenbilanz in ha berechnet, die die Differenz zwischen dem rechnerischen Grünflächenbedarf und dem tatsächlich vorhandenen Bestand an Grün- und Parkanlagen im Planungsbereich darstellt.

Gesamtstädtisch wurde die durchschnittliche Versorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen im Jahr 2013 auf rund 13 m² pro EW berechnet. Die Planungsbereiche weisen jedoch erhebliche Unterschiede auf. Die größten Grünflächendefizite wurden innerhalb der Ringstraße B4R und der Südstadt verzeichnet.

Neuberechnung 2023

Für die Neuberechnung wurden aktuelle Bevölkerungszahlen von Dezember 2022 (541.103 EW) verwendet und die Kartierung öffentlicher Grün- und Parkanlagen aktualisiert. Die alte Kartierung aus der FNTK enthielt viele Flächen, die o.g. Definitionen öffentlicher Grün- und Parkanlagen nicht entsprachen. So waren insb. einige Flächen des Verkehrsbegleitgrüns oder Abstandsflächen enthalten. Zudem wurden alle Flächen in der FNTK jeweils bis zur Straßenmitte kartiert, was zu ungenauen Werten führte.
Seit 2013 hat sich die Datenbasis verbessert, so sind z.B. mittlerweile alle vom SÖR gepflegten öffentlichen Grünflächen digitalisiert und im Geodaten-System der Stadt eingepflegt. Durch einen Abgleich verschiedener Datenquellen (FNTK, Grünobjekte SÖR, ALKIS-Daten, etc.) wurde von UwA eine erneute Kartierung durchgeführt. Dabei wurden auch die seit 2013 neu hinzugekommenen öffentliche Grün- und Parkanlagen berücksichtigt.
Die Berechnung wurde wiederum für die - aktuell 61 - Planungsbereiche / Spielplatzplanungszonen (siehe Karte als Anlage), sowie außerdem für die 87 statistischen Bezirke und 316 statistischen Distrikte durchgeführt. Die Berechnungsmethodik und Annahmen entsprechender Grünflächenbedarfe ist gegenüber 2013 unverändert geblieben.

Gesamtstädtisch ergibt sich durch die Neuberechnung eine quantitative Versorgung von 11 m² öffentlichen Grün- und Parkanlage pro EW für das Jahr 2023. Im Gegensatz zum Jahr 2013 liegen sowohl das gesamtstädtische Grünflächendefizit, als auch die Defizite in den meisten Planungsbereichen höher, was zum einen an der Bevölkerungszunahme und zum anderen aber auch an der aktualisierten Datengrundlage und Kartiermethodik begründet ist. Aufgrund der unterschiedlichen Kartiermethodik ist ein direkter Vergleich der alten und neuen Versorgungswerte nicht möglich.

Die quantitative Versorgungsanalyse hat grundsätzlich die methodische Einschränkung, dass die Versorgung von der Abgrenzung der Raumeinheiten (Planungsbereiche, Bezirke, Distrikte)

abhängig ist, je kleiner die Raumeinheit desto stärker kommt der Effekt zu tragen. So weisen z.B. direkt an eine größere Parkanlage angrenzende Distrikte zum Teil recht hohe Grünflächendefizite auf, obwohl eine gute Erreichbarkeit dieser grundsätzlich gegeben ist, siehe z.B. die Distrikte Maxfeldstr. und Schopenhauerstr. in der Nähe des Stadtparks.
Deshalb wurde neben der quantitativen Versorgungsanalyse auf Basis einzelner räumlicher Gebietsgliederungen noch zusätzlich eine Erreichbarkeitsanalyse der Grün- und Parkanlagen auf Basis der fußläufigen Distanzen durchgeführt.

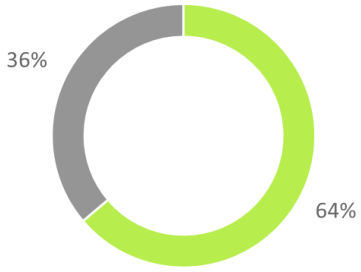
Erreichbarkeitsanalyse

Für die Erreichbarkeitsanalyse wurden durch das Amt für Stadtforschung und Statistik die Einzugsbereiche der Grün- und Parkanlagen anhand o.g. Erreichbarkeiten / Fußwegedistanzen berechnet, konkret von den jeweiligen Parkzugängen (Startpunkte) zu den einzelnen Adressen mit Gebäudeschwerpunkten (Endpunkte) entlang der Fußwege (Schulwegenetz) in Nürnberg.

Für jede Grün- und Parkanlage wurde eine nachbarschaftsbezogene Erreichbarkeit mit der Fußwegedistanz von 250 m ermittelt. Zusätzlich wurde eine wohngebietsbezogene Erreichbarkeit mit der Distanz von 500 m (betrifft nur die Kategorien Quartierspark, Stadtteilpark und Stadtpark) und eine stadtteilbezogene Erreichbarkeit mit der Distanz von 1.000 m (betrifft nur die Kategorien Stadtteilpark und Stadtpark) berechnet. Für jede Parkanlage wurde zudem die Anzahl der EW innerhalb der Einzugsbereiche ermittelt, die die Grün- und Parkanlage in 250 m, 500 m oder 1.000 m erreichen können.



52% DER EINWOHNERINNEN erreichen eine öffentliche Grün-und Parkanlage innerhalb 250 m Fußweg



64% DER EINWOHNERINNEN erreichen einen Quartiers- oder Stadtteilpark innerhalb 500 m Fußweg



53% DER EINWOHNERINNEN erreichen eine stadtbezogene Parkanlage innerhalb 1.000 m Fußweg

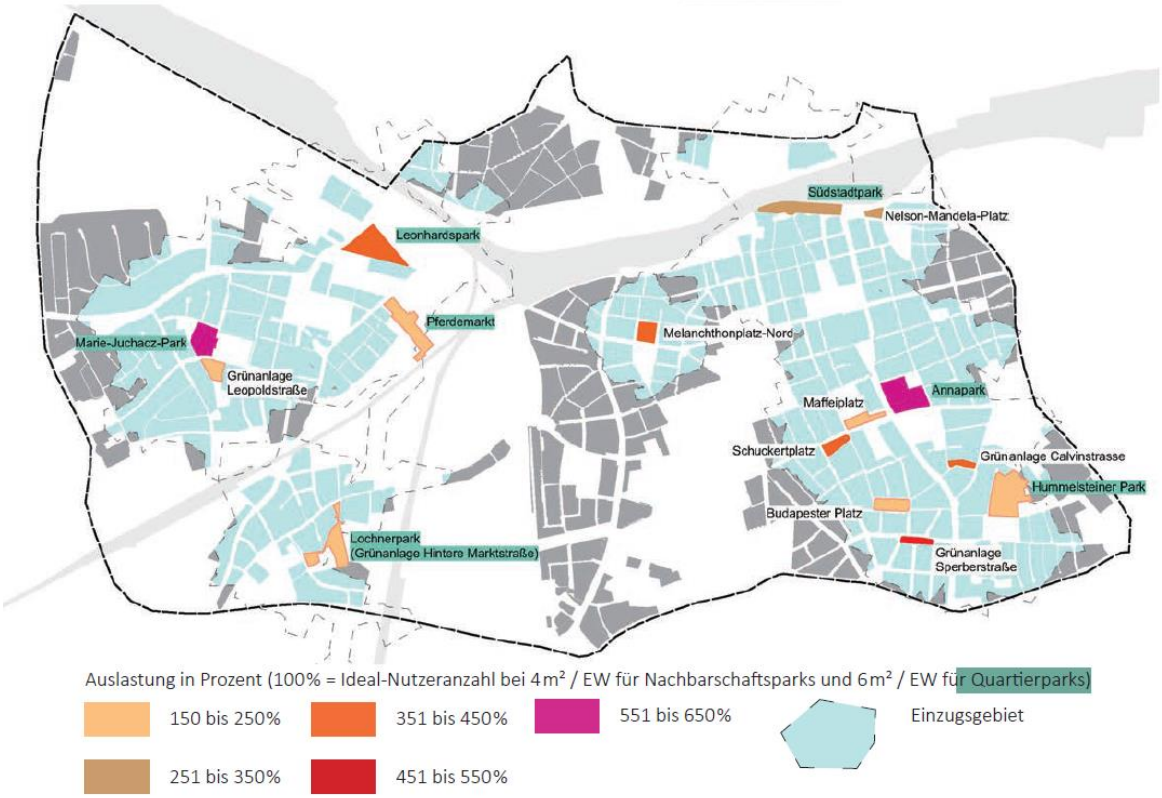
Gemäß Orientierungswerten der Stadt Nürnberg sollen alle Einwohnerinnen und Einwohner in einer fußläufigen Entfernung von maximal 250 m zu öffentlichen erholungswirksamen Grünflächen leben.[3] Derzeit erreicht etwas über die Hälfte (52%) der Nürnberger Stadtbevölkerung eine öffentlichen Grün- und Parkanlage innerhalb von 250 m Fußweg. Der Handlungsbedarf in den einzelnen Stadtteilen wird in der Ergebniskarte ablesbar. Viele Einwohnerinnen und Einwohner müssen längere Zeiten und einen größeren Aufwand betreiben, um die nächstgelegene Grün- und Parkanlage zu erreichen. Darüber hinaus wird deutlich, dass sich in vielen Stadtgebieten, viele Menschen wenige, oft, kleine Parkanlagen teilen müssen, was eine starke Auslastung und Übernutzung der Anlagen zur Folge hat. Die angehängte Ergebniskarte zeigt die Wohngebiete auf, die keine Parkanlage in 250 m Entfernung erreichen können im Detail (siehe Karte als Anlage).

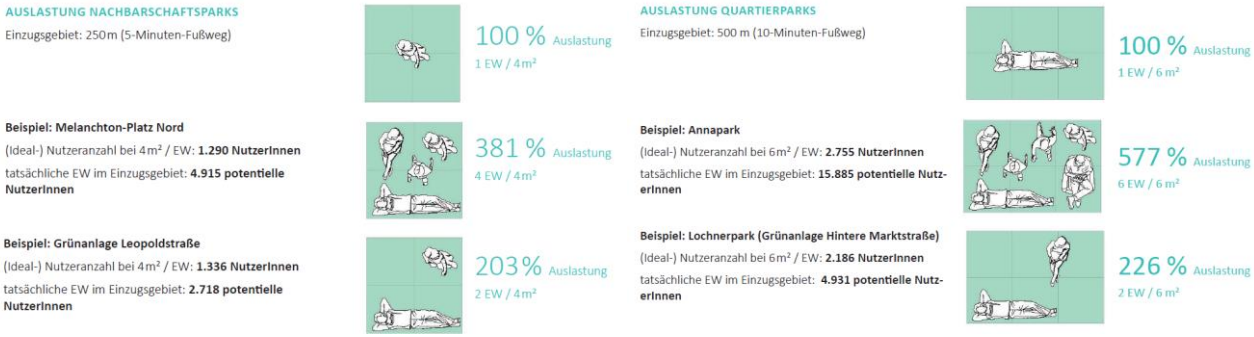
Auslastungsanalyse Süd- und Südwestadt

Als Ergänzung zur Erreichbarkeitsanalyse wurde eine Analyse der Auslastung der Grün- und Parkanlagen durchgeführt, die den Nutzungsdruck auf die Anlagen widerspiegelt. Dafür wurden die Einwohnerinnen und Einwohner ermittelt, die in den jeweiligen Einzugsgebieten um die Parkanlagen leben. Unter Berücksichtigung der o.g. Mindestwerte der Grünversorgung pro EW sowie der Flächengrößen der Parkanlagen ergibt sich eine Ideal-Nutzeranzahl der Anlagen. Die Relation der

[3] Weiterentwicklung Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (19.7.2023 Stadtrat, Anlage 2), Gesamtstädtische Leitlinien als Entscheidungshilfe bei Flächenkonkurrenzen: „Jeder Nürnberger Bürger und jede Bürgerin sollen in 5 Minuten Fußweg (ca. 250 Meter) zum nächsten öffentlichen Grün- und Freiraum kommen.“

tatsächlichen EW-Zahl im Einzugsgebiet zur Ideal-Nutzeranzahl ergibt den Auslastungs-/ Übernutzungsgrad der Parkanlage. Die Berechnung ist aufwendig und ist stadtweit noch nicht abgeschlossen. Im Rahmen des Freiraumkonzepts Nürnberger Süden wurde die Berechnung allerdings für den Untersuchungsraum der Süd- und Südweststadt 2022 fertiggestellt:





Die Zahlen zeigen, dass die meisten Grün- und Parkanlagen in der Süd- und Südweststadt eine Auslastung weit über 200% haben. Spitzenreiter ist der Annapark mit einer Auslastung von 577%, was die die Pflege- und Unterhaltsleistungen des SÖR in diesen Parkanlagen vor enorme Herausforderungen stellt. Gesamtstädtisch weisen die Nachbarschaftsparks und Quartierparks innerhalb der Ringstraße B2R die höchsten Auslastungsgrade auf. Die Stadtteilparks und Stadtparks haben aufgrund ihrer Lage und Flächengröße grundsätzliche einen geringeren Auslastungs-/ Übernutzungsgrad.

Fazit

Die Analysen zeigen die Schwerpunkträume zur Verbesserung der Ausstattung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen auf. Viele innenstadtnahe Stadtbereiche, insbesondere in der dicht besiedelten Südstadt und Weststadt, weisen sehr hohe Grünflächenflächendefizite auf. Hier sind die Grünflächenbestände strukturell am geringsten und die Bedarfe aufgrund der Bevölkerungsdichte und Bebauungsstruktur am größten.

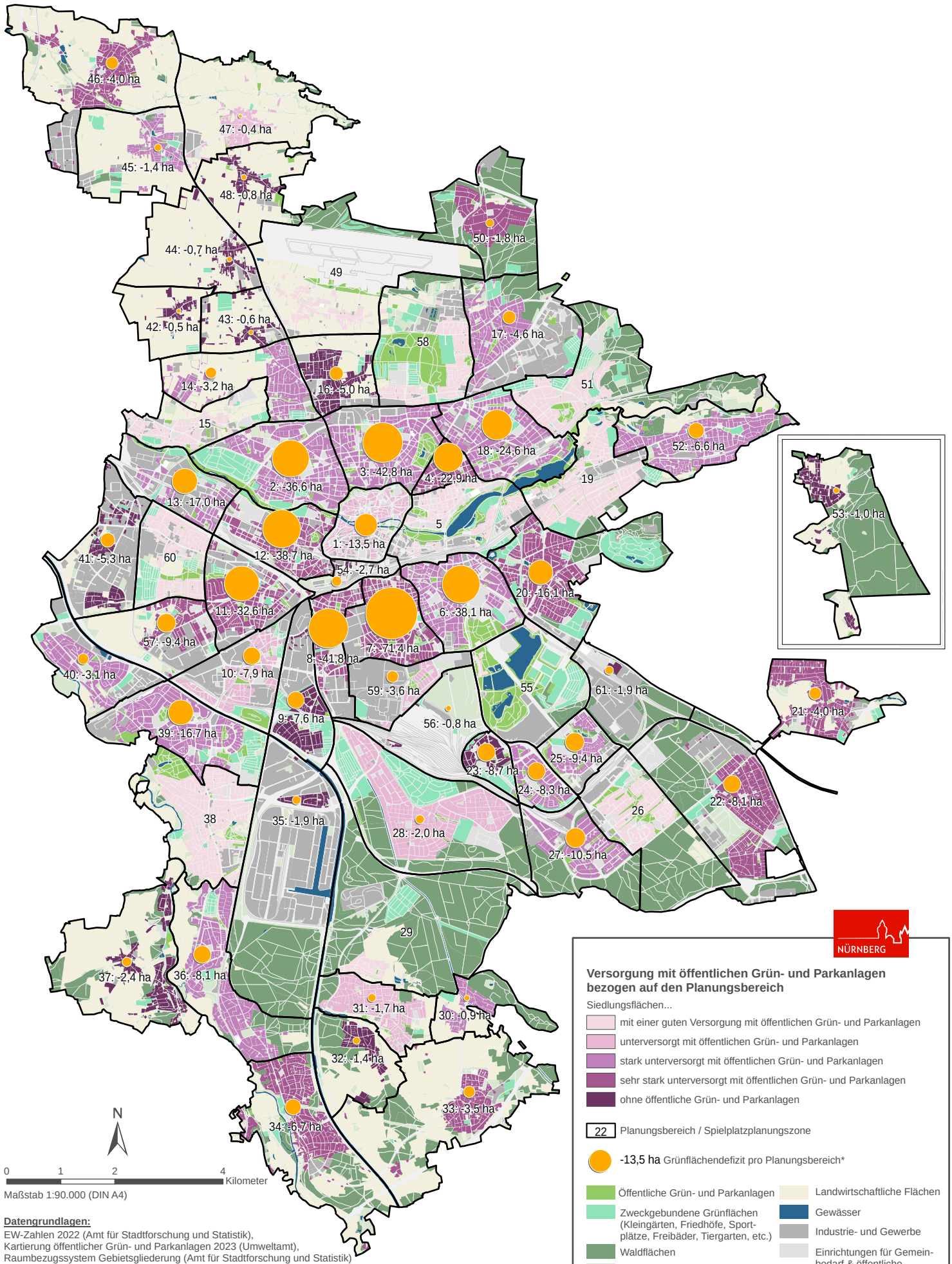
Mit dem Grün- und Freiraumkonzept Weststadt (2012) und dem Freiraumkonzept Nürnberger Süden (2022) wurden die beiden Stadtbereiche mit den höchsten Handlungsbedarfen untersucht und konkrete Vorschläge zur Verbesserung der Grün- und Freiraumsituation unterbreitet. Die Anlage des Quelleparks ist ein Ergebnis des Weststadtkonzepts.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden in den Stadterweiterungsgebieten Wetzendorf, Tiefes Feld und Brunecker Straße zudem drei Stadtteilparkanlagen gesichert und entwickelt, um die bestehenden Versorgungslücken zu schließen. Der Züricher Park als neuer Quartierspark wird zur Verbesserung Grünflächenversorgung im Südwesten beitragen. Auch der aktive Flächenankauf von potenziellen neuen Grün- und Freiflächen wurde durch aufgestockte finanzielle Mittel bei LA vorangetrieben. So wird sich z.B. die Versorgungssituation im Südwesten durch den Erwerb der Gärtnereiflächen im Westpark (2022) verbessern. Gerade auch vor dem Hinblick auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Hitze- und Starkregenereignisse) und die Entwicklung der Stadt Nürnberg als Schwammstadt ist die Mehrung des öffentlichen Grünflächenbestandes wichtig. So bleibt die Herstellung neuer Grün- und Parkanlagen weiterhin zentrale Aufgabe der Nürnberger Freiraumplanung.

Durch die Urbane Gartenschau wird die Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen in Nürnberg und die Erreichbarkeiten wohnortnaher Erholungsbereiche bis zum Jahr 2030 verbessert. Dies trifft insbesondere auf die Stadtteile um den Stadtgraben und hier nochmal explizit auf die Südstadt, entlang der konzipierten Südstadt.Klima.Meile, zu. Die Urbane Gartenschau wirkt dabei als Katalysator, um die Grün- und Freiraumversorgung in den dicht bebauten Stadtteilen auch über das Jahr 2030 hinaus nachhaltig zu verbessern.

Das Tool der Erreichbarkeitsanalyse bietet gegenüber der Betrachtung nach statistischen Bezirken und Distrikten einen präziseren Blick auf die tatsächliche Versorgung mit Grünflächen und Parkanlagen im Stadtgebiet und soll zukünftig um weiteren Flächenkategorien wie etwa zweckgebundene öffentliche Grünflächen erweitert werden. Auch die Daten zur Ausnutzung von Parkanlagen sind wertvoll, die Analysen zur Ausnutzung sollen daher über die Süd- und Südweststadt hinaus erweitert werden.

Quantitative Versorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen



Maßstab 1:90.000 (DIN A4)

Datengrundlagen:
EW-Zahlen 2022 (Amt für Stadtforschung und Statistik),
Kartierung öffentlicher Grün- und Parkanlagen 2023 (Umweltamt),
Raumbezugssystem Gebietsgliederung (Amt für Stadtforschung und Statistik)

Hintergrundkarte: ALKIS TN, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Umweltamt, Juli 2023

NÜRNBERG

Versorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen bezogen auf den Planungsbereich

Siedlungsflächen...
- mit einer guten Versorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen
- unterversorgt mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen
- stark unterversorgt mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen
- sehr stark unterversorgt mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen
- ohne öffentliche Grün- und Parkanlagen

22 Planungsbereich / Spielplatzplanungszone

-13,5 ha Grünflächendefizit pro Planungsbereich*

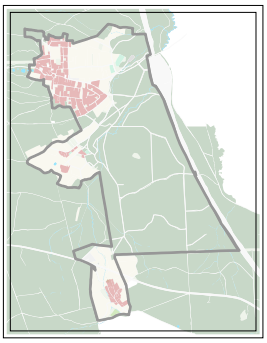
- Öffentliche Grün- und Parkanlagen
- Zweckgebundene Grünflächen (Kleingärten, Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Tiergarten, etc.)
- Waldflächen
- Überwiegend Grünlandflächen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Gewässer
- Industrie- und Gewerbe
- Einrichtungen für Gemeinbedarf & öffentliche Zwecke

* Fläche des Kreises entspricht der tats. ha Größe

Erreichbarkeiten öffentlicher Grün- und Parkanlagen Ö 2



48% der Stadtbevölkerung erreichen keine öffentliche Grün- und Parkanlage in 250 m Fußwegedistanz



N

0 1 2 4 Kilometer

Maßstab 1:90.000 (DIN A4)

Erreichbarkeiten öffentlicher Grün- und Parkanlagen in 250m Fußwegedistanz

Öffentliche Grün- und Parkanlagen:
- Stadtpark (> 40 ha)
- Stadtteilpark (10 - 40 ha)
- Quartierspark (1 - 10 ha)
- Nachbarschaftspark (0,1 - 1 ha)

Statistischer Bezirk

250m (ca. 5 min) Fußwegedistanz zur Grün- und Parkanlage
- Siedlungsflächen versorgt
- Siedlungsflächen nicht versorgt

- Zweckgebundene Grünflächen (Kleingärten, Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Tiergarten, etc.)
- Waldflächen
- Überwiegend Grünlandflächen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Gewässer
- Industrie- und Gewerbe
- Einrichtungen für Gemeinbedarf & öffentliche Zwecke

Äußere Landschaften transparent dargestellt

Datengrundlagen:
Kartierung öffentlicher Grünflächen (Parkanlagen) 2023 (Umweltamt), Raumbezugssystem Gebietsgliederung (Amt für Stadtforschung und Statistik)

Hintergrundkarte: ALKIS TN, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Umweltamt, Juli 2023

Quantitative Versorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen

						Grünflächenbestand		Grünflächenbedarf in ha	Grünflächenplus o. Defizit	
Nr.	Planungsbereich (n=61)	Kategorisierung nach Siedlungsstruktur	Einwohnerzahl (Stand 2022)	Größe Planungsbereich in ha	Einwohner pro ha	Öffentliche Grün- und Parkanlage in ha	Öffentliche Grün- und Parkanlage in m² / EW	10 m², 15 m² oder 20 m²/EW	Bestand minus dem Gesamtbedarf in ha	Versorgung bzw. Defizit in m²/EW
01	Altstadt	GW	14.297	166,27	86,0	15,14	10,6	28,6	-13,5	-9,4
02	St. Johannis / Vogelherd	GW	30.764	339,58	90,6	24,96	8,1	61,5	-36,6	-11,9
03	Gärten h. d. Veste / Maxfeld	GW	32.715	271,65	120,4	22,62	6,9	65,4	-42,8	-13,1
04	Rennweg	GW	11.782	60,96	193,3	0,71	0,6	23,6	-22,9	-19,4
05	Wöhrd / Tullnau	GW	15.747	291,30	54,1	42,14	26,8	31,5	10,6	6,8
06	Glockenhof / Gleißhammer	GW	33.095	271,81	121,8	28,14	8,5	66,2	-38,1	-11,5
07		GW	39.229	221,75	176,9	7,07	1,8	78,5	-71,4	-18,2
08	Steinbühl / Gibitzenhof	GW	21.424	147,55	145,2	1,06	0,5	42,8	-41,8	-19,5
09	Werderau / Sandreuth	EH/GW	5.066	209,71	24,2	0,00	0,0	7,6	-7,6	-15,0
10	Schweinau	GW	12.257	242,17	50,6	16,57	13,5	24,5	-7,9	-6,5
11	St. Leonhard / Sündersbühl	GW	21.053	236,32	89,1	9,50	4,5	42,1	-32,6	-15,5
12	Gostenhof / Bärenschanze / Rosenau	GW	24.882	225,76	110,2	11,02	4,4	49,8	-38,7	-15,6
13	Eberhardshof / Muggenhof / Doos	GW	13.540	215,96	62,7	10,09	7,4	27,1	-17,0	-12,6
14		ÜEH	5.516	257,59	21,4	2,28	4,1	5,5	-3,2	-5,9
15		ÜEH	4.369	192,64	22,7	4,78	10,9	4,4	0,4	0,9
16	Kleinreuth h. d. V.	ÜEH	4.987	188,87	26,4	0,00	0,0	5,0	-5,0	-10,0
17		ÜEH	7.558	373,95	20,2	2,97	3,9	7,6	-4,6	-6,1
18	Schoppershof / St. Jobst	GW	21.291	294,99	72,2	17,96	8,4	42,6	-3,2	-1,5
19	Mögeldorf	ÜEH	9.208	305,02	30,2	12,73	13,8	9,2	3,5	3,8
20		EH/GW	14.248	393,36	36,2	5,30	3,7	21,4	-16,1	-11,3
21	Fischbach	ÜEH	5.011	260,87	19,2	1,03	2,0	5,0	-4,0	-8,0
22		ÜEH	9.653	555,32	17,4	1,56	1,6	9,7	-8,1	-8,4
23	Bauernfeind / Rangierbahnhof-Siedlung	GW	4.346	76,87	56,5	0,00	0,0	8,7	-8,7	-20,0
24	Langwasser – Neuselsbrunn	GW	7.439	97,48	76,3	6,57	8,8	14,9	-8,3	-11,2
25	Langwasser – Nordost	GW	6.895	124,98	55,2	4,39	6,4	13,8	-9,4	-13,6
26	Langwasser – Mitte / Südost	GW	10.419	405,56	25,7	25,77	24,7	20,8	4,9	4,7
27	Langwasser – Südwest	GW	8.378	283,38	29,6	6,23	7,4	16,8	-10,5	-12,6
28	Gartenstadt / Falkenheim / Kettelersiedlung	ÜEH	12.629	612,76	20,6	10,60	8,4	12,6	-2,0	-1,6
29	Pillenreuth / Königshof / Steinbrüchlein	EH	1.263	728,81	1,7	4,60	36,4	1,3	3,3	26,4
30	Worzeldorf	ÜEH	1.595	148,22	10,8	0,71	4,5	1,6	-0,9	-5,5
31	Herpersdorf / Weiherhaus	ÜEH	5.368	192,39	27,9	3,63	6,8	5,4	-1,7	-3,2
32	Gaulnhofen	ÜEH	1.416	235,12	6,0	0,00	0,0	1,4	-1,4	-10,0
33	Kornburg	EH	3.666	637,43	5,8	0,14	0,4	3,7	-3,5	-9,6
34	Katzwang / Neukatzwang	ÜEH	7.565	477,67	15,8	0,88	1,2	7,6	-6,7	-8,8
35	Maiach / Hafen / Reichelsdorfer Forst	EH	1.929	770,11	2,5	0,00	0,0	1,9	-1,9	-10,0
36	Reichelsdorf, Reichelsdorfer Keller	ÜEH	11.491	390,53	29,4	3,36	2,9	11,5	-8,1	-7,1
37	Krottenbach, Gerasmühle, Mühlhof, Holzheim	EH	2.391	470,07	5,1	0,00	0,0	2,4	-2,4	-10,0
38	Eibach	ÜEH	11.478	363,58	31,6	38,70	33,7	11,5	27,2	23,7
39	Röthenbach	EH/GW	19.230	320,35	60,0	12,11	6,3	28,8	-16,7	-8,7
40	Gebersdorf	ÜEH	4.279	227,31	18,8	1,17	2,7	4,3	-3,1	-7,3
41	Kleinreuth b. Schw., Höfen, Leyh	EH/GW	3.554	276,00	12,9	0,00	0,0	5,3	-5,3	-15,0
42	Höfles	EH	520	167,00	3,1	0,00	0,0	0,5	-0,5	-10,0
43	Schnepfenreuth	EH	641	152,63	4,2	0,00	0,0	0,6	-0,6	-10,0
44	Buch	EH	740	307,94	2,4	0,00	0,0	0,7	-0,7	-10,0
45	Boxdorf	EH	2.705	318,80	8,5	1,30	4,8	2,7	-1,4	-5,2
46	Großgründlach, Reutles	EH	5.059	527,38	9,6	1,10	2,2	5,1	-4,0	-7,8
47	Neunhof	EH	1.653	402,60	4,1	1,30	7,9	1,7	-0,4	-2,1
48	Kraftshof	EH	846	239,24	3,5	0,00	0,0	0,8	-0,8	-10,0
49	Almoshof, Lohe, **Flughafen**	EH	1.144	611,06	1,9	9,63	84,1	1,1	8,5	74,1
50	Buchenbühl	EH	2.238	313,86	7,1	0,44	2,0	2,2	-1,8	-8,0
51	Erlenstegen	ÜEH	4.412	438,54	10,1	9,48	21,5	4,4	5,1	11,5
52	Laufamholz, Rehhof	ÜEH	10.039	287,39	34,9	3,46	3,4	10,0	-6,6	-6,6
53	Brunn, Birnthon	EH	981	396,80	2,5	0,00	0,0	1,0	-1,0	-10,0
54	Tafelhof	GW	1.330	64,69	20,6	0,00	0,0	2,7	-2,7	-20,0
55	Dutzendteich	GW	1.042	355,98	2,9	103,20	990,4	2,1	101,1	970,4
56		GW	408	274,41	1,5	0,00	0,0	0,8	-0,8	-20,0
57		EH/GW	6.580	252,07	26,1	0,51	0,8	9,9	-9,4	-14,2
58		ÜEH	6.405	391,26	16,4	85,81	134,0	6,4	79,4	124,0
59		GW	4.289	172,99	24,8	4,96	11,6	8,6	-3,6	-8,4
60		ÜEH	6.098	203,95	29,9	11,58	19,0	6,1	5,5	9,0
61		GW	950	207,57	4,6	0,00	0,0	1,9	-1,9	-20,0

Kategorisierung	Einwohnerdichte	Versorgung 20m²	Grünflächenbedarf
überw. Geschosswohnungsbau	bis unter 5	gut versorgt über 20 m²/EW	20 m²/EW
ca. gleiche Anteile Geschoss- und Einfamilienhaus	5 bis unter 15	unterversorgt 10-19 m²/EW	15 m²/EW
überw. Einfamilienhausbebauung	15 bis unter 40	stark Unterversorgt 5-10 m²/EW	10 m²/EW
reine Einfamilienhausbebauung	40 bis unter 120	sehr stark Unterversorgung unter 5 m²/EW	10 m²/EW
	120 und mehr	nicht versorgt	

Versorgung 15m²
gut versorgt über 15 m²/EW
unterversorgt 15-7,5 m²/EW
stark Unterversorgt 7,5-4 m²/EW
sehr stark Unterversorgung unter 4 m²/EW
nicht versorgt

Versorgung 10m²
gut versorgt über 10 m²/EW
unterversorgt 10-5 m²/EW
stark Unterversorgt 5-2,5 m²/EW
sehr stark Unterversorgung unter 2,5 m²/EW
nicht versorgt

Quantitative Versorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen

					Grünflächenbestand		Grünflächenbedarf in ha	Grünflächenplus o. Defizit	
Stat. Bezirk (n=87)	Kategorisierung nach Siedlungsstruktur	Einwohnerzahl (Stand 2022)	Größe Bezirk in ha	Einwohner pro ha	Öffentliche Grün- und Parkanlage in ha	Öffentliche Grün- und Parkanlage in m² / EW	10 m², 15 m² oder 20 m²/EW	Bestand minus dem Gesamtbedarf in ha	Versorgung bzw. Defizit in m²/EW
01 - Altstadt, St. Lorenz	GW	5070	86,67	58,5	8,02	15,8	10,1	-2,1	-4,2
02 - Marienvorstadt	GW	1769	60,01	29,5	11,02	62,3	3,5	7,5	42,3
03 - Tafelhof	GW	1330	64,69	20,6	0,13	0,9	2,7	-2,5	-19,1
04 - Gostenhof	GW	9409	51,77	181,8	0,87	0,9	18,8	-17,9	-19,1
05 - Himpfelshof	GW	5940	65,40	90,8	7,25	12,2	11,9	-4,6	-7,8
06 - Altstadt, St. Sebald	GW	9227	79,59	115,9	7,13	7,7	18,5	-11,3	-12,3
07 - St. Johannis	GW	8035	59,38	135,3	3,24	4,0	16,1	-12,8	-16,0
08 - Pirckheimerstraße	GW	7981	51,18	155,9	3,43	4,3	16,0	-12,5	-15,7
09 - Wöhrd	GW	10214	79,08	129,2	7,23	7,1	20,4	-13,2	-12,9
10 - Ludwigsfeld	GW	11055	145,84	75,8	26,05	23,6	22,1	3,9	3,6
11 - Glockenhof	GW	18249	82,97	220,0	0,82	0,5	36,5	-35,7	-19,5
12 - Guntherstraße	EH/GW	3791	43,00	88,2	1,27	3,3	5,7	-4,4	-11,7
13 - Galgenhof	GW	19870	84,81	234,3	3,60	1,8	39,7	-36,1	-18,2
14 - Hummelstein	GW	11339	73,20	154,9	3,47	3,1	22,7	-19,2	-16,9
15 - Gugelstraße	GW	8020	63,74	125,8	0,00	0,0	16,0	-16,0	-20,0
16 - Steinbühl	GW	13534	55,67	243,1	1,06	0,8	27,1	-26,0	-19,2
17 - Gibitzenhof	GW	5522	42,72	129,3	0,00	0,0	11,0	-11,0	-20,0
18 - Sandreuth	GW	413	57,71	7,2	0,00	0,0	0,8	-0,8	-20,0
19 - Schweinau	GW	5206	74,42	70,0	2,10	4,0	10,4	-8,3	-16,0
20 - St. Leonhard	EH/GW	14526	128,73	112,8	5,21	3,6	21,8	-16,6	-11,4
21 - Sündersbühl	GW	6527	107,59	60,7	4,29	6,6	13,1	-8,8	-13,4
22 - Bärenschanze	GW	9533	108,59	87,8	2,89	3,0	19,1	-16,2	-17,0
23 - Sandberg	GW	10923	70,92	154,0	9,11	8,3	21,8	-12,7	-11,7
24 - Bielingplatz	EH/GW	5484	64,17	85,5	0,00	0,0	8,2	-8,2	-15,0
25 - Uhlandstraße	GW	11854	70,68	167,7	1,60	1,3	23,7	-22,1	-18,7
26 - Maxfeld	GW	10496	87,87	119,4	17,59	16,8	21,0	-3,4	-3,2
27 - Veilhof	GW	11927	108,78	109,6	11,95	10,0	23,9	-11,9	-10,0
28 - Tullnau	ÜEH	4026	116,93	34,4	12,66	31,4	4,0	8,6	21,4
29 - Gleißhammer	ÜEH	6104	94,21	64,8	2,09	3,4	6,1	-4,0	-6,6
30 - Dutzendteich	EH/GW	1042	355,98	2,9	103,20	990,4	1,6	101,6	975,4
31 - Rangierbahnhof-Siedlung	GW	4346	76,87	56,5	0,00	0,0	8,7	-8,7	-20,0
32 - Langwasser Nordwest	EH/GW	7439	97,48	76,3	6,57	8,8	11,2	-4,6	-6,2
33 - Langwasser Nordost	EH/GW	6895	124,98	55,2	4,39	6,4	10,3	-6,0	-8,6
34 - Beuthener Straße	GW	612	141,92	4,3	0,00	0,0	1,2	-1,2	-20,0
35 - Altenfurt Nord	EH	1262	226,47	5,6	1,36	10,7	1,3	0,1	0,7
36 - Langwasser Südost	ÜEH	10419	405,56	25,7	25,77	24,7	10,4	15,3	14,7
37 - Langwasser Südwest	EH/GW	8378	283,38	29,6	6,23	7,4	12,6	-6,3	-7,6
38 - Altenfurt, Moorenbrunn	EH	8320	272,82	30,5	0,20	0,2	8,3	-8,1	-9,8
39 - Gewerbepark Nürnberg-Feucht	GW	71	56,04	1,3	0,00	0,0	0,1	-0,1	-20,0
40 - Hasenbuck	GW	4055	56,26	72,1	4,96	12,2	8,1	-3,2	-7,8
41 - Rangierbahnhof	EH/GW	408	274,41	1,5	0,00	0,0	0,6	-0,6	-15,0
42 - Katzwanger Straße	GW	234	116,73	2,0	0,00	0,0	0,5	-0,5	-20,0
43 - Dianastraße	GW	2368	49,16	48,2	0,00	0,0	4,7	-4,7	-20,0
44 - Trierer Straße	EH	5134	300,03	17,1	3,53	6,9	5,1	-1,6	-3,1
45 - Gartenstadt	ÜEH	7495	312,73	24,0	7,07	9,4	7,5	-0,4	-0,6
46 - Werderau	ÜEH	4653	152,00	30,6	0,00	0,0	4,7	-4,7	-10,0
47 - Maiach	EH	1929	502,62	3,8	0,00	0,0	1,9	-1,9	-10,0
48 - Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller	EH	11144	896,30	12,4	0,88	0,8	11,1	-10,3	-9,2
49 - Kornburg, Worzeldorf	EH	13308	1941,96	6,9	9,20	6,9	13,3	-4,1	-3,1
50 - Hohe Marter	EH/GW	7051	167,75	42,0	14,47	20,5	10,6	3,9	5,5
51 - Röthenbach West	EH/GW	9161	152,07	60,2	3,97	4,3	13,7	-9,8	-10,7
52 - Röthenbach Ost	EH/GW	12719	212,07	60,0	8,37	6,6	19,1	-10,7	-8,4
53 - Eibach	EH	8828	319,78	27,6	38,46	43,6	8,8	29,6	33,6
54 - Reichelsdorf	ÜEH	7912	239,40	33,0	3,36	4,2	7,9	-4,5	-5,8
55 - Krottenbach, Mühlhof	EH	2391	470,07	5,1	0,00	0,0	2,4	-2,4	-10,0
60 - Großreuth b. Schweinau	EH/GW	6580	252,07	26,1	0,51	0,8	9,9	-9,4	-14,2
61 - Gebersdorf	EH	4279	227,31	18,8	1,17	2,7	4,3	-3,1	-7,3
62 - Gaismannshof	EH	6098	203,95	29,9	11,58	19,0	6,1	5,5	9,0
63 - Höfen	ÜEH	3554	276,04	12,9	0,00	0,0	3,6	-3,6	-10,0
64 - Eberhardshof	GW	10895	123,30	88,4	4,71	4,3	21,8	-17,1	-15,7
65 - Muggenhof	GW	2645	92,76	28,5	5,37	20,3	5,3	0,1	0,3
70 - Westfriedhof	EH/GW	3223	98,38	32,8	11,75	36,5	4,8	6,9	21,5
71 - Schniegling	ÜEH	3958	115,05	34,4	4,62	11,7	4,0	0,7	1,7
72 - Wetzendorf	ÜEH	9026	381,91	23,6	3,31	3,7	9,0	-5,7	-6,3
73 - Buch	EH	1901	627,57	3,0	0,00	0,0	1,9	-1,9	-10,0
74 - Thon	ÜEH	5515	221,09	24,9	0,07	0,1	5,5	-5,4	-9,9
75 - Almoshof	EH	1143	245,25	4,7	8,81	77,1	1,1	7,7	67,1
76 - Kraftshof	EH	846	239,24	3,5	0,00	0,0	0,8	-0,8	-10,0
77 - Neunhof	EH	1653	402,60	4,1	1,30	7,9	1,7	-0,4	-2,1
78 - Boxdorf	EH	2899	340,25	8,5	1,30	4,5	2,9	-1,6	-5,5
79 - Großgründlach	EH	4865	505,93	9,6	1,10	2,3	4,9	-3,8	-7,7
80 - Schleifweg	ÜEH	4232	50,80	83,3	0,00	0,0	4,2	-4,2	-10,0
81 - Schoppershof	EH/GW	8644	90,71	95,3	3,98	4,6	13,0	-9,0	-10,4
82 - Schafhof	GW	2074	274,51	7,6	0,00	0,0	4,1	-4,1	-20,0
83 - Marienberg	EH	4273	228,99	18,7	85,81	200,8	4,3	81,5	190,8
84 - Ziegelstein	ÜEH	5639	194,54	29,0	2,97	5,3	5,6	-2,7	-4,7
85 - Mooshof	EH/GW	2132	162,26	13,1	0,00	0,0	3,2	-3,2	-15,0
86 - Buchenbühl	EH	2238	313,86	7,1	0,44	2,0	2,2	-1,8	-8,0
87 - Flughafen		1	365,81	0,0	0,82				
90 - St. Jobst	EH/GW	10271	183,17	56,1	13,98	13,6	15,4	-1,4	-1,4

Quantitative Versorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen

					Grünflächenbestand		Grünflächenbedarf in ha	Grünflächenplus o. Defizit	
Stat. Distrikt (n=316)	Kategorisierung nach Siedlungsstruktur	Einwohnerzahl (Stand 2022)	Größe Distrikt in ha	Einwohner pro ha	Öffentliche Grün- und Parkanlage in ha	Öffentliche Grün- und Parkanlage in m² / EW	10 m², 15 m² oder 20 m²/EW	Bestand minus dem Gesamtbedarf in ha	Versorgung bzw. Defizit in m²/EW
010 - St. Lorenz (Adlerstr.)	GW	211	5,30	39,8	0,00	0,0	0,4	-0,4	-20,0
011 - St. Lorenz (Josephspl.)	GW	646	7,57	85,4	0,04	0,6	1,3	-1,3	-19,4
012 - St. Lorenz (Breite Gasse)	GW	641	11,08	57,8	0,00	0,0	1,3	-1,3	-20,0
013 - St. Lorenz (Lorenzer Pl.)	GW	98	6,45	15,2	0,00	0,0	0,2	-0,2	-20,0
014 - St. Lorenz (Gewerbemuseum)	GW	288	11,93	24,1	1,88	65,3	0,6	1,3	45,3
015 - St. Lorenz (Bauhof)	GW	162	4,88	33,2	0,00	0,0	0,3	-0,3	-20,0
016 - St. Lorenz (Luitpoldstr.)	GW	512	8,26	62,0	1,30	25,3	1,0	0,3	5,3
017 - St. Lorenz (German. Nationalmuseum)	GW	304	9,08	33,5	1,30	42,8	0,6	0,7	22,8
018 - St. Lorenz (Jakobsplatz)	GW	882	9,35	94,4	1,13	12,8	1,8	-0,6	-7,2
019 - St. Lorenz (Westtor)	GW	1326	12,77	103,8	2,38	17,9	2,7	-0,3	-2,1
020 - Marienvorstadt (Gleißbühlstr.)	GW	839	27,83	30,1	3,95	47,0	1,7	2,3	27,0
021 - Marienvorstadt (Wöhrder Wiese)	GW	930	32,18	28,9	7,07	76,0	1,9	5,2	56,0
030 - Tafelhof (Hauptbahnhof)	GW	83	20,79	4,0	0,13	15,1	0,2	0,0	-4,9
031 - Tafelhof (Oper)	GW	1174	14,55	80,7	0,00	0,0	2,3	-2,3	-20,0
032 - Tafelhof (Hauptgüterbahnhof)	GW	73	29,35	2,5	0,00	0,0	0,1	-0,1	-20,0
040 - Gostenhof (Gostenhofer Hauptstr.)	GW	3871	19,67	196,8	0,00	0,0	7,7	-7,7	-20,0
041 - Gostenhof (Volksbad)	GW	2574	17,68	145,6	0,00	0,0	5,1	-5,1	-20,0
042 - Gostenhof (Mittlere Kanalstr.)	GW	2964	14,42	205,6	0,87	2,9	5,9	-5,1	-17,1
050 - Himpfelshof (Rosenau)	GW	1420	18,10	78,4	3,30	23,3	2,8	0,5	3,3
051 - Himpfelshof (Deutschherrnstr.)	GW	2498	15,68	159,4	0,00	0,0	5,0	-5,0	-20,0
052 - Himpfelshof (Versorgungsamt)	GW	1282	13,49	95,0	0,68	5,3	2,6	-1,9	-14,7
053 - Himpfelshof (Kleinweidenmühle)	EH	271	11,16	24,3	1,11	40,9	0,3	0,8	30,9
054 - Himpfelshof (Kontumazgarten)	GW	469	6,97	67,3	2,16	46,1	0,9	1,2	26,1
060 - St. Sebald (Hauptmarkt)	GW	132	3,80	34,7	0,00	0,0	0,3	-0,3	-20,0
061 - St. Sebald (Weinstadel)	GW	378	4,91	76,9	0,64	16,9	0,8	-0,1	-3,1
062 - St. Sebald (Weinmarkt)	GW	638	7,27	87,8	0,63	9,9	1,3	-0,6	-10,1
063 - St. Sebald (Albrecht-Dürer-Str.)	GW	921	6,39	144,1	0,80	8,7	1,8	-1,0	-11,3
064 - St. Sebald (Burg)	GW	637	8,95	71,2	2,32	36,4	1,3	1,0	16,4
065 - St. Sebald (Stöpselgasse)	GW	969	6,30	153,8	0,26	2,7	1,9	-1,7	-17,3
066 - St. Sebald (Egidienplatz)	GW	546	5,40	101,2	0,10	1,9	1,1	-1,0	-18,1
067 - St. Sebald (Universität)	GW	1019	11,34	89,8	0,91	9,0	2,0	-1,1	-11,0
068 - St. Sebald (Tucherstr.)	GW	2213	12,50	177,0	0,00	0,0	4,4	-4,4	-20,0
069 - St. Sebald (Inn.-Cramer-Klett-Str.)	GW	1774	12,72	139,4	1,46	8,2	3,5	-2,1	-11,8
070 - St. Johannis (Haller Wiese)	GW	362	8,19	44,2	2,06	56,8	0,7	1,3	36,8
071 - St. Johannis (Am Johannisfriedhof)	GW	875	15,19	57,6	1,12	12,8	1,8	-0,6	-7,2
072 - St. Johannis (Adam-Kraft-Str.)	GW	3332	17,27	192,9	0,00	0,0	6,7	-6,7	-20,0
073 - St. Johannis (Wielandstr.)	EH/GW	3466	18,73	185,1	0,07	0,2	5,2	-5,1	-14,8
080 - Pirckheimerstraße (West)	GW	672	11,45	58,7	3,31	49,2	1,3	2,0	29,2
081 - Pirckheimerstraße (Mitte)	GW	2629	16,21	162,2	0,00	0,0	5,3	-5,3	-20,0
082 - Pirckheimerstraße (Ost)	GW	4680	23,53	198,9	0,13	0,3	9,4	-9,2	-19,7
090 - Wöhrd (Rennweg)	GW	1847	10,55	175,1	0,71	3,9	3,7	-3,0	-16,1
091 - Wöhrd (Handwerkskammer)	GW	3093	15,33	201,7	0,00	0,0	6,2	-6,2	-20,0
092 - Wöhrd (Nunnenbeckstr.)	GW	2315	16,47	140,6	0,00	0,0	4,6	-4,6	-20,0
093 - Wöhrd (Zentrum)	GW	2252	14,66	153,6	0,00	0,0	4,5	-4,5	-20,0
094 - Wöhrd (Fachhochschule)	GW	707	22,07	32,0	6,52	92,2	1,4	5,1	72,2
100 - St. Peter	GW	5804	34,27	169,3	0,00	0,0	11,6	-11,6	-20,0
101 - Neumarkter Str.	GW	3030	25,20	120,3	2,76	9,1	6,1	-3,3	-10,9
102 - Bundesanstalt f. Arbeit	GW	523	18,23	28,7	0,00	0,0	1,0	-1,0	-20,0
103 - Dutzendteichstr.	EH/GW	1698	35,93	47,3	2,74	16,1	2,5	0,2	1,1
104 - Meistersingerhalle	_	0	32,21	0,0	20,55				
110 - Glockenhof (Harsdörffer Platz)	GW	8152	33,48	243,5	0,82	1,0	16,3	-15,5	-19,0
111 - Glockenhof (Bleiweiß)	GW	4179	23,53	177,6	0,00	0,0	8,4	-8,4	-20,0
112 - Glockenhof (Wilhelm-Spaeth-Str.)	GW	5918	25,96	228,0	0,00	0,0	11,8	-11,8	-20,0
120 - Guntherstraße (Isoldenstr.)	EH/GW	1562	10,03	155,7	0,00	0,0	2,3	-2,3	-15,0
121 - Guntherstraße (Dietrichstr.)	GW	1759	8,00	220,0	0,00	0,0	3,5	-3,5	-20,0
122 - Guntherstraße (Markomannenstr.)	ÜEH	470	24,97	18,8	1,27	26,9	0,5	0,8	16,9
130 - Galgenhof (Wölckernstr.)	GW	6724	28,07	239,5	0,23	0,3	13,4	-13,2	-19,7
131 - Galgenhof (Aufseßplatz)	GW	5583	23,69	235,6	1,12	2,0	11,2	-10,0	-18,0
132 - Galgenhof (Lichtenhof)	GW	4774	21,61	220,9	1,75	3,7	9,5	-7,8	-16,3
133 - Galgenhof Südost (Maffeiplatz)	GW	2789	11,43	243,9	0,50	1,8	5,6	-5,1	-18,2
140 - Hummelstein (Post)	GW	1104	11,97	92,2	0,00	0,0	2,2	-2,2	-20,0
141 - Hummelstein (Schönweißstr.)	GW	2618	23,71	110,4	2,14	8,2	5,2	-3,1	-11,8
142 - Hummelstein (Budapester Platz)	GW	3698	17,00	217,5	1,05	2,8	7,4	-6,3	-17,2
143 - Hummelstein (Neulichtenhof)	GW	1562	12,58	124,2	0,00	0,0	3,1	-3,1	-20,0
144 - Hummelstein (Lothringerstr.)	GW	2357	7,93	297,2	0,27	1,2	4,7	-4,4	-18,8
150 - Gugelstraße (Rabus)	GW	4669	15,77	296,1	0,00	0,0	9,3	-9,3	-20,0
151 - Gugelstraße (Schwabenstr.)	GW	1154	17,99	64,2	0,00	0,0	2,3	-2,3	-20,0
152 - Gugelstraße (Siemens)	GW	2197	29,99	73,3	0,00	0,0	4,4	-4,4	-20,0
160 - Steinbühl Nordost (Wiesenstr.)	GW	5093	22,95	221,9	0,85	1,7	10,2	-9,3	-18,3
161 - Steinbühl Nordwest (An den Rampen)	GW	1562	4,78	326,5	0,00	0,0	3,1	-3,1	-20,0
162 - Steinbühl Südwest (Leibnizstr.)	GW	3734	17,07	218,8	0,21	0,6	7,5	-7,3	-19,4
163 - Steinbühl Südost (Schwannstr.)	GW	3145	10,87	289,2	0,00	0,0	6,3	-6,3	-20,0
170 - Gibitzenhof (Alemannenstr.)	GW	2071	19,39	106,8	0,00	0,0	4,1	-4,1	-20,0
171 - Gibitzenhof (Karlsruher Str.)	GW	3451	23,32	148,0	0,00	0,0	6,9	-6,9	-20,0
180 - Sandreuth Süd	GW	396	38,54	10,3	0,00	0,0	0,8	-0,8	-20,0
181 - Sandreuth Nord	GW	17	19,16	0,9	0,00	0,0	0,0	0,0	-20,0
190 - Schweinau (Industriegebiet Nordost)	GW	34	13,69	2,5	0,60	177,6	0,1	0,5	157,6
191 - Schweinau (Waldaustr.)	GW	1889	20,85	90,6	1,50	7,9	3,8	-2,3	-12,1
192 - Schweinau (Holzwiesenstr.)	GW	2599	16,85	154,2	0,00	0,0	5,2	-5,2	-20,0
193 - Schweinau (Eisenstr.)	GW	684	23,03	29,7	0,00	0,0	1,4	-1,4	-20,0

Beschlussvorlage
Stpl/003/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.04.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Beschluss des Rahmenplans zur Weiterentwicklung Areal Frankenstraße/Tiroler Str./Ingolstädter Str., südlich des Z-Baus

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Rahmenplan zur Weiterentwicklung Areal Frankenstraße vom 26.01.2024, Variante 1
Rahmenplan zur Weiterentwicklung Areal Frankenstraße vom 12.03.2024, Variante 2, Parkdeck

Bisherige Beratung(en)	Datum	TOP	
Stadtplanungsausschuss	22.02.2024	2	Vertagt
Stadtplanungsausschuss	18.04.2024	5	

Sachverhalt (kurz):

Für das 1,4 ha große im städtischen Eigentum befindliche Areal südlich der Frankenstraße, östlich der Tiroler Straße und nördlich der Ingolstädter Straße wurde ein Rahmenplan erstellt um die geordnete Weiterentwicklung des Arals in unmittelbarer Nähe zur Gebietsentwicklung Brunecker Straße aufzuzeigen.

Die Planungen berücksichtigen bestehende Vorhaben wie die Straßenbahntrasse inklusive der daraus folgenden Neuordnung von Flächen für den Z-Bau und das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge durch Ausweisung von Frei- und Stellplatzflächen.

Darüber hinaus dienen die verbleibenden Flächen der Unterbringung neuer gewerblicher Flächen, hier u.a. einer Metzgerei, sowie der Erweiterung und Ergänzung bestehender sozialer, schulischer und kultureller Bedarfe der Rummelsberger Anstalten und der Stadt Nürnberg. Die Errichtung eines zweistöckigen Parkdecks wurde geprüft, führt aber dazu, dass nur 100 - 115 Stellplätze anstelle von 160 offenen Stellplätzen umgesetzt werden könnten.

Das bestehende Wegenetz wird sinnvoll ergänzt. Wegebegleitende Freiflächen dienen vorrangig als Ausgleichs- und Kompensation für künftige Vorhaben im Umgriff. Der Baumbestand entlang des Grundstücks Tiroler Straße 21 bleibt erhalten.

Planerisch zu berücksichtigen war eine laufende Grundwassersanierung.

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 und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **Vpl**

☒ **LA**

☒ **J**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Rahmenplan zur Weiterentwicklung des Areals Frankenstraße mit Stand vom 26.01.2024 als Grundlage der weiteren planerischen und baulichen Entwicklung.

Beilage

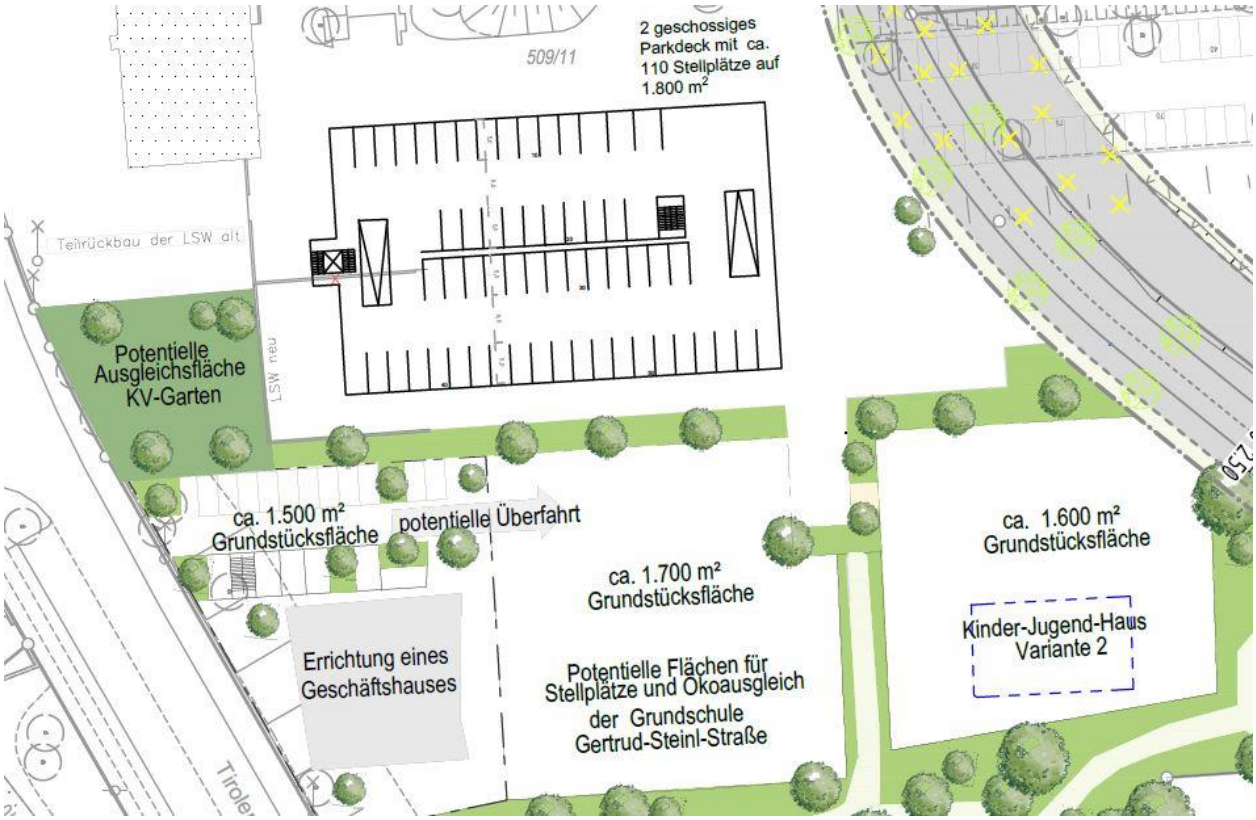
Betreff:
Beschluss des Rahmenplans zur Weiterentwicklung Areal Frankenstraße/Tiroler Str./Ingolstädter Str., südlich des Z-Baus

Entscheidungsvorlage
Ausgangssituation:
Das zu entwickelnde, ca. 1,4 ha große Areal südlich der Frankenstraße, östlich der Tiroler Str. und nördlich der Ingolstädter Str. ist im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche", „Fläche für Gemeinbedarf/ sportliche Zwecke" inklusive Kennzeichnung „Altlastenverdachtsfläche" dargestellt. Vorhaben werden planungsrechtlich nach §34 BauGB beurteilt. Das Areal befindet sich in städtischem Eigentum.

Es wurde ein abgestimmter Rahmenplan zur geordneten Weiterentwicklung der Flächen erstellt. Die in der Anlage beigefügte Planung berücksichtigt den aktuellen Stand der Einzelvorhaben:

Planerische Randbedingungen:
Straßenbahntrasse und Z-Bau: Die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie 7, Tristanstr.-Bauernfeindstr., soll westl. der Bundesanstalt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) verlaufen. Die von der Planfeststellung betroffenen Flächen führen zu einem Wegfall von Stellplätzen des Z-Bau. Der Ausbau des Knotens Tiroler Str. / Frankenstr. führt zudem zu einem Entfall des Gartens des Z-Baus. Stellplätze und Garten Z-Bau sind im Rahmenplan neu nachgewiesen.

Die Errichtung eines zweistöckigen Parkdecks anstelle der offenen Stellplatzanlage mit ca. 160 Stellplätzen wurde geprüft. Im Ergebnis ist ein Parkdeck nicht sinnvoll, da die Fläche mit ca. 1.800 m^2 nur für ca. 100 bis maximal 115 Parkplätze ausreicht, die zudem nicht intensiv genutzt werden.



Bundesanstalt für Migration und Flüchtlinge: Optionen der Erweiterungen durch ergänzende Stellplätze werden berücksichtigt.

Rummelsberger Anstalten: Im südl. Teilbereich des Gebiets bestehen bereits soz. Infrastruktureinrichtungen in Form eines „Hauses für Kinder“, einer „ev. Kita-Arche“ und einer Bildungseinrichtung „Stütz- und Förderschule Muschelkinder“ der Rummelsberger Diakonie,- genehmigte Bauvorhaben liegen vor für die Errichtung eines Wohnheims und einer Förderstätte für Autisten. Bestehende Planungen und Ergänzungen sind im Planungskonzept dargestellt.
Metzgerei: Für den nordwestlichen Teilbereich liegt ein Bauvorbescheid zur Errichtung eines Geschäftshauses mit Metzgerei vor. Diese Gewerbeeinheit ist im Konzept nachgewiesen.
Altlasten: Es liegt ein Gutachten zur Sanierung des Areals der ehemaligen Südkaserne vor (Detail: 110 m lange, 70 m breite BTEX/PAK–Schadstofffahne in 6-8 m Tiefe). Die mittelfristig angelegte Grundwassersanierung erfolgt parallel zur Bebauung des Areals und ist im Planungskonzept berücksichtigt.

Planerische Optionen:
Das Ziel der Planung besteht weiterhin darin, neben der Berücksichtigung der o.g. Belange auch eine geordnete Weiterentwicklung zu ermöglichen, die soziale, kulturelle, schulische und gewerbliche Nutzungen einschließt sowie ein ergänzendes Geh- und Radwegenetz und die Schaffung von Ausgleichs- und Freiflächen berücksichtigt. Konkrete Schwerpunkte sind:
Gartennachweis für den Z-Bau: Der entfallene Garten an der Tiroler Straße wird südlich des Z-Baus neu ausgewiesen.
Ausweisung von Nutzflächen: Etwa 6.100 m² werden für ergänzende Gewerbe, soziale, schulische und kulturelle Infrastruktur vorgesehen. Dies beinhaltet unter anderem die o.g. Gewerbeeinheit für ein Geschäftshaus mit etwa 1.500 m², die potenzielle Ansiedlung eines Kinder- und Jugend-Hauses auf einer Fläche von 1.200-1.600 m² (opt. Teilfläche Tiroler Str. 21 o. südl. Z-Bau) sowie ergänzende Flächenbedarfe der Grundschule Gertrude-Steinl-Straße aus der angrenzenden Gebietsentwicklung Brunecker Straße.
Wegenetz und Freiflächen: Verbesserung des Rad- und Fußwegenetzes mit begleitendem Grünzug als Fortführung der Grünanlage Hasenbuck, ausgehend von der Tiroler Straße zur geplanten Straßenbahntrasse mit begleitender Wege- und Grünverbindung. Eine Fläche von ca. 4.000 m² soll als Freifläche für Maßnahmen aus bestehenden und zukünftigen Bauvorhaben einschließlich des Erhalts des Baumbestands entlang des Grundstücks Tiroler Str. 21 vorgehalten werden.

Fazit:
Der Rahmenplan soll die Grundlage darstellen für konkretisierende Einzelvorhaben. Es ergeben sich Flächenpotenziale für Gewerbe, sozial-schulische-kulturelle Infrastruktur, Grünflächen i.H.v. insgesamt 9.600m².

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtplanungsausschuss den Rahmenplan mit Stand vom 26.01.2024 als Grundlage der weiteren planerischen und baulichen Entwicklung zu beschließen. Der Rahmenplan ist Grundlage für die Beurteilung von Einzelvorhaben.



STADTTEILKONZEPT

"RAHMENPLAN ZUR WEITERENTWICKLUNG AREAL FRANKENSTRAßE"

M 1:1000 Stand: 26.01.2024 Stpl :Stpl/3S-1

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



PLANNAME: 20240308_Stadtteilko_Areal_Frankenstr_Parkdeck_ik-ÜBERSICHTSPLAN

STADTTEILKONZEPT

"RAHMENPLAN ZUR WEITERENTWICKLUNG AREAL FRANKENSTRAßE"

M 1:1000 Stand: 12.03.2024 Stpl :Stpl/3S-1

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

Betreff:
Rahmenplan zur Weiterentwicklung Areal Frankenstraße/Tiroler Str./Ingolstädter Str., südlich des Z-Baus
hier: Parkdeck auf dem Areal

Für das Unterbringen von ca. 160 Stellplätzen, welche für das Areal Frankenstraße südlich des Z-Baus benötigt werden, ist für ein zwei geschossiges Parkdeck mit einem Flächenverbrauch von ca. 2.500 m^2 zu rechnen. (Vergleichswerte hierfür wurden aus den bestehenden Parkdecks der Messe und des Südklinikums in Nürnberg herangezogen.)
Jedoch sind neben der vorgesehene Durchfahrt Frankenstraße zu den südlich angrenzenden Grundstücken und der Beachtung der Abstandsflächen eine maximale Fläche von ca. 1.800 m^2 für ein Parkdeck verfügbar. Dies wäre abzüglich der Rampe eine ausreichende Fläche für ca. 100 bis maximal 115 Parkplätze.

Fazit:
Aufgrund der begrenzten Fläche auf dem Areal Frankenstraße ist die Errichtung eines Parkdecks für die geplante Stellplatzanzahl nicht machbar.

Berichtsvorlage
Stpl/014/2024

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.04.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:
Information zum Sozialen Kompetenz-Zentrum Kornburg

Anlagen:
Bericht

Bericht:

Das Gebiet mit ca. 18.000 qm ist bislang unbebaut und befindet sich in städtischem Besitz. Es ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, in einem Streifen von 25m zur Straße "Am Bruckweg" allerdings immissionsschutzrechtlich eingeschränkt. 10.000 qm der Flächen sollen für gewerbliche Nutzungen verwendet werden. Auf 8.000 qm soll ein Soziales Kompetenz-Zentrum als Kombination Kindertageseinrichtung und Pflegeeinrichtung/Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige und Tagespflege entstehen. Hierdurch sollen soziale Bedarfe zur Betreuung von Kindern und Pflege von Bedürftigen umgesetzt werden. Die Kindertagesstätte ist auf vorerst 75 Plätze abgestimmt, kann aber zukünftig modular erweitert werden.

Bauplanungsrechtlich ist die Kindertagesstätte gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Pflegeeinrichtung ist zwar ebenfalls eine Anlage für soziale Zwecke, aber im Gewerbegebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig. Zur Umsetzung ist eine Befreiung erforderlich.

Zur Lösung immissionsschutzrechtlicher Konflikte hat der zukünftige Betreiber bereits ein Gutachterbüro beauftragt, damit das Gewerbe nicht eingeschränkt wird.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **WiF**

☒ **J**

☒ **Ref. V / SenA**

Beilage

Betreff: Soziales Kompetenz-Zentrum in Kornburg
Bericht zur Entwicklung der Flächen im Bereich des Bebauungsplans 4202

I. Das zu entwickelnde Areal in Kornburg Am Bruckweg/Kellermannstraße umfasst eine Fläche von ca. 2 ha (Fl.Nr. 572, 574/3, 575, 576, 577, Gem. Kornburg). Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt.

II.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 4202 , der im betreffenden Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Entlang der Straße „Am Bruckweg“ sind in einem Streifen von 25 m Tiefe neben den Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf zwei Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 begrenzt. Der Bauraum wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

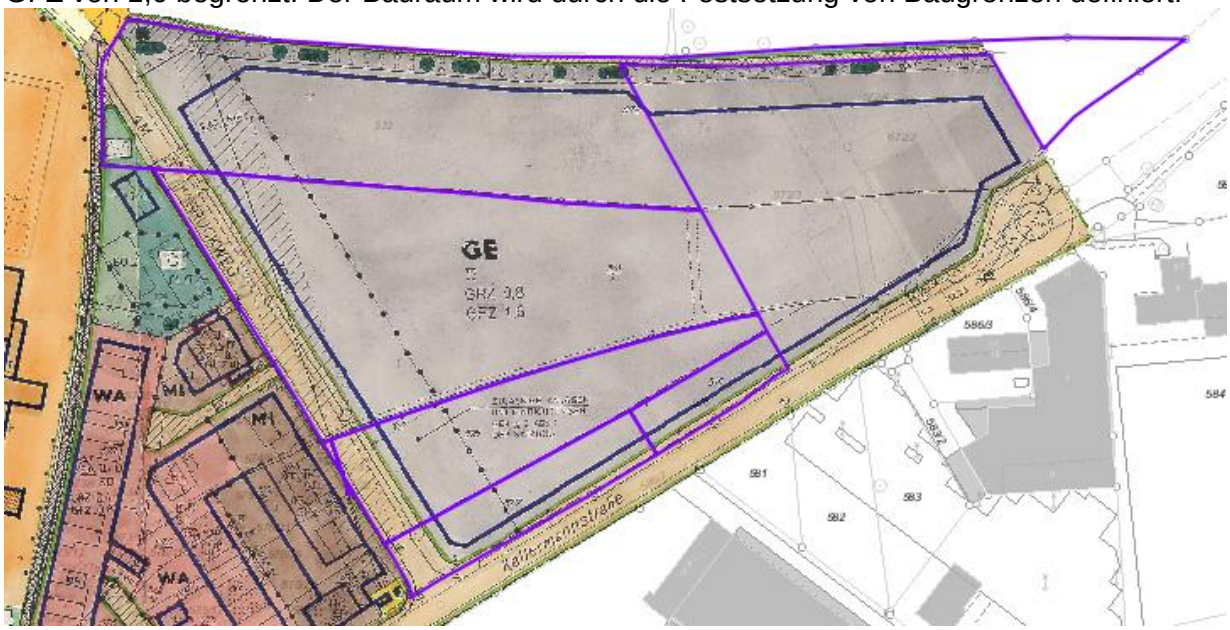


Abbildung 1 Gebietsumgriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4202.

Das gesamte Areal befindet sich in städtischem Eigentum und ist Vorbehaltsfläche für eine Kita sowie Gewerbeentwicklungen. Die verfügbare Fläche beträgt ca. 18.000 m².

Im Folgenden sind die Flächenbedarfe zusammengefasst.

Art der Entwicklung	**Bedarfe Grundstücksfläche**
Kindertageseinrichtung in Kombination mit Pflege	Ca. 8.000 m²
Gewerbliche Nutzung	Ca. 10.000 m²

Bzgl. der gewerblichen Nutzung liegt eine abschließende Konkretisierung der Nutzung weiterhin nicht vor.

Planungsziel ist die nutzungsverträgliche Weiterentwicklung des Gebietes zum Zwecke der Arrondierung von sozialen Infrastrukturen in Form einer Kindertageseinrichtung in Kombination mit einem Pflegeheim/Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige und Tagespflege.

Ein vergleichbares Konzept existiert bislang in Nürnberg nicht.

Die Realisierung einer Kindertageseinrichtung im Gewerbegebiet ist möglich, da eine solche als Anlage für soziale Zwecke durch den Nutzungskatalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO abgedeckt ist.
Für die Kindertageseinrichtung sind ein dreigruppiger Kinderhort, bestehend aus zwei festen Hortgruppen sowie einer flexiblen Kindergartengruppe, mit insgesamt 75 Plätzen, gefordert. Der Gebäudekomplex soll so angelegt werden, dass er modular erweiterbar ist.

Planungsrechtlich sind die Übergänge zwischen einem Mehrfamilienhaus mit überwiegend älteren Bewohnern über Betreutes Wohnen, Altenwohnheime, Altenheime, Altenpflegeheime, Pflegestationen, Hospize bis hin zu Fachkrankenhäusern für Geriatrie oder Krankenhäuser mit Pflegeabteilungen fließend. Je nach Nutzungskonzept bzw. Ausgestaltung erfolgt die Einstufung als „Anlage für soziale Zwecke“ oder als Wohnnutzung. Obwohl Pflegeheime Anlagen für soziale Zwecke sind, sind sie wegen der dominanten Wohnfunktion in Gewerbegebieten auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Es kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB in Betracht. In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befristet bis 31.12.2026 befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Voraussetzung für eine Befreiung im Sinne des § 31 (3) BauGB ist im vorliegenden auch der Erhalt der Nutzbarkeit des GE.

<u>Fazit und Vorschlag zum weiteren Vorgehen</u>

Innerhalb der Fläche kann die Kita mit Hort in Kombination mit dem Pflegeheim auf einer Grundstücksfläche von ca. 8.000 m^2 entlang der Straße Am Bruckweg angesiedelt werden. Die östliche Teilfläche bietet mit 10.000 m^2 ausreichend Fläche für die Ansiedlung weiterer nicht erheblich störender gewerblicher Nutzungen entlang der Kellermannstraße gegenüber des bereits bestehenden Gewerbes.

Beschlussvorlage
Stpl/012/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.04.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 3760
für das Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse
Einleitung und Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung

Sachverhalt (kurz):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 beginnt ca. 100 m südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer am westlichen Rand der Nürnberger Altstadt. Er setzt ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Das Plangebiet ist von einer heterogenen Baustruktur und einem Nutzungsmix aus Wohnen, Büros und sozialen Einrichtungen geprägt.

In den südlich an den Plärrers angrenzenden Gebieten kam es in den vergangenen Jahren zu einer Häufung von Spielhallen und Wettbüros. Derartige Betriebe bedürfen einer genauen räumlichen Steuerung, da sie sich häufig funktionsbezogen und städtebaulich negativ auf ihr Umfeld auswirken können („trading-down-Effekt“).

Im Stadtrat wurde daher am 26.10.2016 das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. In dem Konzept werden Zulässigkeitsbereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (hierzu zählen die o.g. Betriebstypen Spielhalle und Wettbüro) definiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 liegt nicht innerhalb eines Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungsstätten.

Zwar existieren im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 derzeit keine genehmigten Spielhallen und Wettbüros, im Kontext der Änderung des Bebauungplans Nr. 3761 und der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 4764 (beide Verfahren zielen auf den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros ab) soll jedoch von vornherein eine Ansiedlung dieser Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 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:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel 1.4.2 der Begründung "Gender und Diversity"

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Einleitung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3760 für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 12.03.2024 umfasste Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse. Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3760 auf Grundlage des Plans vom 12.03.2024 und der Begründung vom 12.03.2024.

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des gebilligten Entwurfs.

   Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 3760
für das Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse
Einleitung und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3760 (rechtsverbindlich seit 26.03.1969) befindet sich ca. 100 m südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer, am südwestlichen Rand der Nürnberger Altstadt und setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Das Plangebiet ist von einer heterogenen Baustruktur mit Gebäuden zwischen einem und sechs Geschossen geprägt. Im Plangebiet besteht ein Nutzungsmix aus Wohnen, Büros und sozialen Einrichtungen.

In den letzten Jahren ist in den Bereichen südlich des Plärrers eine Häufung von sog. Wettbüros und Spielhallen entstanden. Oftmals sind die Grundstückseigentümerinnen und - eigentümer aufgrund der hohen erzielbaren Grundstückserlöse an einer Häufung und Ansiedlung interessiert. Spielhallen und Wettbüros wirken sich jedoch häufig städtebaulich negativ auf ihr Umfeld aus und prägen mit ihrer städtebaulichen Wirkung ganze Stadträume und Quartiere. Zu den städtebaulich-funktionalen Störwirkungen zählen insbesondere:

- Verdrängung von bestehenden und künftigen gebietstypischen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen, Wohnen),
- Trading-Down-Effekte (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Spielhallenhäufungen als Indikator),
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges (möglicher Auslöser von Verdrängungs- und Trading-Down-Prozessen),
- Imageverlust des Umfeldes (nachbarschaftlicher Konflikt mit „seriösen“ Nutzungen).

Darüber hinaus bestehen kulturelle, soziale und religiöse Konflikte, beispielsweise in der Nachbarschaft mit Einrichtungen für Kinder und Jugendliche oder kirchlich/religiösen Einrichtungen. Die gesellschaftlichen Vorbehalte gegenüber Wettbüros und Spielhallen werden häufig dadurch städtebaulich wirksam, als dass durch die Meidung dieser Räume ein passiver Verdrängungseffekt besteht.

Um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten daher gesamtstädtisch besser steuern zu können, wurde im Stadtrat am 26.10.2016 das Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Hierbei handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das als informelles Planungs- und Steuerungsinstrument bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. In dem Konzept werden unter Berücksichtigung der nutzungsspezifischen Störpotenziale von Vergnügungsstätten Zulässigkeitsbereiche für deren Ansiedlung definiert. Das Plangebiet stellt keinen dieser Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten gemäß Vergnügungsstättenkonzept dar, weshalb diese hier als nicht verträglich und nicht gebietstypisch für das Quartier eingestuft werden.

Zielsetzung
Aktuell existiert im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 keine genehmigte Vergnügungsstätte. Im Kontext des geplanten Ausschlusses von Spielhallen und Wettbüros in unmittelbar angrenzenden Gebieten (Änderung BP Nr. 3761, BP 4674) soll durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3760 verhindert werden, dass sich die Neuansiedlung von Spielhallen und Wettbüros auf diesen Bereich verlagert. Der Katalog an zulässigen Nutzungen wird somit eingeschränkt und die Art der Nutzung konkretisiert, die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3760 bestehen weiterhin.

Kosten
Der Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.

Planverfahren und zeitliche Umsetzung
Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3760 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es soll lediglich die Art der baulichen Nutzung, bzw. das Nutzungsspektrum von im Mischgebiet zulässigen Nutzungen geringfügig eingeschränkt werden.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird somit ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden erfüllt: mit der Änderung werden keine Vorhaben zulässig, die nach Bundesrecht oder Landesrecht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte zu einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.
Im Anschluss wird der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden beteiligt.

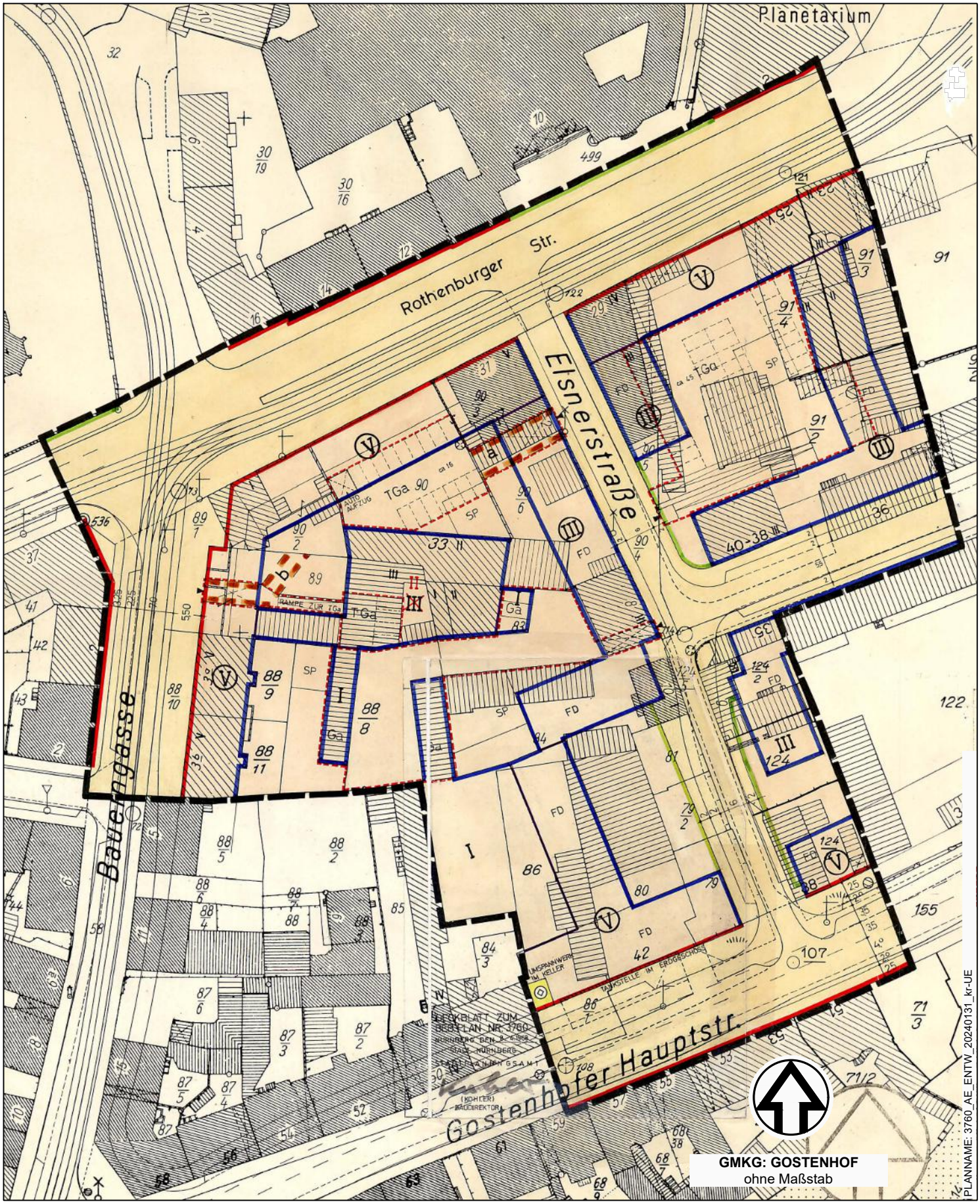
Fazit
Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3760 dient der Verhinderung von „Trading-Down-Prozesse“ im Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße.
Die Einleitung des Änderungsverfahrens soll beschlossen und der Entwurf der Änderung gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB soll beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3760

für das Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse

NÜRNBERG

Ö 6



GMKG: GOSTENHOF
ohne Maßstab

PLANNAME: 3760_AE_ENTW_20240131_kr-UE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs / Änderungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3760

für das Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse

vom

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

folgende Satzung

Artikel 1

§ 3 Nr. 1 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt ergänzt:

Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Im gesamten Plangebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.“

Artikel 2

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3760

für das Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse

Stand: März 2024



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3760

für das Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 5

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 7

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 8

I.4. PLANUNGSKONZEPT 10

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 10

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY 10

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 10

I.6. BETEILIGUNGEN 11

I.6.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 11

I.6.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 11

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 11

I.8. KOSTEN 12

II. QUELLENANGABEN

Vergnügungsstättenkonzept: Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Nürnberg) vom 07.12.2015

Einzelhandelskonzept: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Nürnberg), vom 12.12.2012

Bezirksdatenblätter Nürnberg 2021; Statistischer Bezirk: 04 Gostenhof; Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Datenstand vom 01.08.2022

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3760

für das Gebiet beiderseits der Elsnerstraße zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse

I. PLANBERICHT

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

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3760 befindet sich ca. 100 m südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer, am südwestlichen Rand der Nürnberger Altstadt und setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es soll lediglich das Nutzungsspektrum von im Mischgebiet zulässigen Nutzungen um einen Teilbereich eingeschränkt werden. Der Ausschluss stellt die Zweckbestimmung des Mischgebiets nicht in Frage.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird somit ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden erfüllt: mit der Änderung werden keine Vorhaben zulässig, die nach Bundesrecht oder Landesrecht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte zu einer Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Der Plärrer ist aufgrund seiner vielfältigen Nutzungen ein stark frequentierter Ort in Nürnberg. So hat dieser die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs (C-Zentrum „Plärrer“), ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt für den ÖPNV und MIV und stellt aufgrund seiner zentralen Lage an der historischen Stadtmauer und dem Spittlertorturm einen wichtigen Stadteingang dar.

Das Plangebiet liegt etwa 100 m südlich des Plärrers und ist durch einen Mix aus Wohnen, Büros und sozialen Einrichtungen gekennzeichnet. In den Quartieren südlich des Plärrers ist in den letzten Jahren eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros deutlich geworden, insbesondere entlang der Straßen Frauentorgraben und Am Plärrer. Durch eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros kommt es oftmals zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, da durch diese Betriebstypen auf relativ geringem Raum hohe Grundstückserlöse erzielt werden können. Dies wiederum führt zu einem Trading-Down-Effekt im Sinne einer Einschränkung der Angebotsvielfalt durch Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Gesellschaftliche Vorbehalte gegenüber Spielhallen und Wettbüros führen zu einem Imageverlust des Gebietes und werden häufig städtebaulich dadurch wirksam, dass durch die Meidung dieser Räume ein passiver Verdrängungseffekt entsteht. Aufgrund der häufig langen Öffnungszeiten von Spielhallen und Wettbüros bestehen zudem Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen. Einrichtungen für Kinder und Jugendliche gelten aufgrund des

potenziell negativen Einflusses von Spielhallen und Wettbüros als schutzbedürftige Nutzungen (vgl. § 9 Abs. 2b BauGB).

Auch wenn sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3760 derzeit keine genehmigte Spielhalle und kein genehmigtes Wettbüro befindet, soll die Ansiedlung dieser Betriebstypen ausgeschlossen werden, um die o.g. Nutzungskonflikte und Trading-Down-Effekte zu verhindern. Zu diesem Zweck soll die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 dahingehend geändert werden, dass Spielhallen und Wettbüros allgemein unzulässig sind. Dieses Ziel deckt sich mit den Inhalten des 2016 durch den Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg beschlossenen Vergnügungsstättenkonzepts (vgl. I.3.3.1.a).

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3760 liegt in Innenstadtrandlage zwischen Rothenburger Straße, Gostenhofer Hauptstraße und Bauerngasse, ca. 100 m südlich des Plärrers, der ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und historischer Platz am Stadteingang zur Altstadt Nürnbergs ist. Die Rothenburger Straße am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes führt aus dem Westen als Ausfall/Einfallstraße direkt zum Stadtzentrum.

Der Bebauungsplan befindet sich südlich des Plärrers im Stadtteil „Altstadt und engere Innenstadt“ und im Bezirk „04 Gostenhof“. Topografisch betrachtet ist das Gelände nahezu eben.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Bebauungsplangebiet weist eine heterogene Baustruktur auf. Es ist geprägt von Blockrandbebauung. Die Gebäude an der Rothenburger Straße sind überwiegend fünf- und sechsgeschossig (Büro- und Wohnkomplex). Der Block westlich der Elsner Straße wirkt sehr heterogen und weist eine ein- bis fünfgeschossige Gebäudestruktur mit mehreren Baulücken und einem weitestgehend überbauten Innenbereich auf.

Im Plangebiet besteht ein Nutzungsmix aus Wohnen und Büros und sozialen Einrichtungen. Hierzu gehört eine Kinderkrippe in der Rothenburger Straße 11 sowie ein Kindergarten in der Elsnerstraße 5.

Des Weiteren gibt es in dem Gebiet eine Kfz-Werkstatt, eine Glaserei, einen Supermarkt und eine Lounge/Café. Teile des Bebauungsplangebiets gehören zudem zum Zentralen Versorgungsbereich „Plärrer“ (C-Zentrum).

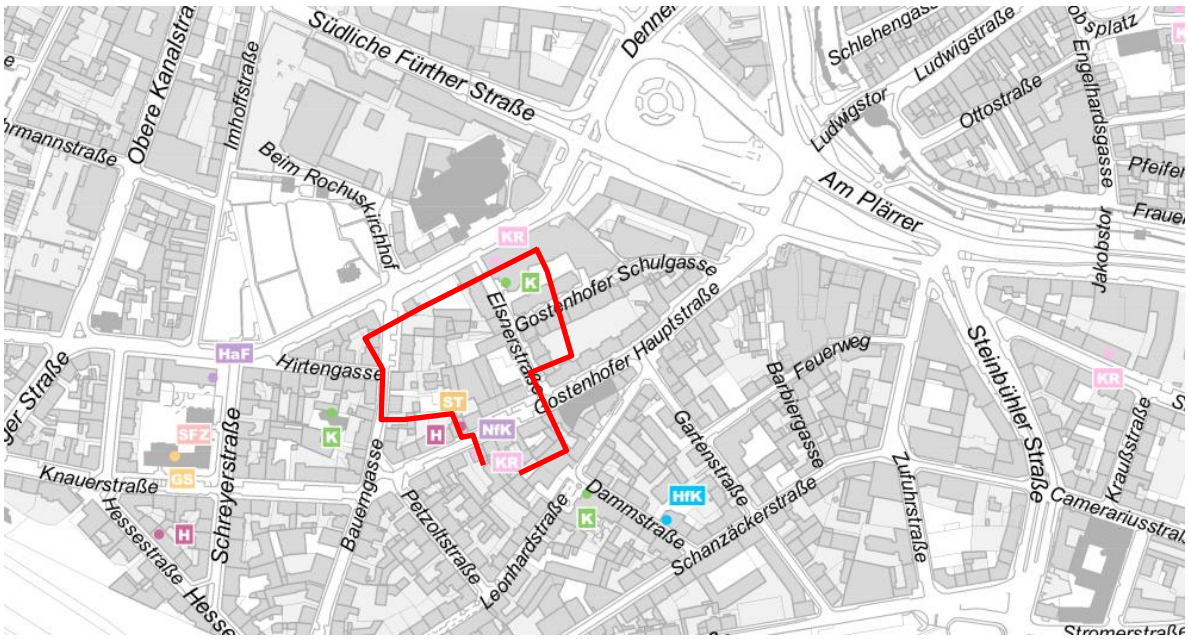


Abbildung 1: Kindergärten und Schulen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3760; GS: Grundschule; H: Kinderhort; HaF: Hort am Förderzentrum; HfK: Haus für Kinder (Krippe und Kindergarten); K: Kindergarten; KR: Kinderkrippe; NfK: Netz für Kinder; SFZ: Sonderpädagogisches Förderzentrum; ST: Schülertreff (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung.

I.3.1.3. Verkehr

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Plärrer sowie zur Innenstadt sehr gut erschlossen. Hier befinden neben dem gut ausgebauten Straßennetz Haltestellen des ÖPNV von (Bus, Straßenbahn, U-Bahn). Die Rothenburger Straße am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes führt aus dem Westen als Ausfall/Einfallsstraße direkt zum Stadtzentrum.

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans befindet sich ein großes Parkhaus.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 liegt im Statistischen Bezirk 04 Gostenhof. Alle im Folgenden genannten Werte beziehen sich auf das Erhebungsjahr 2021.

Gostenhof hat 9144 Einwohner. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist hierbei der relativ hohe Anteil der männlichen Bevölkerung auffallend (Gostenhof 54,9 %, Gesamt-stadt 49,3 %). Darüber hinaus ist Gostenhof mit einem Anteil von 89,7 % an unter 65-jährigen von einer vergleichsweise jungen Bevölkerungsstruktur geprägt (Gesamtstadt 79,8 % unter 65 Jahre). Fast die Hälfte der Bevölkerung im Stadtteil sind Ausländer (48,2 %). In der Gesamtstadt liegt dieser Wert bei 24,9 %.

Die Arbeitslosenquote ist in Gostenhof mit 8,6 % beinahe doppelt so hoch wie die der Gesamtstadt (4,5 %). Auffallend ist zudem, dass die Einwohnerzahl Gostenhofs im Zeitraum zwischen 2016 und 2021 um 3,4 % abgenommen hat, während die Bevölkerungszahl der Gesamtstadt im gleichen Zeitraum um 0,2 % leicht angestiegen ist. Dies spricht für eine abnehmende Attraktivität dieses Stadtteils.

Wirtschaftlich prägend für das Plangebiet ist der Zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“, der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg als C-Zentrum eingeordnet worden ist (vgl. Einzelhandelskonzept: 25 ff.). Dieses wird unter Punkt I.3.3.1.b gesondert betrachtet.

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

Das gesamte Plangebiet ist extrem stark durch anthropogene Einflüsse überformt, die Nutzung für Wohnen, Verkehr, Einzelhandel und verschiedenste Gewerbebetriebe prägt den Bereich. Merkmale einer ursprünglichen Natur und Landschaft sind kaum zu erkennen. Es sind einige Bäume als Straßenbegleitgrün vorhanden.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtswirksam seit 08.03.2006, zuletzt geändert am 17.01.2024) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 als gemischte Baufläche dargestellt.

I.3.2.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren / Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO von 1968 fest. Eine explizite Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Mischgebieten wurde erst mit der BauNVO von 1990 über § 6 Abs. 2 Nr. 8 i. V. m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 eingeführt. In der Version von 1968 werden nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe behandelt und sind somit im Mischgebiet zulässig. Von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten spricht man bei Wettbüros und Spielhallen bis zu einer Größe der Nutzfläche von 100 m².

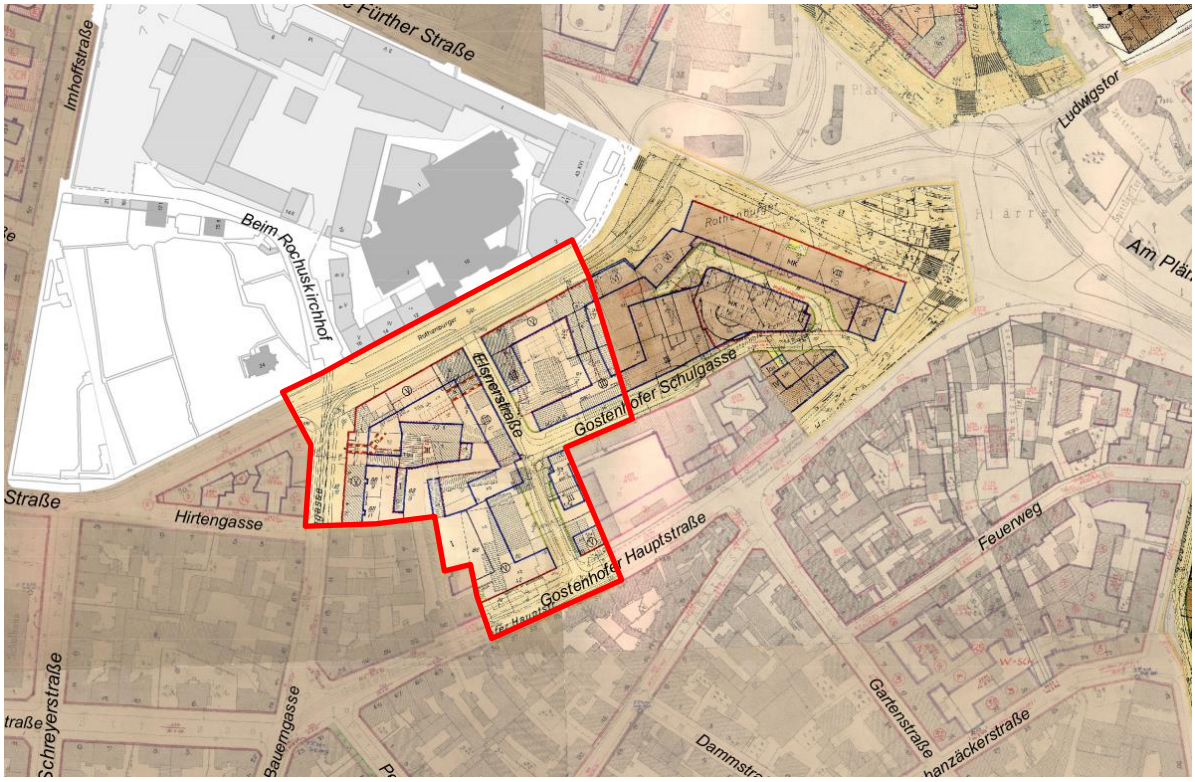


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nach § 30 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale, Einzeldenkmale oder Gebäude, die unter Ensembleschutz stehen, vorhanden.

Das gesamte Plangebiet gehört zur archäologischen Verdachtsfläche Altort Gostenhof sowie Verdachtsort für frühneuzeitliche Bestattungen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

I.3.3.1.a. Vergnügungsstättenkonzept

Zur Erhebung und Bewertung der Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, wurde auf gesamtstädtischer Ebene ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet und in der Sitzung des Stadtrats am 26.10.2016 beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt somit ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Konzept dar und ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Durch die Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen. Zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts kann die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. die Änderung bestehender Bebauungspläne erforderlich sein.

Ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept stellt insbesondere Spielhallen, aber auch städtebaulich ähnlich zu bewertende Wettbüros in einen städtebaulichen Kontext innerhalb der Gesamtstadt. Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, Zulässigkeitsbereiche zu definieren, in denen eine Ansiedlung dieser Nutzungen den Entwicklungszielen der Stadt Nürnberg und den Schutzzielen nicht entgegensteht, aber auch Bereiche aufzuzeigen, wo Handlungsbedarf i.S.v. bauplanungsrechtlichen Regelungen zum Ausschluss erfolgen sollte. Die Umsetzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Eine Häufung von Spielhallen im Stadtgebiet wurde bei der Bestandsaufnahme für das Vergnügungsstättenkonzept insbesondere an den Radialen Bucher Straße, Bayreuther Straße, Schweinauer Hauptstraße und Fürther Straße, den Tangentialen Pirckheimerstraße, Bereich Wölckernstraße, Frauentorgraben und am Plärrer festgestellt. Im Rahmen des Vegnügungsstättenkonzepts wurden Bereiche abgegrenzt, in denen eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als verträglich erscheint.
Die Zulässigkeitsbereiche umfassen Teilbereiche nachfolgender Gebiete:

- Hauptgeschäftslage Innenstadt
- südwestliche Innenstadt
- südlicher Aufseßplatz
- Frankenzentrum
- Leipziger Platz / Äußere Bayreuther Straße (Mercado)
- gewerblicher Bereich südlich der Laufamholzstraße
- gewerblicher Bereich südliche Regensburger Straße

Im Gebiet am und um den Plärrer wurde durch das Vergnügungsstättenkonzept eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros festgestellt. Diese Häufung wurde aufgrund der Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen und einem möglichen Imageverlust des Gebiets als nicht verträglich eingestuft (vgl. Vergnügungsstättenkonzept, S. 149). Zudem wurden für das Gebiet am und um den Plärrer Trading-Down-Tendenzen, Leerstände, mögliche weitere Spielhallenstandorte in der Umgebung und damit ein dringender Handlungsbedarf festgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3760 liegt nicht in einem der definierten Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch zwei Zulässigkeitsbereiche (siehe Abbildung 3, Zulässigkeitsbereiche in Rot): Der Zulässigkeitsbereich Hauptlage Innenstadt sowie der Zulässigkeitsbereich südwestliche Innenstadt, der sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zum Plärrer befindet. Somit sind in der Umgebung ausreichend Möglichkeiten für Angebote von Vergnügungsstätten allgemein gegeben.

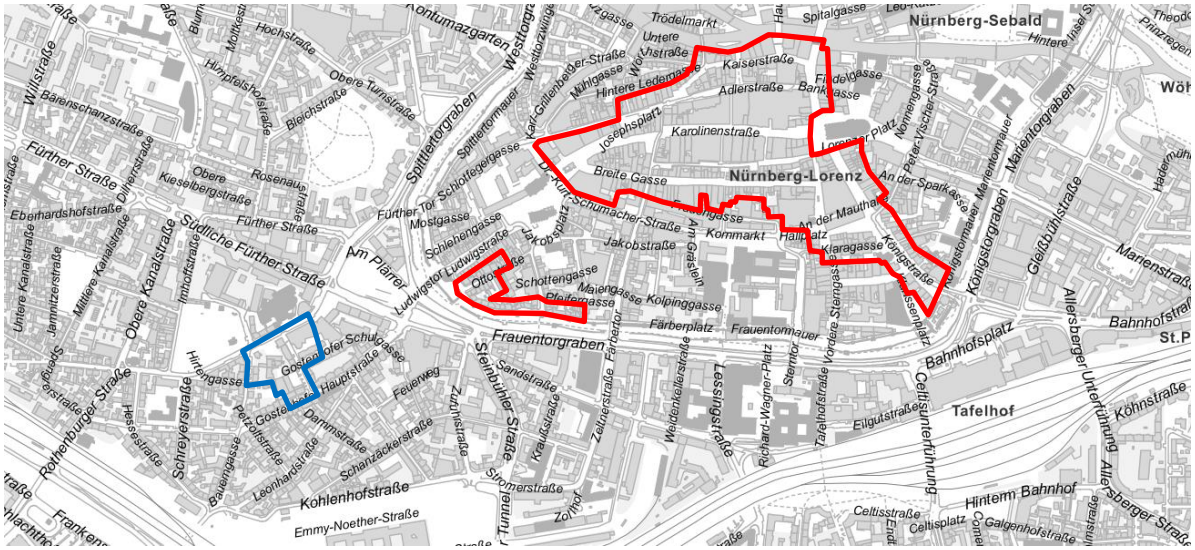


Abbildung 3: Nächstgelegene Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten (rot) im erweiterten Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3760 (blau); (Quelle: eigene Darstellung auf Basis des Gutachtens zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2015)

I.3.3.1.b. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg

Das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg wurde am 04.11.2013 durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Inhalte des Konzepts sind demnach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind unter anderem der Erhalt der polyzentralen Versorgungsstrukturen zur Versorgung der Bevölkerung mit möglichst kurzen Wegen (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept: 18 ff.). Damit soll gewährleistet werden, dass auch Menschen, die aus gesundheitlichen, finanziellen oder sonstigen Gründen weniger mobil sind, einen guten Zugang zu einer Nahversorgung erhalten. Insbesondere die C- und D-Zentren sollen künftig weiter gestärkt werden. Weiterhin sollen die Zentren durch das konzeptionell stringente Handeln der Stadt Nürnberg auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vor „unfairem Wettbewerb“ geschützt werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg wurden die Situation des Einzelhandels in Nürnberg analysiert und Entwicklungsziele aufgestellt. Das Gebiet um den Plärrer wurde als C-Zentrum der Zentralen Versorgungsbereiche bestimmt. Neben der selbstbindenden Wirkung dieses Konzepts für die Stadt Nürnberg (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), wird dem Erhalt, der Erneuerung, der Fortentwicklung und der Anpassung der Funktion von Zentralen Versorgungsbereichen im BauGB ein besonderer Stellenwert beigemessen (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts wurde festgestellt, dass im Fall des Gebiets am und um den Plärrer von den Spielhallen und Wettbüros ein negativer Einfluss auf den zentralen Versorgungsbereich ausgeht (vgl. Vergnügungsstättenkonzept: 149).

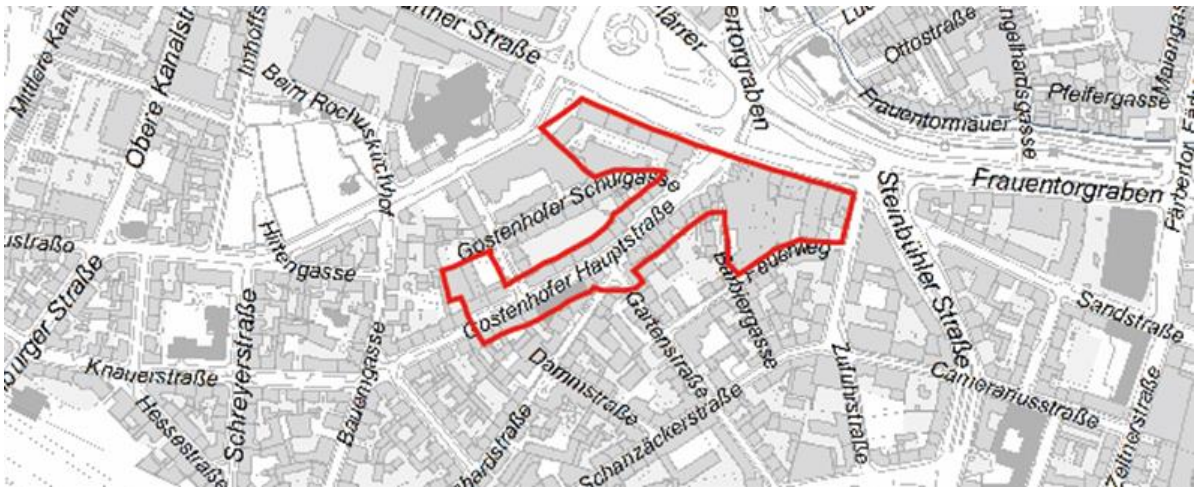


Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Plärrer (Quelle: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2012)

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehenden Mischgebietsnutzungen sowie den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Der Plärrer und dessen Umgebung sollen als Ort von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung städtebaulich aufgewertet werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

Ein Trading-Down-Prozess, der durch eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros entstehen kann, sowie negative Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung sollen verhindert werden. Durch Spielhallen und Wettbüros kann ein Verdrängungseffekt von Läden beobachtet werden. Der Verdrängungseffekt entsteht erfahrungsgemäß dadurch, dass es sich bei Spielhallen und Wettbüros um Betriebe mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke handelt. Zu diesem Zweck werden im gesamten Planungsgebiet Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen.

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans trifft ausschließlich Regelungen zu den Nutzungen von Spielhallen und Wettbüros. Für das verbleibende Spektrum der Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken, Tanzlokale, Varietés, Nachtbars aber auch Rotlichtangebote) besteht für das Plangebiet derzeit kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf.

Hinsichtlich weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen sind ebenfalls keine Regelungen vorgesehen, da diese durch den bestehenden Bebauungsplan hinreichend abgedeckt sind.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

Die festgesetzten Ausschlüsse von Spielhallen und Wettbüros haben auf Gender- und Diversity- Belange Einfluss. Der öffentliche Raum innerhalb des Plangebietes bleibt dadurch für alle Menschen attraktiver, als dies bei einem sonst zu erwartenden Trading-Down-Prozess der Fall wäre. Durch den Erhalt eines hochwertigen Gebietes wird die Schaffung von Angsträumen vermieden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

Die bestehende Bebauungsplan-Satzung wird in § 3 Nr. 1 um folgenden Satz ergänzt:

„Im gesamten Plangebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig."

Damit wird der Katalog der zulässigen Nutzungen, der sich aus § 6 BauNVO (1968) ergibt, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Spielhallen und Wettbüros als eine Unterart von Vergnügungsstätten werden in der BauNVO von 1968 bis zu einer Größe der Nutzfläche von 100 m² als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe eingestuft und sind somit im Mischgebiet gem. der im Bebauungsplan gültigen BauNVO (1968) nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Planerische Grundlagen sind das in I.3.3.1 vorgestellte Vergnügungsstätten- sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Mit der Festsetzung wird erreicht, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine neuen Spielhallen und Wettbüros ansiedeln können.
Damit soll insbesondere der zentrale Versorgungsbereich und Wohnstandort, sowie andere sensible Nutzungen (vgl. I.3.1.2) geschützt werden.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.6.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

In Nürnberg hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadt-Randlagen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die in Teilbereichen schon zu einem fortgeschrittenen Trading-Down-Prozess geführt haben, gilt es zukünftig zu vermeiden. Bei einer weiteren Zunahme von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr von Änderungen des Bodenpreisgefüges, wobei die Bodenrichtwerte deutlich unter denen der Hauptgeschäftslagen der Innenstadt liegen.

Der Erhalt des bereits bestehenden und festgesetzten Mischgebiets macht Regelungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Die städtebauliche Entwicklung wird dahingehend gesteuert, dass das Eindringen störender Nutzungen verhindert wird. Vermieden werden sollen insbesondere Störungen der bestehenden Gewerbebetriebe (Büro- und Dienstleistungsnutzungen), Trading-Down-Effekte und Störungen des Bodenpreisgefüges. Darüber hinaus soll vor allem der Zentrale Versorgungsbereich C-Zentrum Plärrer erhalten und gestärkt werden, eine Beeinträchtigung des Stadteingangsbereichs Am Plärrer vermieden und die bestehenden Wohnnutzungen als auch soziale Einrichtungen in der Umgebung geschützt werden.

Die nach Anlagentypen differenzierte Ausschlussregelung gemäß § 1 Abs.9 BauNVO ist städtebaulich notwendig, um die gewünschten Nutzungen zu ermöglichen und lediglich diese auszuschließen, die das Gebiet nachhaltig beeinflussen würden. Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht notwendig. Der Gebietscharakter des Mischgebiets bleibt gewahrt.

Den Eigentümerinnen und Eigentümern verbleibt weiterhin ein großes Spektrum der innerhalb eines Mischgebiets zulässigen Nutzungen. Die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten

bilden nur einen untergeordneten Teil des breiten Nutzungsspektrums der genannten Gebiete. Zwar ist es denkbar, dass durch die Vermietung im Rahmen der zulässig verbleibenden Nutzungen geringere Einnahmen erzielt werden. Damit führen die Festsetzungen aber noch zu keinen wesentlichen Einschränkungen des Eigentums oder der Berufsausübung.

Die innenstadtnahe Lage mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung ist für viele Branchen und Geschäftsmodelle geeignet, so dass Nutzungen gefunden werden können, die im Stadtgefüge keine negativen Auswirkungen haben. Dem öffentlichen Interesse an einer funktionierenden Stadtstruktur ist der Vorrang einzuräumen gegenüber den privaten Interessen der Eigentümer an einer optimalen Vermietung.

I.8. KOSTEN

Der Stadt Nürnberg entstehen bei der Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

Nürnberg, den 12.03.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage
Stpl/013/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.04.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761
für das Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße
Einleitung und Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung

Sachverhalt (kurz):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3761 liegt unmittelbar südlich des Plärrers zwischen der Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße. Er setzt ein Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, ein Ärztehaus, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, vier genehmigte Spielhallen und ein Parkhaus. In den vom Plärrer abgewandten Bereichen ist auch Wohnen vorzufinden.

Im Gebiet südlich des Plärrers kam es in den vergangenen Jahren zu einer Häufung von Spielhallen und Wettbüros. Derartige Betriebe bedürfen einer genauen räumlichen Steuerung, da sie sich häufig funktionsbezogen und städtebaulich negativ auf ihr Umfeld auswirken können.

Im Stadtrat wurde daher am 26.10.2016 das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. In dem Konzept werden Zulässigkeitsbereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (hierzu zählen die o.g. Betriebstypen Spielhalle und Wettbüro) definiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3761 liegt nicht innerhalb eines Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungsstätten.

Ziel und Inhalt der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761 ist daher der Ausschluss weiterer Spielhallen und Wettbüros, um eine Häufing dieser Betriebe und die damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf das Gebiet zu verhindern.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel 1.4.3 der Begründung "Gender und Diversity"

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Einleitung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761 für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 12.03.2024 umfasste Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße. Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761 auf Grundlage des Plans vom 12.03.2024 und der Begründung vom 12.03.2024.

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des gebilligten Entwurfs.

   Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761
für das Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße
Einleitung und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3761 (rechtsverbindlich seit 11.06.1969) befindet sich unmittelbar südlich des Plärrers im Bezirk Gostenhof. Es ist ein Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Plangebiet weist eine heterogene Baustruktur mit einem bis acht Geschossen auf. Im Geltungsbereich befinden sich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die Polizei, ein Ärztehaus, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, vier genehmigte Spielhallen und ein großes Parkhaus. In den vom Plärrer abgewandten Bereichen ist auch Wohnen vorzufinden. Die Nutzungen entsprechen dem planungsrechtlich zulässigen Nutzungsspektrum im festgesetzten Kerngebiet. Die Bebauungsplansatzung lässt Wohnen ausdrücklich als zulässige Nutzung zu. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs „Plärrer“ (C-Zentrum).

In den letzten Jahren ist insbesondere in dem den Hauptverkehrsstraßen zugewandtem Bereich eine Häufung von sog. Wettbüros und Spielhallen entstanden. Oft sind die Grundstückseigentümer aufgrund der hohen erzielbaren Grundstückserlöse an einer Häufung und Ansiedlung interessiert. Spielhallen und Wettbüros wirken sich jedoch häufig städtebaulich negativ auf ihr Umfeld aus und prägen mit ihrer städtebaulichen Wirkung ganze Stadträume und Quartiere. Zu den städtebaulich-funktionalen Störwirkungen zählen insbesondere:

- Verdrängung von bestehenden und künftigen gebietstypischen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben
- Trading-Down-Effekte (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Spielhallenhäufungen als Indikator)
- Verzerrung des Boden und Mietpreisgefüges (möglicher Auslöser von Verdrängungs- und Trading-Down-Prozessen).
- Imageverlust des Umfeldes (nachbarschaftlicher Konflikt mit „seriösen“ Nutzungen).

Darüber hinaus bestehen kulturelle, soziale und religiöse Konflikte, beispielsweise in der Nachbarschaft mit Einrichtungen für Kinder und Jugendliche oder kirchlich/ religiösen Einrichtungen. Die gesellschaftlichen Vorbehalte gegenüber Wettbüros und Spielhallen werden häufig dadurch städtebaulich wirksam, dass durch die Meidung dieser Räume ein passiver Verdrängungseffekt besteht.

Um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten daher gesamtstädtisch besser steuern zu können, wurde im Stadtrat am 26.10.2016 das Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Hierbei handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als informelles Planungs- und Steuerungsinstrument zu berücksichtigen ist. In dem Konzept werden unter Berücksichtigung der nutzungsspezifischen Störpotenziale von Vergnügungsstätten Zulässigkeitsbereiche für deren Ansiedlung definiert. Das Plangebiet stellt keinen Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten gemäß Vergnügungsstättenkonzept dar. Aufgrund der bereits einsetzenden Trading-Down-Effekte wird für diesen Bereich prioritärer Handlungsbedarf gesehen. Es wird im Vergnügungsstättenkonzept dazu geraten, den Handlungswillen der Stadt Nürnberg durch

Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung/ Änderung entsprechender Bebauungspläne zu dokumentieren.

Zielsetzung
Auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts soll der Bebauungsplan Nr. 3761 für das Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße dahingehend geändert werden, dass zukünftig die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig ist. Der Katalog an zulässigen Nutzungen wird somit geringfügig eingeschränkt bzw. konkretisiert, die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

Kosten
Der Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.

Planverfahren und zeitliche Umsetzung
Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es soll lediglich das Nutzungsspektrum von im Mischgebiet zulässigen Nutzungen geringfügig eingeschränkt werden.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird somit ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden erfüllt: mit der Änderung werden keine Vorhaben zulässig, die nach Bundesrecht oder Landesrecht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte zu einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.
Im Anschluss wird der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden beteiligt.

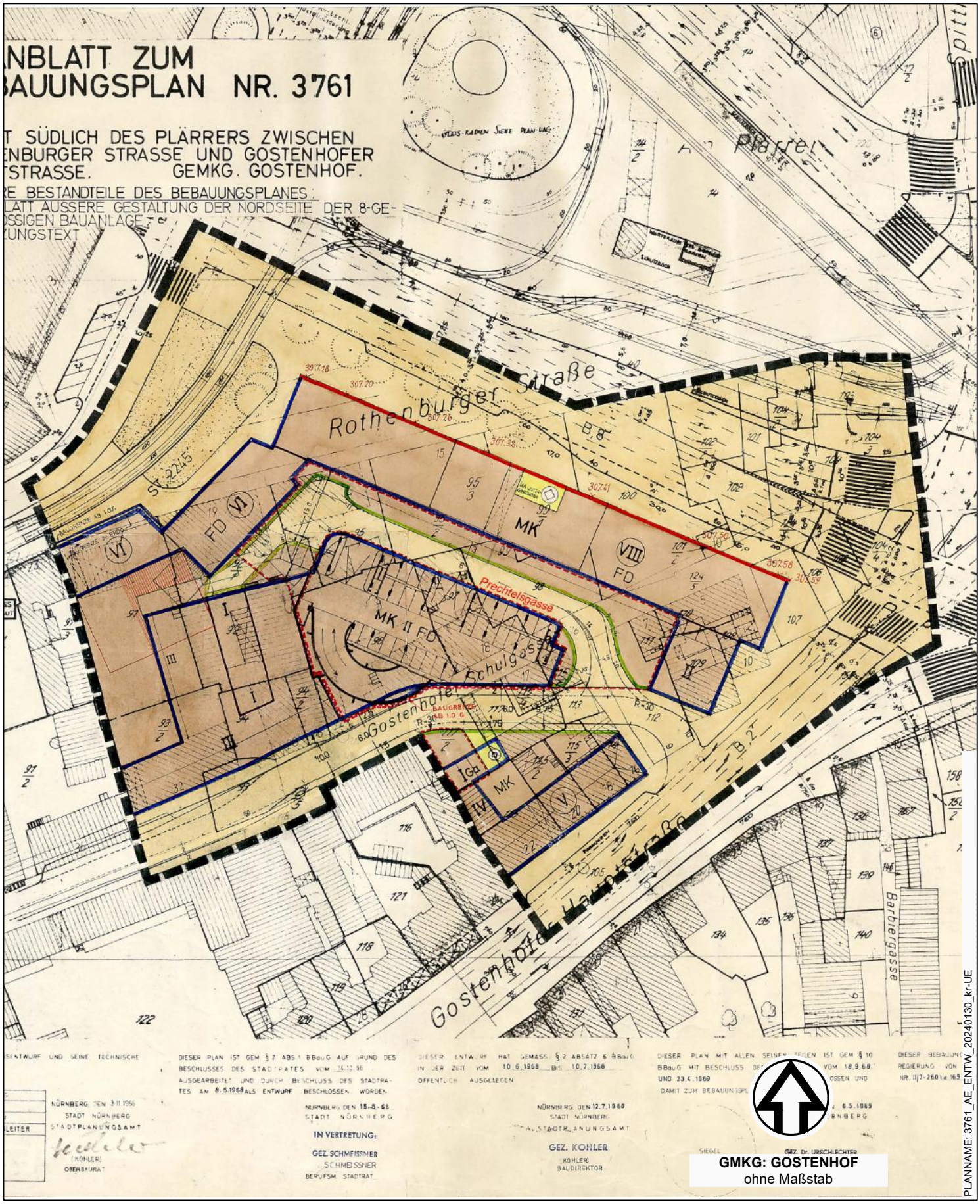
Fazit
Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761 dient der Verhinderung weiterer Trading-Down-Prozesse im Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße. Die Einleitung des Änderungsverfahrens soll beschlossen und der Entwurf der Änderung gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB soll beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3761

für das Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße

NÜRNBERG

Ö 7



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs / Änderungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3761

für ein Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße

vom

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

folgende Satzung

Artikel 1

§ 3 Nr. 1 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt ergänzt:

Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Im gesamten Plangebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.“

Artikel 2

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3761

für das Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße

Stand: März 2024



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3761

für das Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 5

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 7

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 8

I.4. PLANUNGSKONZEPT 11

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 11

I.4.2. SPIELHALLEN UND WETTBÜROS IM BESTAND 11

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY 11

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 11

I.6. BETEILIGUNGEN 12

I.6.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 12

I.6.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 12

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 12

I.8. KOSTEN 13

II. QUELLENANGABEN

Vergnügungsstättenkonzept: Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Nürnberg), Langfassung; vom 24.06.2013 und vom 07.12.2015

Einzelhandelskonzept: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Nürnberg), vom 12.12.2012

Bezirksdatenblätter Nürnberg 2021; Statistischer Bezirk: 04 Gostenhof; Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Datenstand vom 01.08.2022

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3761

für das Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße

I. PLANBERICHT

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

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3761 befindet sich unmittelbar südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer, am südwestlichen Rand der Nürnberger Altstadt und setzt für diesen Bereich ein Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es soll lediglich das Nutzungsspektrum von in Kerngebiet zulässigen Nutzungen um einen Teilbereich eingeschränkt werden.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird somit ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden erfüllt: mit der Änderung werden keine Vorhaben zulässig, die nach Bundesrecht oder Landesrecht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte zu einer Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Der Plärrer ist aufgrund seiner vielfältigen Nutzungen ein stark frequentierter Ort in Nürnberg. So hat dieser die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs (C-Zentrum „Plärrer“), ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt für den ÖPNV und MIV und stellt aufgrund seiner zentralen Lage an der historischen Stadtmauer und dem Spittlertorturm einen wichtigen Stadteingang dar.

Im Bereich südlich des Plärrers ist in den letzten Jahren eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros, insbesondere entlang der Straßen Frauentorgraben und Am Plärrer deutlich geworden. Durch eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros kommt es oftmals zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, da durch diese Betriebstypen auf relativ geringem Raum hohe Grundstückserlöse erzielt werden können. Dies wiederum führt zu einem Trading-Down-Effekt im Sinne einer Einschränkung der Angebotsvielfalt durch Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Gesellschaftliche Vorbehalte gegenüber diesen Nutzungen in gehäufter Anzahl führen zu einem Imageverlust des Gebietes und werden häufig städtebaulich dadurch wirksam, dass durch die Meidung dieser Räume ein passiver Verdrängungseffekt entsteht.

Die Nutzungskonflikte, die bereits zu einem Trading-Down-Prozess geführt haben, gilt es in Zukunft zu vermeiden. Ziel und Inhalt der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761 ist daher

der Ausschluss von weiteren Spielhallen und Wettbüros. Dieses Ziel deckt sich mit den Inhalten des am 26.10. 2016 durch den Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg beschlossenen Vergnügungsstättenkonzepts (vgl. I.3.3.1.a).

Durch den Ausschluss weiterer Spielhallen und Wettbüros soll die nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten verhindert und damit die vorhandene Funktion des Gebiets geschützt werden. Die Qualität des öffentlichen Raums, die unter der mangelnden Gestaltung der Schaufenster von Vergnügungsstätten und Wettbüros leidet, soll verbessert werden. Somit soll eine weitere Beeinträchtigung des schützenswerten Stadteingangs am Plärrer vermieden werden. Das Bodenpreisgefüge und die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs sollen geschützt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3761 liegt in Innenstadtrandlage, südlich der historischen Stadtmauer mit dem Spittlertorturm und direkt angrenzend am Plärrer, der ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und historischer Platz am Stadteingang zur Altstadt Nürnbergs ist, sowie neben den historischen und stadtbildprägenden Gebäuden des Planetariums und des Volksbades. Die am Plärrer beginnende Straße Ludwigstor bzw. Ludwigstraße führt direkt bis in das Geschäftszentrum der Stadt Nürnberg.

Der Bebauungsplan befindet sich südlich des Plärrers, zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße, liegt im Stadtteil „Altstadt und engere Innenstadt“ und im Bezirk „04 Gostenhof“. Topografisch betrachtet ist das Gelände nahezu eben.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet weist eine sehr heterogene Baustruktur auf. Die Straßen Am Plärrer, Rothenburger Str. und die Gostenhofer Hauptstraße sind von einer Blockrandbebauung geprägt. Am Plärrer ist diese 8-geschossig, in der Rothenburger Straße 6-geschossig, in der Gostenhofer Hauptstraße hingegen nur 5-geschossig. Nördlich der Gostenhofer Schulgasse dominieren mit dem Büro- und Wohnkomplex (6-geschossig) und dem Parkhaus (1-3-geschossig) große Bauformen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3761 befinden sich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, eine Polizeidienststelle, ein Ärztehaus, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, vier genehmigte Spielhallen und ein großes Parkhaus. In den vom Plärrer abgewandten Bereichen – zu den angrenzenden Mischgebieten hin – ist auch Wohnen in Form von Geschosswohnungsbau vorzufinden. Die Nutzungen entsprechen dem planungsrechtlich zulässigen Nutzungsspektrum in einem Kerngebiet. Die Bebauungsplansatzung lässt Wohnen ausdrücklich als zulässige Nutzung zu.

Die genehmigten Spielhallen befinden sich an folgenden Adressen:

- Am Plärrer 31
- Am Plärrer 33 (zwei Spielhallen)
- Gostenhofer Hauptstraße 22

Am Plärrer sowie in der Gostenhofer Hauptstraße befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich („C-Zentrum“ Plärrer), der sich über den Bebauungsplan hinweg noch weiter südlich in die Gostenhofer Hauptstraße als auch weiter nach Osten erstreckt. Er deckt fast das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes ab. Lediglich das große Geschäfts- und Wohnhaus in

der Rothenburger Straße und die Wohnbebauung in der Gostenhofer Schulgasse liegen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs.

Im näheren Umkreis des Geltungsbereichs befinden sich zudem mehrere schutzbedürftige Nutzungen für Kinder und Jugendliche (vgl. Abb. 1). Durch den Ausschluss von weiteren Wettbüros und Spielhallen sollen diese Einrichtungen bestmöglich vor negativen Einflüssen geschützt werden.

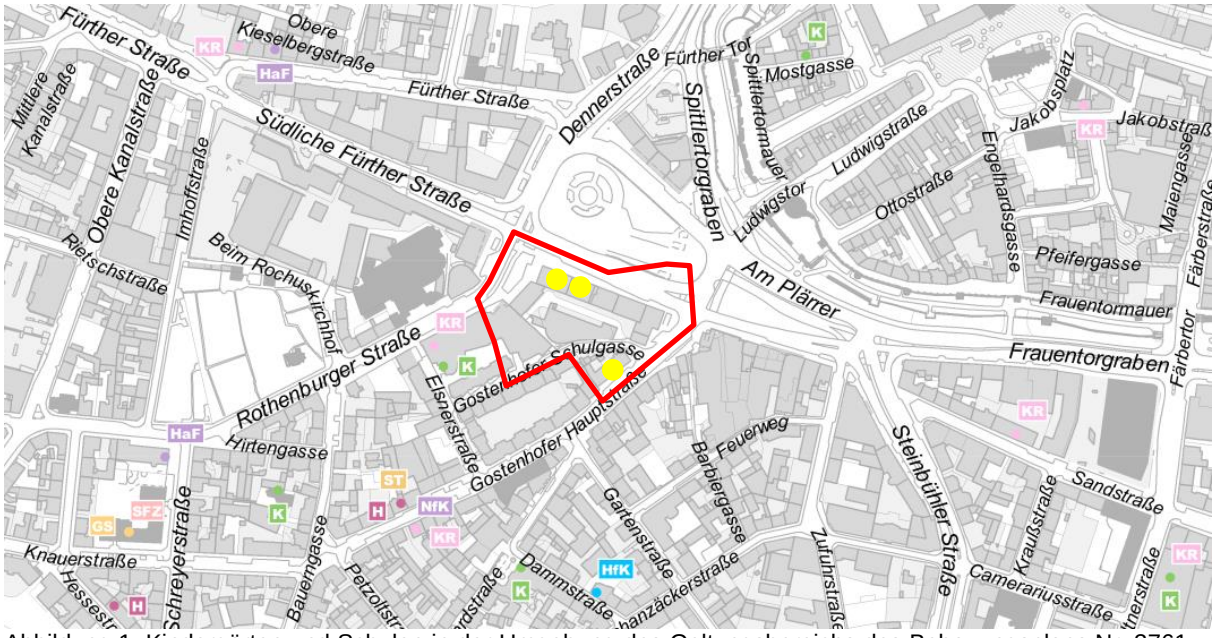


Abbildung 1: Kindergärten und Schulen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3761; GS: H: Kinderhort; HaF: Hort am Förderzentrum; HfK: Haus für Kinder (Krippe und Kindergarten); K: Kindergarten; KR: Kinderkrippe; NfK: Netz für Kinder; SFZ: Sonderpädagogisches Förderzentrum; ST: Schülertreff; gelb: genehmigte Spielhallen (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

I.3.1.3. Verkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den wichtigen Verkehrsknotenpunkt Plärrer an. Der Plärrer ist ein wichtiger Umsteigepunkt des ÖPNV, aber auch eine wichtige Zielhaltestelle für Personen mit dem Ziel Innenstadt oder dem Zentralen Versorgungsbereich am Plärrer.
Hier befinden sich Haltestellen aller drei U-Bahn-Linien, dreier Straßenbahnlinien und zweier Buslinien.

Der Plärrer liegt am südwestlichen Rand des Nürnberger Altstadtrings, zu dem der Spittlertorgraben (von Nordosten) und der Frauentorgraben (von Osten) gehören. Durch das Aufeinandertreffen von vier wichtigen Straßen kommt es zu einem hohen Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans existiert zudem ein großes Parkhaus.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3761 liegt im Statistischen Bezirk 04 Gostenhof. Alle im Folgenden genannten Werte beziehen sich auf das Erhebungsjahr 2021.

Gostenhof hat 9.144 Einwohner. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist hierbei der relativ hohe Anteil der männlichen Bevölkerung auffallend (Gostenhof 54,9 %, Gesamtstadt 49,3 %). Darüber hinaus ist Gostenhof mit einem Anteil von 89,7 % an unter 65-jährigen von einer vergleichsweise jungen Bevölkerungsstruktur geprägt (Gesamtstadt 79,8 % unter 65 Jahre). Fast die Hälfte der Bevölkerung im Stadtteil sind Ausländer (48,2 %). In der Gesamtstadt liegt dieser Wert bei 24,9 %. Die Arbeitslosenquote ist in Gostenhof mit 8,6 % beinahe doppelt so hoch wie die der Gesamtstadt (4,5 %). Auffallend ist zudem, dass die Einwohnerzahl Gostenhofs im Zeitraum zwischen 2016 und 2021 um 3,4 % abgenommen hat, während die

Bevölkerungszahl der Gesamtstadt im gleichen Zeitraum um 0,2 % leicht angestiegen ist. Dies spricht für eine abnehmende Attraktivität dieses Stadtteils.

Wirtschaftlich prägend für das Plangebiet ist der Zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“, der im Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg als C-Zentrum eingeordnet worden ist (vgl. Einzelhandelskonzept: 25 ff.). Dies wird unter Punkt I.3.3.1.b gesondert betrachtet.

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

Das gesamte Plangebiet ist extrem stark durch anthropogen überformt, die Nutzung für Wohnen, Verkehr, Einzelhandel und verschiedenste Gewerbebetriebe prägt den Bereich. Merkmale einer ursprünglichen Natur und Landschaft sind kaum zu erkennen. Es sind einige Bäume als Straßenbegleitgrün vorhanden.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtswirksam seit 08.03.2006, zuletzt geändert am 17.01.2024) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3761 als gemischte Baufläche dargestellt.

I.3.2.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren / Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet (MK) gem. BauNVO von 1968 fest. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Nebenanlagen, zu abweichenden Abstandsflächen, zur äußeren Gestaltung der Nordseite der 8-geschossigen Bauanlage, zur Beteiligung an der Gemeinschaftsgarage und den Gemeinschaftsstellplätzen, sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen.

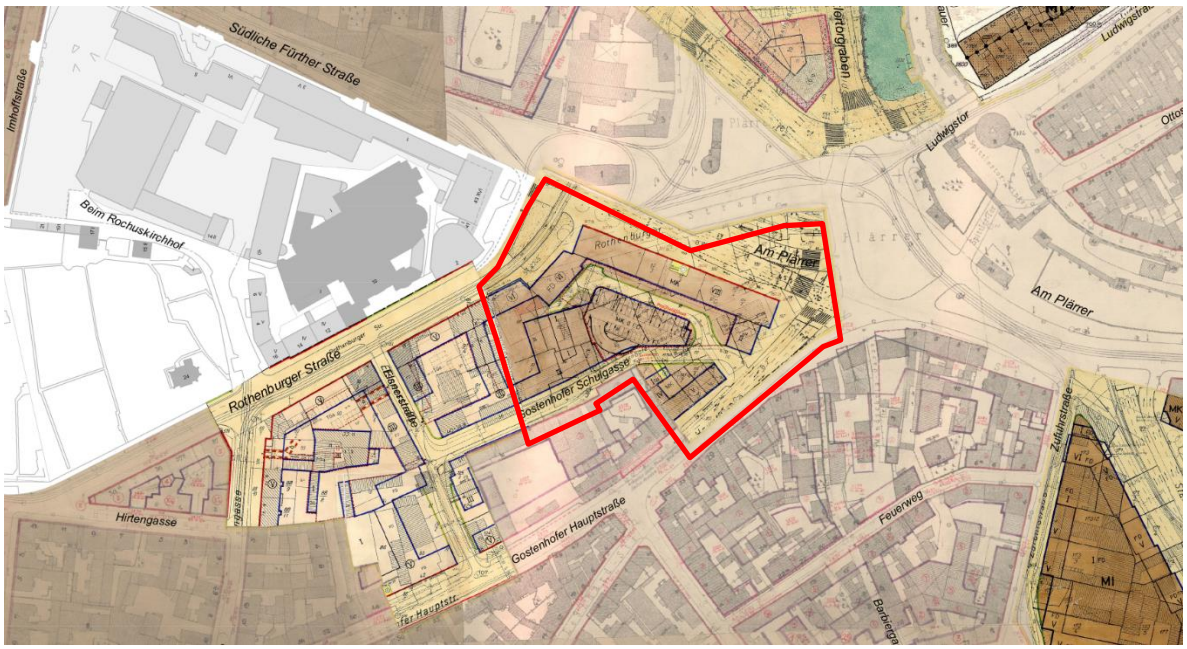


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3761 (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3761 erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale, Einzeldenkmale oder Gebäude, die unter Ensembleschutz stehen, vorhanden.

Das gesamte Plangebiet gehört zur archäologischen Verdachtsfläche Altort Gostenhof sowie Verdachtsort für frühneuzeitliche Bestattungen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

I.3.3.1.a. Vergnügungsstättenkonzept

Zur Erhebung und Bewertung der Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, wurde auf gesamtstädtischer Ebene ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet und in der Sitzung des Stadtrats am 26.10.2016 beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt somit ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Konzept dar und ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Durch die Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen. Zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts kann die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. die Änderung bestehender Bebauungspläne erforderlich sein.

Ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept stellt insbesondere Spielhallen, aber auch städtebaulich ähnlich zu bewertende Wettbüros in einen städtebaulichen Kontext innerhalb der Gesamtstadt. Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, Zulässigkeitsbereiche zu definieren, in denen eine Ansiedlung dieser Nutzungen den Entwicklungszielen der Stadt Nürnberg und den Schutzzielen nicht entgegenstehen, aber auch Bereiche aufzuzeigen, wo Handlungsbedarf i.S.v. bauplanungsrechtlichen Regelungen zum Ausschluss erfolgen sollte. Die Umsetzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Eine Häufung von Spielhallen im Stadtgebiet wurde bei der Bestandsaufnahme für das Vergnügungsstättenkonzept insbesondere an den Radialen Bucher Straße, Bayreuther Straße, Schweinauer Hauptstraße und Fürther Straße, den Tangentialen Pirckheimerstraße, Bereich Wölckernstraße, Frauentorgraben und am Plärrer festgestellt. Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts wurden Bereiche abgegrenzt, in denen eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als verträglich erscheint.
Die Zulässigkeitsbereiche umfassen Teilbereiche nachfolgender Gebiete:

- Hauptgeschäftslage Innenstadt
- südwestliche Innenstadt
- südlicher Aufseßplatz
- Frankenzentrum
- Leipziger Platz / Äußere Bayreuther Straße (Mercado)
- gewerblicher Bereich südlich der Laufamholzstraße
- gewerblicher Bereich südliche Regensburger Straße

Im Gebiet am und um den Plärrer wurde durch das Vergnügungsstättenkonzept eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros festgestellt. Diese Häufung wurde aufgrund der Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen und einem möglichen Imageverlust des Gebiets als nicht verträglich eingestuft (vgl. Vergnügungsstättenkonzept, S. 149). Zudem wurden für das Gebiet am und um den Plärrer Trading-Down-Tendenzen, Leerstände, mögliche weitere Spielhallenstandorte in der Umgebung und damit ein dringender Handlungsbedarf festgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3761 liegt nicht in einem der definierten Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch zwei Zulässigkeitsbereiche (siehe Abbildung 3, Zulässigkeitsbereiche in Rot): Der Zulässigkeitsbereich Hauptlage Innenstadt sowie der Zulässigkeitsbereich südwestliche Innenstadt, der sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zum Plärrer befindet. Somit sind in der Umgebung ausreichend Möglichkeiten für Angebote von Vergnügungsstätten allgemein gegeben.

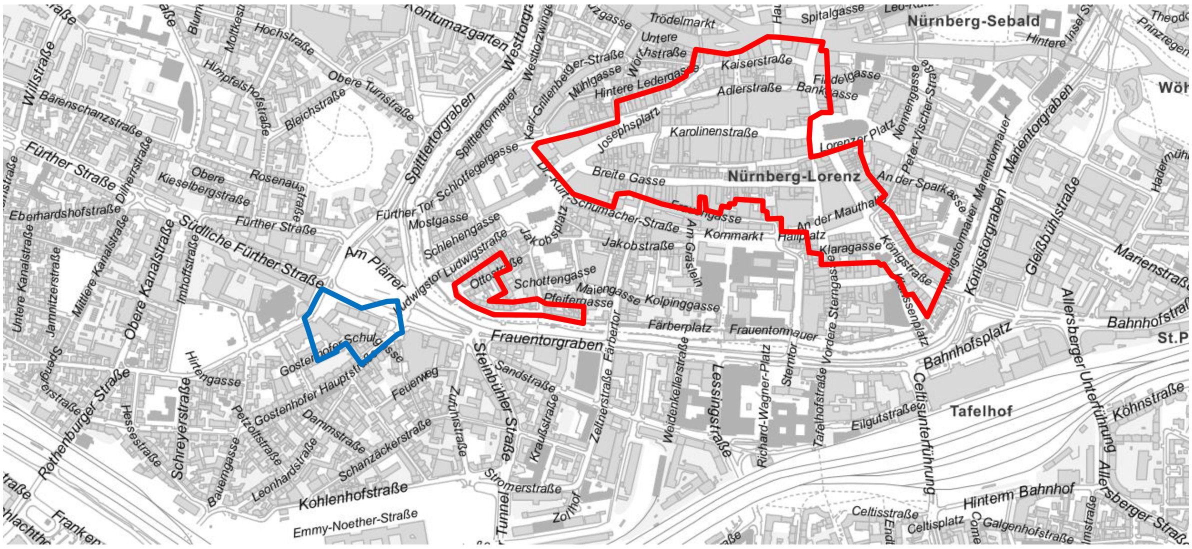


Abbildung 3: Nächstgelegene Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten (rot) im erweiterten Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3761 (blau); (Quelle: eigene Darstellung auf Basis des Gutachtens zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2015)

I.3.3.1.b. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg

Das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg wurde am 04.11.2013 durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Inhalte des Konzepts sind demnach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind unter anderem der Erhalt der polyzentralen Versorgungsstrukturen zur Versorgung der Bevölkerung mit möglichst kurzen Wegen (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept: 18 ff.). Damit soll gewährleistet werden, dass auch Menschen, die aus gesundheitlichen, finanziellen oder sonstigen Gründen weniger mobil sind, einen guten Zugang zu einer Nahversorgung erhalten. Insbesondere die C- und D-Zentren sollen künftig weiter gestärkt werden. Weiterhin sollen die Zentren durch das konzeptionell stringente Handeln der Stadt Nürnberg auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vor „unfairem Wettbewerb“ geschützt werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg wurden die Situation des Einzelhandels in Nürnberg analysiert und Entwicklungsziele aufgestellt. Das Gebiet um den Plärrer wurde als C-Zentrum der Zentralen Versorgungsbereiche bestimmt. Neben der selbstbindenden Wirkung dieses Konzepts für die Stadt Nürnberg (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), wird

dem Erhalt, der Erneuerung, der Fortentwicklung und der Anpassung der Funktion von Zentralen Versorgungsbereichen im BauGB ein besonderer Stellenwert beigemessen (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts wurde festgestellt, dass im Fall des Gebiets am und um den Plärrer von den Spielhallen und Wettbüros ein negativer Einfluss auf den zentralen Versorgungsbereich ausgeht (vgl. Vergnügungsstättenkonzept: 149).

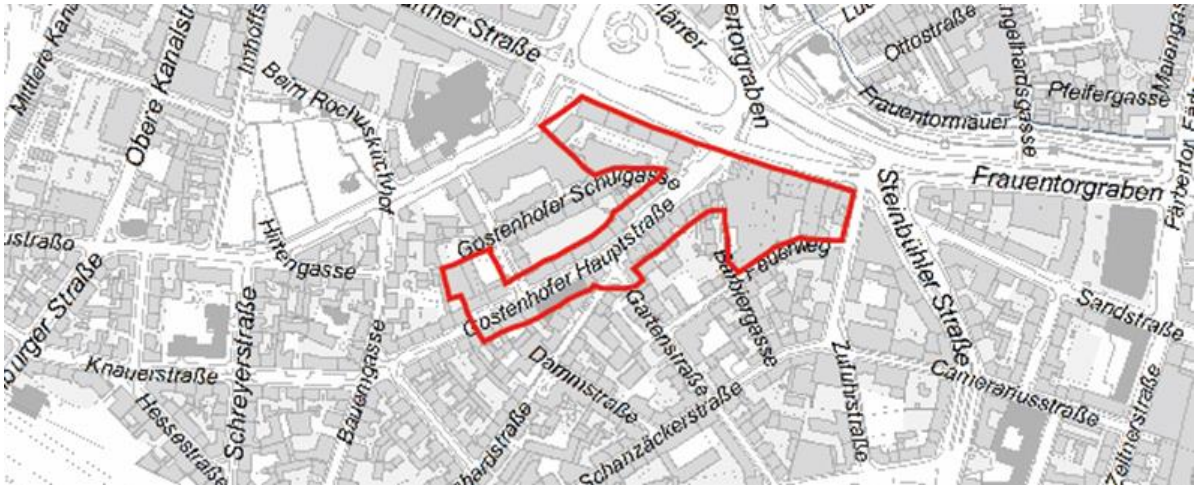


Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Plärrer (Quelle: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2012)

I.3.3.1.c. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Weststadt

In der Vergangenheit richteten sich viele Maßnahmen auf dem Plärrer vor allem nach den infrastrukturellen und verkehrlichen Erfordernissen. Als Folge dieser verkehrstechnisch orientierten Sichtweise der 1970er Jahre ist ein Ort entstanden, der vom Verkehr dominiert wird und sich sowohl gestalterisch als auch funktional unbefriedigend darstellt.

Als Reaktion darauf wurde der Plärrer durch die 2015 beschlossene Erweiterung des Stadterneuerungsgebietes „Weststadt“ in den Umgriff des Stadterneuerungsgebietes aufgenommen. Hier ist die Aufwertung des Plärrers in der Funktion einer Nahtstelle zur Weststadt als Entwicklungsleitlinie verankert. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebiets wurde für den Bereich Plärrer als Sanierungsziel eine Aufwertung und Neugestaltung festgelegt. Das Sanierungsgebiet überlagert sich nur in einem kleinen Teilbereich mit dem Bebauungsplan, grenzt aber unmittelbar an den zu ändernden Bebauungsplan an. Somit wirkt sich die Entwicklung südlich des Plärrers innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3761 auch auf das Sanierungsgebiet aus.

Beim genannten Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) handelt es sich um ein von der Gemeinde beschlossenes Konzept, das als solches gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung bzw. der Änderung eines Bebauungsplans insbesondere zu berücksichtigen ist.

Auf Grundlage des INSEKs wurde 2020 ein Wettbewerb ausgelobt, mit dem übergeordneten Ziel der Stadt, den Plärrer als zentralen Stadtraum an der Schnittstelle zwischen Altstadt und dem anschließenden Stadtgefüge zumindest teilweise zurückzugewinnen sowie eine Aufwertung der Funktionen für Kunden des ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer zu erreichen. Der Plärrer soll als Ort öffentlichen Lebens neu gestaltet werden und Möglichkeiten der Begegnung schaffen. Die städtebauliche Qualität soll deutlich verbessert werden. Der neue Ort soll auch dem Stadtteil Gostenhof zur Verbesserung des Wohnumfeldes dienen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehenden Kerngebietsnutzungen sowie den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Der Plärrer und seine Umgebung sollen als Ort von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung städtebaulich aufgewertet werden (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Ein Trading-Down-Prozess, der durch eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros entstehen kann, sowie negative Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung sollen verhindert werden. Zu diesem Zweck werden im gesamten Planungsgebiet Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen.

Im Rahmen der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzepts trifft die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ausschließlich Regelungen zu den Nutzungen von Spielhallen und Wettbüros. Für das verbleibende Spektrum der Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken, Tanzlokale, Varietés, Nachtbars aber auch Rotlichtangebote) besteht für das Plangebiet derzeit kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf.

Hinsichtlich weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen sind ebenfalls keine Regelungen vorgesehen, da diese durch den bestehenden Bebauungsplan hinreichend abgedeckt sind.

I.4.2. SPIELHALLEN UND WETTBÜROS IM BESTAND

Aktuell bestehende Spielhallen und Wettbüros, die baurechtlich und glückspielrechtlich genehmigt sind, genießen einen Bestandsschutz. Nutzungsänderungen führen zu einem Verlust dieses Schutzstatus. Weitere Ansiedlungen von Spielhallen und Wettbüros werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

Die festgesetzten Ausschlüsse von Spielhallen und Wettbüros haben auf Gender- und Diversity- Belange Einfluss. Der öffentliche Raum zwischen Plärrer, Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße bleibt dadurch für alle Menschen attraktiver, als dies bei einem sonst zu erwartenden Trading-Down-Prozess der Fall wäre. Durch den Erhalt eines hochwertigen Gebietes wird die Schaffung von Angsträumen vermieden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

Die bestehende Bebauungsplan-Satzung wird in § 3 Nr. 1 um folgenden Satz ergänzt:

„Im gesamten Plangebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig."

Damit wird der Katalog der zulässigen Nutzungen, der sich aus § 6 BauNVO (1968) ergibt, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Spielhallen und Wettbüros sind eine Unterart der Vergnügungsstätten, die im Kerngebiet gem. der im BP gültigen BauNVO (1968) gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind.

Planerische Grundlagen sind das in I.3.3.1 vorgestellte Vergnügungsstätten- sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Mit der Festsetzung wird erreicht, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine neuen Spielhallen und Wettbüros ansiedeln können.
Damit soll insbesondere der zentrale Versorgungsbereich und Wohnstandort, sowie andere sensible Nutzungen (vgl. I.3.1.2) geschützt werden.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.6.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

In Nürnberg hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadt-Randlagen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die in Teilbereichen schon zu einem fortgeschrittenen Trading-Down-Prozess geführt haben, gilt es zukünftig zu vermeiden. Bei einer weiteren Zunahme von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr von Änderungen des Bodenpreisgefüges, wobei die Bodenrichtwerte deutlich unter denen der Hauptgeschäftslagen der Innenstadt liegen.

Bestehende, genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz. Diese können zukünftig im genehmigten Umfang weiterbetrieben werden.

Der Erhalt des bereits bestehenden und festgesetzten Kerngebiets macht Regelungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Die städtebauliche Entwicklung wird dahingehend gesteuert, dass das Eindringen weiterer störender Nutzungen verhindert wird. Vermieden werden sollen insbesondere Störungen der bestehenden Gewerbebetriebe (Büro- und Dienstleistungsnutzungen), Trading-Down-Effekte und Störungen des Bodenpreisgefüges. Darüber hinaus soll vor allem der Zentrale Versorgungsbereich C-Zentrum Plärrer erhalten und gestärkt werden, eine Beeinträchtigung des Stadteingangsbereichs Am Plärrer vermieden und die bestehenden Wohnnutzungen als auch soziale Einrichtungen in der Umgebung geschützt werden.

Die nach Anlagentypen differenzierte Ausschlussregelung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist städtebaulich notwendig, um die gewünschten bzw. für das Gebiet unschädlichen kerngebietstypischen Nutzungen zu ermöglichen und lediglich diese auszuschließen, die das Gebiet nachhaltig negativ beeinflussen würden. Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kerngebiet ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht notwendig. Der Gebietscharakter der Kerngebiete bleibt trotz der Ausschlüsse von Spielhallen und Wettbüros gewahrt.

Den Eigentümerinnen und Eigentümern verbleibt weiterhin ein großes Spektrum der innerhalb eines Kerngebiets zulässigen Nutzungen. Die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten bilden nur einen untergeordneten Teil des breiten Nutzungsspektrums in Kerngebieten. Zwar ist es denkbar, dass durch die Vermietung im Rahmen der zulässig verbleibenden Nutzungen geringere Einnahmen erzielt werden. Damit führen die Festsetzungen aber noch zu keinen wesentlichen Einschränkungen des Eigentums oder der Berufsausübung.

Die innenstadtnahe Lage mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung ist für viele Branchen und Geschäftsmodelle geeignet, so dass Nutzungen gefunden werden können, die im Stadtgefüge keine negativen Auswirkungen haben. Dem öffentlichen Interesse an einer funktionierenden Stadtstruktur ist der Vorrang einzuräumen gegenüber den privaten Interessen der Eigentümer an einer optimalen Vermietung.

I.8. KOSTEN

Der Stadt Nürnberg entstehen bei der Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

Nürnberg, den 12.03.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage
Stpl/011/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.04.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4674 "Plärrer - Vergnügungsstätten"
für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse
Einleitung und Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung

Sachverhalt (kurz):

Das Plangebiet, das sich unmittelbar südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer befindet, ist durch eine dichte Blockrandbebauung mit gemischten Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe und Gastronomie gekennzeichnet. Insbesondere an der Hauptverkehrsstraße "Am Plärrer" sowie am "Frauentorgraben" haben sich vermehrt Spielhallen und Wettbüros angesiedelt. Derartige Betriebe bedürfen einer genauen räumlichen Steuerung, da sie sich häufig funktionsbezogen und städtebaulich negativ auf ihr Umfeld auswirken können.

Im Stadtrat wurde daher am 26.10.2016 das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. In dem Konzept werden Zulässigkeitsbereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (hierzu zählen die o.g. Betriebstypen Spielhalle und Wettbüro) definiert. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 4674 liegt nicht innerhalb eines Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungsstätten. Die hier festgestellte Häufung von Spielhallen und Wettbüros wird aufgrund der Verdrängungspotenziale von Einzelhandel und Dienstleistungen sowie des Imageverlustes des Gebietes als nicht verträglich eingestuft. Im Plangebiet befinden sich zudem neben Wohnnutzungen mehrere schutzbedürftige Nutzungen wie Kindergärten oder Kinderhorte.

Durch den Bebauungsplan sollen daher Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet ausgeschlossen werden. Bestehende, genehmigte Nutzungen dieser Art genießen bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt 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:

siehe Kapitel 1.4.4. der Begründung "Gender und Diversity

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 12.03.2024 umfasste Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse der Bebauungsplan Nr. 4674 "Plärrer - Vergnügungsstätten" mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen ist. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4674 "Plärrer - Vergnügungsstätten" auf Grundlage des Plans vom 12.03.2024 und der Begründung vom 12.03.2024

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des gebilligten Entwurfs.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen

Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse
Einleitung und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 15 ha befindet sich unmittelbar südlich des Plärrers und ist durch eine dichte Blockrandbebauung geprägt. Die insgesamt hohe Baudichte wird durch die Überbauung vieler Blockinnenbereiche zusätzlich verstärkt. Die an die Hauptverkehrsstraßen „Am Plärrer“ und „Frauentorgraben“ angrenzenden Gebiete werden überwiegend gewerblich genutzt. Die Erdgeschosse sind hier häufig mit Einzelhandelsnutzungen, Gaststätten oder Vergnügungsstätten belegt, die oberen Geschosse werden meist als Büros, in seltenen Fällen zum Wohnen genutzt. In ihrer Nutzungsstruktur entsprechen diese Bereiche somit einem Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Wohnanteil erhöht sich in den abseits der Hauptverkehrsstraßen gelegenen Blöcken. Aufgrund des in etwa ausgewogenen Verhältnisses zwischen gewerblichen und dem Wohnen dienenden Nutzungen entsprechen diese Teilgebiete Mischgebieten gem. § 6 BauNVO.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den Festsetzungen aus den übergeleiteten Baulinienplänen, die lediglich Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen treffen.
Ein Vorhaben ist gemäß § 34 BauGB dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In den letzten Jahren kam es insbesondere in dem den Hauptverkehrsstraßen zugewandtem Bereich zu einer Häufung von sog. Wettbüros und Spielhallen. Oft sind die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer aufgrund der hohen erzielbaren Grundstückserlöse an einer Häufung und Ansiedlung interessiert. Spielhallen und Wettbüros wirken sich jedoch meist städtebaulich häufig negativ auf ihr Umfeld aus und prägen mit ihrer städtebaulichen Wirkung ganze Stadträume. Zu den städtebaulich-funktionalen Störwirkungen zählen insbesondere:

- Verdrängung von bestehenden und künftigen gebietstypischen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen, Wohnen),
- Trading-Down-Effekte (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Spielhallenhäufungen als Indikator),
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges (möglicher Auslöser von Verdrängungs- und Trading-Down-Prozessen),
- Imageverlust des Umfeldes (nachbarschaftlicher Konflikt mit „seriösen“ Nutzungen).

Darüber hinaus bestehen kulturelle, soziale und religiöse Konflikte, beispielsweise in der Nachbarschaft mit Einrichtungen für Kinder und Jugendliche oder kirchlich/religiösen Einrichtungen. Die gesellschaftlichen Vorbehalte gegenüber Wettbüros und Spielhallen werden häufig dadurch städtebaulich wirksam, dass durch die Meidung dieser Räume ein passiver Verdrängungseffekt besteht.

Um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten daher gesamtstädtisch besser steuern zu können, wurde im Stadtrat am 26.10.2016 das Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Hierbei handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das

bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als informelles Planungs- und Steuerungsinstrument zu berücksichtigen ist. In dem Konzept werden unter Berücksichtigung der nutzungsspezifischen Störpotenziale von Vergnügungsstätten Zulässigkeitsbereiche für deren Ansiedlung definiert.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 stellt keinen Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten gemäß Vergnügungsstättenkonzept dar. Aufgrund der bereits einsetzenden Trading-Down-Effekte wird für diesen Bereich prioritärer Handlungsbedarf gesehen. Es wird im Vergnügungsstättenkonzept u.a. dazu geraten, den Handlungswillen der Stadt Nürnberg durch Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung/Änderung entsprechender Bebauungspläne zu dokumentieren.

Zielsetzung
Auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts soll für das Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser soll die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich künftig ausschließen. Es sollen lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten getroffen werden, also eine Differenzierung zur Art der baulichen Nutzung. Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB in Verbindung mit den bestehenden übergeleiteten Baulinienplänen im Plangebiet.

Die auszuschließenden Nutzungstypen entsprechen an diesem Ort nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt. Im beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept ist das Plangebiet als Bereich definiert, in dessen Umgriff Spielhallen und Wettbüros negative Auswirkungen haben. Unmittelbar nördlich des Plärrers hingegen befindet sich ein Zulässigkeitsbereich nach dem Vergnügungsstättenkonzept sowie auf der Grundlage des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB für entsprechende Nutzungen (hier auch für Spielhallen und Wettbüros).

Kosten
Der Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.

Planverfahren und zeitliche Umsetzung
Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt werden. § 9 Abs. 2b BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, Bebauungspläne aufzustellen, in denen allein die Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bestimmter Arten von Vergnügungsstätten geregelt wird. Voraussetzung ist, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) handelt. Ziel eines solchen Bebauungsplans ist es, die Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets (hier Kerngebiet MK sowie Mischgebiet MI) zu verhindern.
Im Anschluss wird der Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden beteiligt.

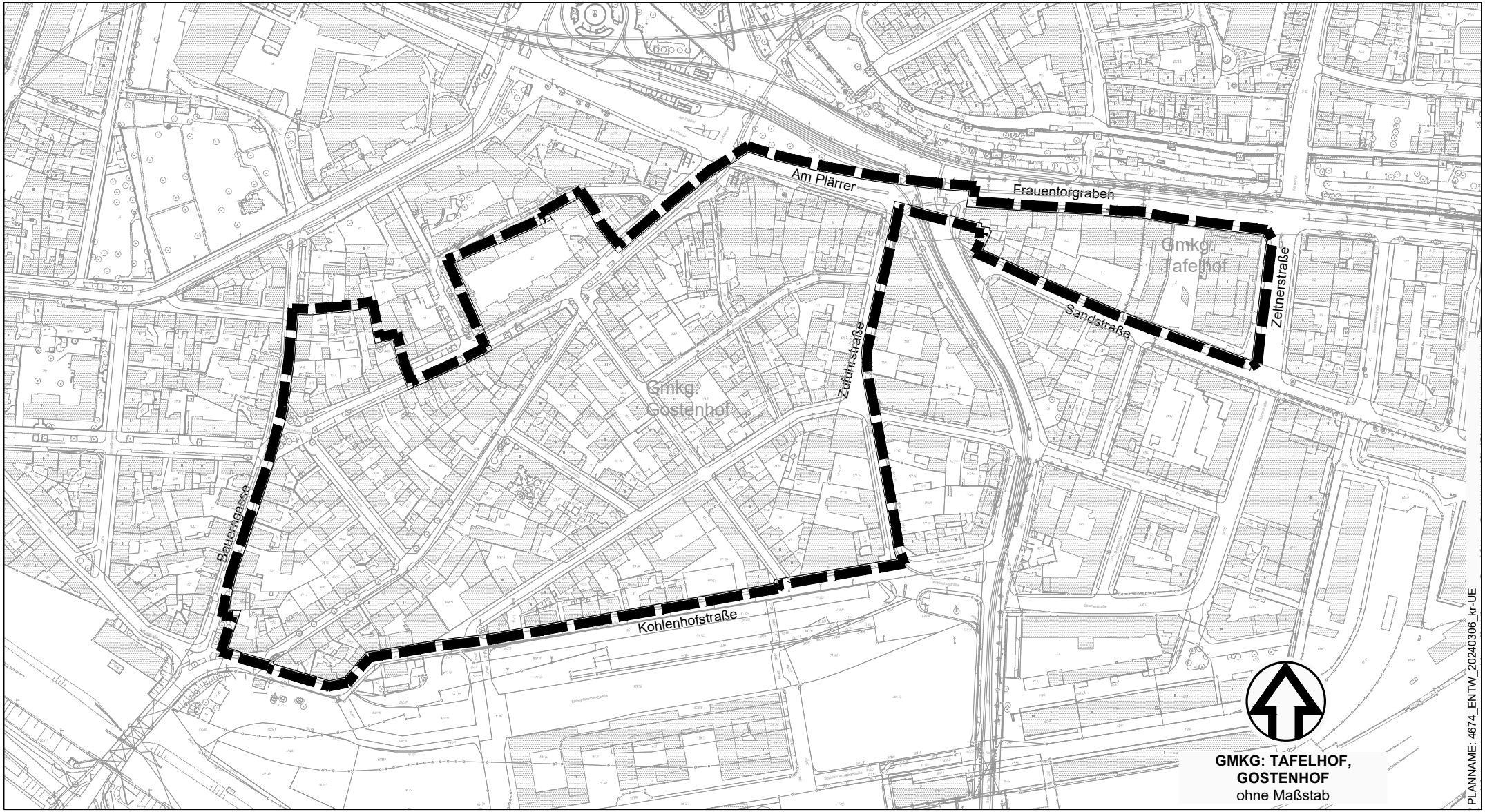
Fazit
Der Bebauungsplan Nr. 4674 „Plärrer – Vergnügungsstätten“ dient der Verhinderung weiterer Trading-Down-Prozesse im Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse.
Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens soll beschlossen und der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB soll beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4674 "PLÄRRER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN"

für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse

NÜRNBERG

Ö 8



GMKG: TAFELHOF, GOSTENHOF
ohne Maßstab

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4674 „PLÄRRER - VERGNÜGUNGSSTÄTTEN“

für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse

vom

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

§§ 9 Abs. 2b, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4674

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Im Geltungsbereich sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.

§ 3
Nachrichtliche Übernahme

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

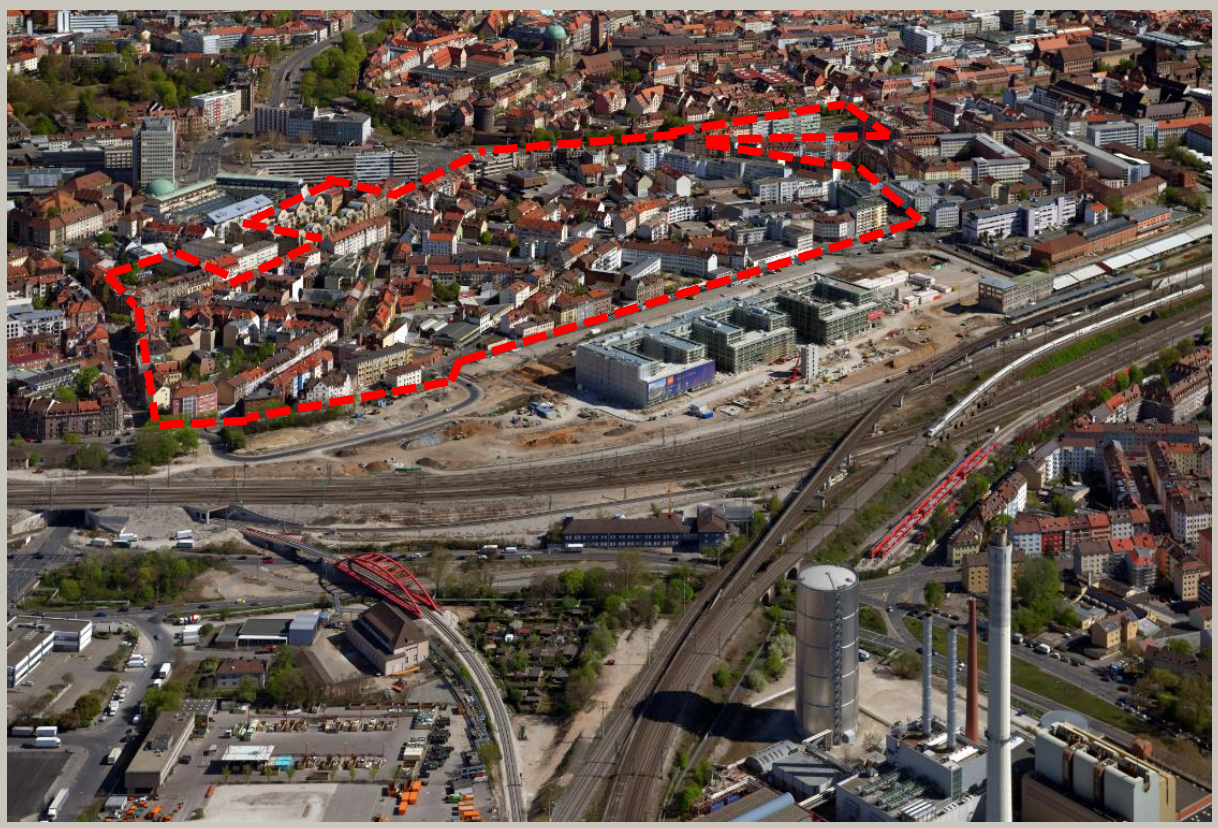
Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4674

„PLÄRRER – VERGNÜGUNGSSTÄTTEN“

für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse

Stand: März 2024



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4674
„PLÄRRER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN“

für ein Gebiet für ein Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 5

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 9

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 12

I.4. PLANUNGSKONZEPT 14

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 15

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 15

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 15

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 15

I.4.5. SPIELHALLEN UND WETTBÜROS IM BESTAND 15

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 15

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 15

I.6. BETEILIGUNGEN 16

I.6.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 16

I.6.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 16

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 16

I.8. KOSTEN 17

II. QUELLENANGABEN

Fachgutachten

Vergnügungsstättenkonzept: Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Nürnberg), Langfassung; vom 24.06.2013 und vom 07.12.2015

Einzelhandelskonzept: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Nürnberg), vom 12.12.2012

Bezirksdatenblätter Nürnberg 2021; Statistischer Bezirk: 03 Tafelhof; Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Datenstand vom 01.08.2022

Bezirksdatenblätter Nürnberg 2021; Statistischer Bezirk: 04 Gostenhof; Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Datenstand vom 01.08.2022

I. PLANBERICHT

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

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer, am südwestlichen Rand der Nürnberger Altstadt, direkt am Fürther Tor. Der Verkehrsknotenpunkt Plärrer war schon früher ein viel genutzter Platz im städtischen Gefüge und wird heute insbesondere als Verkehrsknoten, sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV), als auch für den ÖPNV als Umsteigepunkt zwischen U-Bahn, Straßenbahn und Bus, genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 liegt der zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“, der als C-Zentrum eine wichtige Bedeutung im Rahmen der Nahversorgung einnimmt (vgl. Einzelhandelskonzept: 23ff.). Das Gebiet um den Plärrer ist dadurch in den Bereichen, die dem Plärrer zugewandt sind, ein stark frequentierter Bereich der Stadt. Entlang der Hauptverkehrsachse befinden sich einige Spielhallen und Wettbüros. Dieser Bereich entspricht in seinen Nutzungen einem Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der vom Plärrer abgewandte Teil des Geltungsbereichs ist vor allem durch eine gemischte Nutzung (MI gemäß § 6 BauNVO) geprägt. Das Gebiet ist mit einer Blockrandbebauung dicht bebaut, wobei die Innenhöfe zusätzlich überbebaut sind.

Aktuell wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. den bestehenden, übergeleiteten Baulinienplänen beurteilt.

Innerhalb des Geltungsbereichs haben sich vermehrt Spielhallen und Wettbüros angesiedelt. Durch den Bebauungsplan soll eine weitere Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

§ 9 Abs. 2b BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, Bebauungspläne aufzustellen, in denen allein die Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bestimmter Arten von Vergnügungsstätten geregelt wird. Voraussetzung ist, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) handelt. Ziel eines solchen Bebauungsplans ist es, die Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets zu verhindern.

Grundlage für das planerische Ziel, bestimmte Arten von Vergnügungsstätten im Plangebiet auszuschließen ist das am 26.10.2016 im Stadtrat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann u.a. angewandt werden, wenn der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2b BauGB enthält.

Weitere Anwendungsvoraussetzungen sind, dass die geplanten Vorhaben weder nach Bundesrecht noch nach Landesrecht zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen, keine Anhaltspunkte zu einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Im Fall das Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer Vergnügungsstätten“ besteht keine Beeinträchtigung der genannten Punkte, weshalb der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt wird.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Im Plangebiet ist in den letzten Jahren eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros, insbesondere entlang der Straßen Frauentorgraben und Am Plärrer deutlich geworden.
Am 26.10.2016 wurde durch den Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg ein Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt die Grundlage zur konzeptionellen räumlichen Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten dar.

Das Vergnügungsstättenkonzept definiert Bereiche im Stadtgebiet, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gebietsverträglich ist. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten außerhalb dieser Verträglichkeitsbereiche führt zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten. Kommt es dennoch zu einer gehäuften Ansiedlung außerhalb der definierten Verträglichkeitsbereiche, entsteht für die Stadt Handlungsbedarf. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4674 „Plärrer Vergnügungsstätten“ zählt laut dem Vergnügungsstättenkonzept nicht zu einem Gebiet der Stadt Nürnberg, in dem eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten als verträglich eingestuft werden kann.

Im Plangebiet wurde sowohl im Rahmen der Bestandaufnahmen für das Vergnügungsstättenkonzept, als auch bei einer erneuten Bestandsaufnahme im Sommer 2022 eine sich negativ auf das Gebiet auswirkende Häufung von Spielhallen und Wettbüros festgestellt. Durch eine Häufung dieser Nutzungen kommt es oftmals zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, da durch diese Betriebstypen auf relativ geringem Raum hohe Grundstückserlöse erzielt werden können. Dies wiederum führt zu einem Trading-Down-Effekt im Sinne einer Einschränkung der Angebotsvielfalt durch Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Gesellschaftliche Vorbehalte gegenüber diesen Nutzungen führen zu einem Imageverlust des Gebietes und werden häufig städtebaulich dadurch wirksam, dass durch die Meidung dieser Räume ein passiver Verdrängungseffekt entsteht. Aufgrund der langen Öffnungszeiten sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen. Zudem ist die Nähe derartiger Betriebe zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie kirchlichen bzw. religiösen Einrichtungen kritisch zu bewerten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 sollen daher entsprechende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden: es werden bestimmte Arten von Vergnügungsstätten, konkret in diesem Fall Spielhallen und Wettbüros, als nicht zulässig festgesetzt.

Planungsziel ist es, die Struktur des bestehenden Gewerbes und Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich „Plärrer“ und in den Mischgebieten, sowie die vorhandene Wohnnutzung und Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zu schützen. So sollen die Funktionen im Sinne der Stadt der kurzen Wege langfristig gesichert werden. Weiterhin soll eine Beeinträchtigung des wichtigen Stadteingangs im Bereich der ÖPNV-Haltestellen vermieden werden. Das Bodenpreisgefüge soll geschützt und einem in Teilen des Plangebiets bereits vorliegenden Trading-Down-Effekt entgegengewirkt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4674 wird begleitet durch weitere Planverfahren, in denen die Bebauungspläne Nr. 3760 und Nr. 3761 geändert werden, um auch in diesen eine Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros auszuschließen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet/ Topografie

Der Bebauungsplan Nr. 4674 „Plärrer - Vergnügungsstätten“ umfasst das Gebiet südlich des Frauentorgrabens und Am Plärrer, westlich der Zeltnerstraße und der Zufuhrstraße, nördlich

der Sandstraße und der Kohlenhofstraße und östlich der Bauerngasse. Das Plangebiet befindet sich südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer und grenzt an die Altstadt an. Auf der nördlichen Seite des Plärrers und des Frauentorgrabens verlaufen der Graben und die Stadtmauer, die die Nürnberger Altstadt begrenzen. Das Plangebiet gehört zu den Bezirken 03 Tafelhof und 04 Gostenhof, die durch Wohn- und Mischnutzungen in einer gründerzeitlichen Blockrandstruktur geprägt sind. Südlich der Kohlenhofstraße, außerhalb des Plangebiets, entsteht derzeit auf dem ehemaligen Gelände des Nürnberger Hauptgüterbahnhofs ein neues Büroquartier.

Topografisch betrachtet ist das Gelände nahezu eben.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, bis auf kleinere Baulücken, mit einer gemischten Nutzung abschließend bebaut. Die Bebauungsstruktur entspricht einer Blockrandbebauung mit insgesamt 13 Baublöcken. Die hohe Baudichte wird durch die Überbauung vieler Blockinnenbereiche verstärkt. Das Plangebiet weist aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt und zum Verkehrsknotenpunkt Plärrer eine besondere Lagegunst auf.

Die Bereiche, die direkt an die Straßen „Am Plärrer“ und „Frauentorgraben“ angrenzen, entsprechen in ihrer Nutzungsstruktur einem faktischen Kerngebiet entsprechend § 7 BauNVO. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur (vgl. § 7 BauNVO). Die Erdgeschosse dieser Gebäude sind meist mit einer Nutzung für Einzelhandel oder Gastronomie, teilweise als Vergnügungsstätte belegt. Die oberen Geschossen werden meist als Büro oder in seltenen Fällen auch für zum Wohnen genutzt. Auffällig ist die Häufung von Spielhallen entlang der Hauptverkehrsstraßen „Am Plärrer“ und „Frauentorgraben“. Meist befinden sich die Spielhallen in ehemaligen Ladenlokalen. Die großen Schaufenster sind verklebt oder abgedunkelt, sodass von außen keine Einsehbarkeit möglich ist. Dies ist aus stadtgestalterischen Gründen kein gewünschtes Erscheinungsbild an diesem Ort.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 befinden sich derzeit (Stand August 2023) sechs genehmigte Spielhallen mit den Adressen:

- Frauentorgraben 71 (zwei Spielhallen)
- Am Plärrer 7
- Am Plärrer 11 (zwei Spielhallen)
- Frauentorgraben 61

Die Blöcke, die abseits der Hauptverkehrsstraße liegen, entsprechen in ihren Nutzungen einem faktischen Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 BauNVO). Entlang der Gostenhofer Hauptstraße ist das Mischgebiet durch Einzelhandelsangebote und Gastronomiebetriebe überwiegend gewerblich geprägt. Darüber hinaus befinden sich in der Gostenhofer Hauptstraße verschiedene durch die Heilsarmee betriebene Einrichtungen: Übernachtungsmöglichkeiten für wohnungslose Menschen, Angebote zur Suchtprävention und andere Beratungsangebote. In den anderen Straßen gibt es neben dem Wohnen häufig auch die Nutzung durch kleine, nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Kfz-Werkstätten), kleinere Läden, Gastgewerbe und Büronutzungen. Somit ergibt sich auch hier eine Mischnutzung, in der zum Teil das Wohnen überwiegt, man es aber noch gem. § 34 Abs. 2 BauGB einem Mischgebiet zuordnen würde.

Um eine Aufwertung des Gebiets am und um den Plärrer umzusetzen, soll (unabhängig des Bebauungsplans Nr. 4674) unter anderem der oberirdische Bereich der ÖPNV-Haltestellen künftig umgestaltet und stärker begrünt werden.

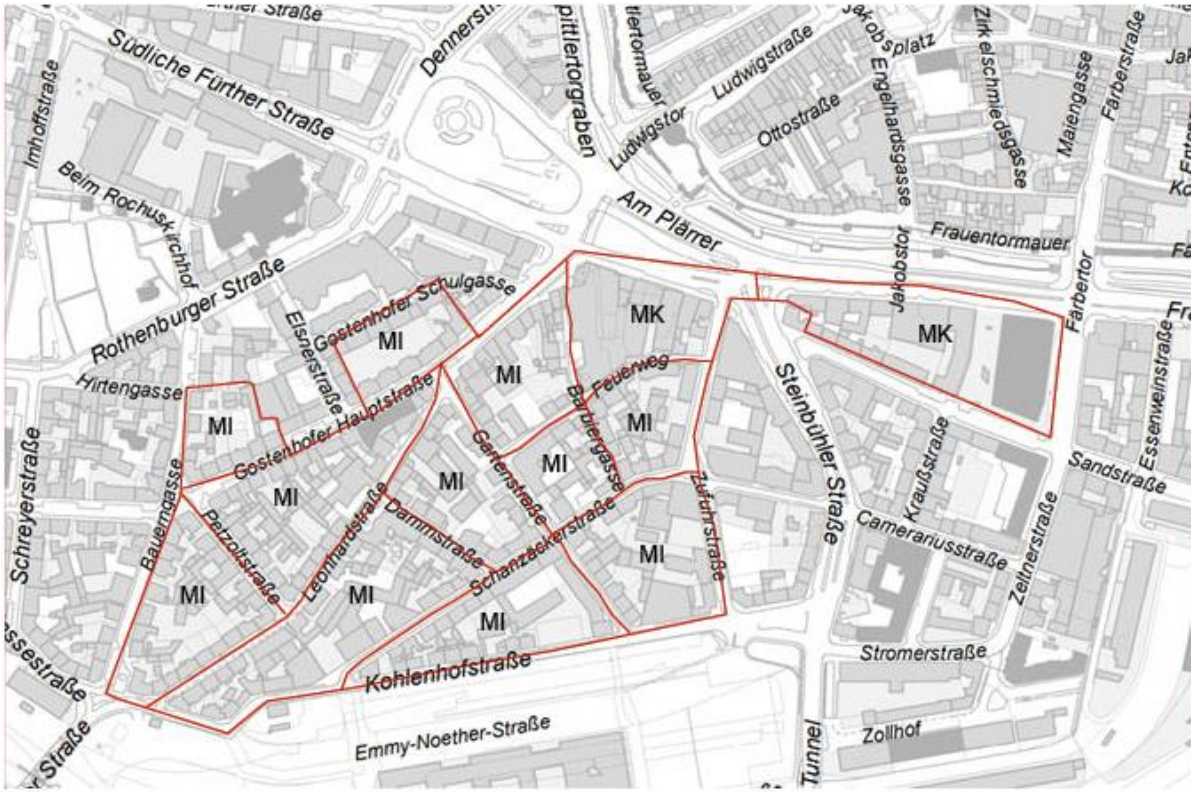


Abbildung 1: Einstufung der Gebietstypen gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit §§ 2-9 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Als Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2b BauGB wird unter Nr. 1 die Verhinderung von Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagestätten genannt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben Wohnnutzungen mehrere der genannten anderen schutzbedürftigen Nutzungen:

- Kinderhort mit Schülertreff (Gostenhofer Hauptstraße 50, 90443 Nürnberg)
- Kinderkrippe (Sandstraße 11, 90443 Nürnberg)
- Kinderkrippe mit Netz für Kinder (Gostenhofer Hauptstraße 61, 90443 Nürnberg)
- Kindergarten (Leonhardstraße 11, 90443 Nürnberg)
- Haus für Kinder (Dammstraße 9, 90443 Nürnberg)

Durch den Ausschluss von weiteren Wettbüros und Spielhallen sollen die o.g. Einrichtungen geschützt werden.

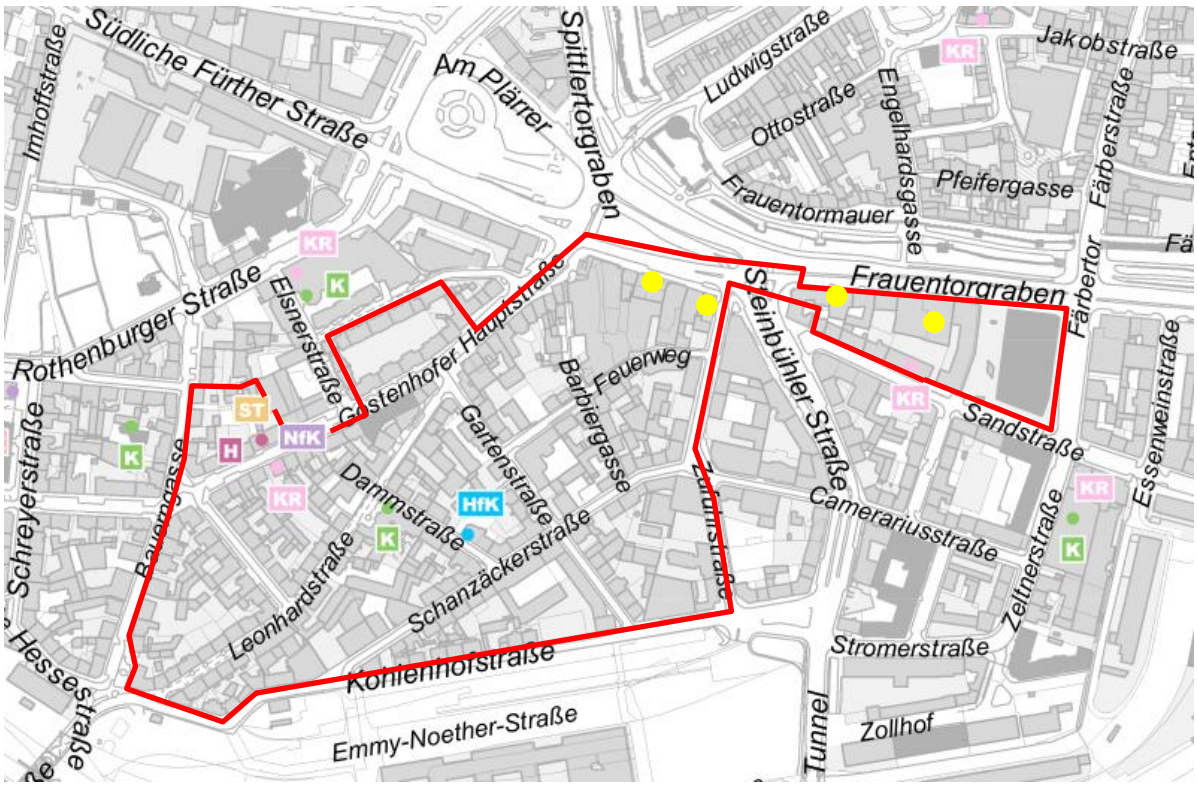


Abbildung 2: Kindergärten und Schulen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4674; H: Kinderhort; HfK: Haus für Kinder (Krippe und Kindergarten); K: Kindergarten; KR: Kinderkrippe; NfK: Netz für Kinder; ST: Schülertreff; gelb: genehmigte Spielhallen (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

I.3.1.3. Verkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den wichtigen Verkehrsknotenpunkt Plärrer an. Der Plärrer ist ein wichtiger Umsteigepunkt des ÖPNV, aber auch eine wichtige Zielhaltestelle für Personen mit dem Ziel Innenstadt oder dem Zentralen Versorgungsbereich am Plärrer.
Hier befinden sich Haltestellen aller 3 U-Bahn-Linien, dreier Straßenbahnlinien und zweier Buslinien.

Der Plärrer liegt am südwestlichen Rand des Nürnberger Altstadtrings, zu dem der Spittlertorgraben (von Nordosten) und der Frauentorgraben (von Osten) gehören. Durch das Aufeinandertreffen von vier wichtigen Straßen kommt es zu einem hohen Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs. Von Süden kommt die Steinbühler Straße aus der Südstadt und von Westen verläuft die Fürther Straße von Fürth aus zum Plärrer. Entlang der Steinbühler Straße und der Straße Spittlertorgraben verlaufen zudem die Gleise der Straßenbahn (Linien 4, 6 und 10).

Die Gostenhofer Hauptstraße verläuft mittig durch das Plangebiet. Sie ist weniger durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und stärker durch den Radverkehr und durch Fußgänger geprägt und damit deutlich ruhiger. Entlang dieser Straße ist aufgrund der Prägung durch Geschäfte und Gastronomie der zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“ verortet.
Im Süden verläuft die Kohlenhofstraße entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie ist eine Verbindungsstraße zum Frankenschnellweg und entsprechend stark frequentiert. Die Bauerngasse im Osten des Geltungsbereichs ist eine verkehrsberuhigte Spielstraße. Die Straßen, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen (Dammstraßen, Petzoltstraße, Leonhardstraße, Gartenstraße, Feuerweg, Schanzäckerstraße, Zufuhrstraße und Sandstraße), sind wenig befahren und dienen hauptsächlich der Erschließung der im Gebiet liegenden Gebäude und Nutzungen.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 liegt in den Statistischen Bezirken 03 Tafelhof und 04 Gostenhof. Alle im Folgenden genannten Werte beziehen sich auf das Erhebungsjahr 2021.

Tafelhof hat 1.191 Einwohner, Gostenhof ist mit 9.144 Einwohnern deutlich bevölkerungsreicher. In beiden Bezirken fällt im Vergleich zur Gesamtstadt der relativ hohe Anteil der männlichen Bevölkerung auf (Tafelhof 55,1 %, Gostenhof 54,9 %, Gesamtstadt 49,3 %). Darüber hinaus sind beide Stadtteile mit Anteilen von 88,9 % (Tafelhof) und 89,7 % (Gostenhof) an unter 65-jährigen von einer vergleichsweise jungen Bevölkerungsstruktur geprägt (Gesamtstadt 79,8 %). Der Anteil an Ausländern ist in beiden Stadtteilen sehr hoch, wobei der Anteil in Gostenhof mit 48,2 % nochmal deutlich über dem von Tafelhof mit 44,9 % liegt. In der Gesamtstadt liegt dieser Wert bei 24,9 %.

Die Arbeitslosenquote liegt in Tafelhof bei 13,4 %, in Gostenhof bei 8,9 % und somit in beiden Fällen deutlich über dem stadtweiten Durchschnitt von 4,5 %. Die Einwohnerzahl nahm sowohl in Tafelhof, als auch in Gostenhof im Zeitraum zwischen 2016 und 2021 ab (-9,2 % Tafelhof, -3,4 % Gostenhof), wohingegen die Gesamtstadt im selben Zeitraum einen leichten Bevölkerungszuwachs erfahren hat (+0,2 %).

Wirtschaftlich prägend für das Plangebiet ist der Zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“, der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg als C-Zentrum eingeordnet worden ist (vgl. Einzelhandelskonzept: 25 ff.). Dieses wird unter Punkt I.3.3.1.b gesondert betrachtet.

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

Das gesamte Plangebiet ist extrem stark durch anthropogene Einflüsse überformt, die Nutzung für Wohnen, Verkehr, Einzelhandel und verschiedenste Gewerbebetriebe prägt den Bereich. Merkmale einer ursprünglichen Natur und Landschaft sind kaum zu erkennen.
Es sind einige Bäume als Straßenbegleitgrün vorhanden.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtswirksam seit 08.03.2006, zuletzt geändert am 17.01.2024) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 als gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Weiterhin sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan sozialen Zwecken dienende Einrichtungen dargestellt.

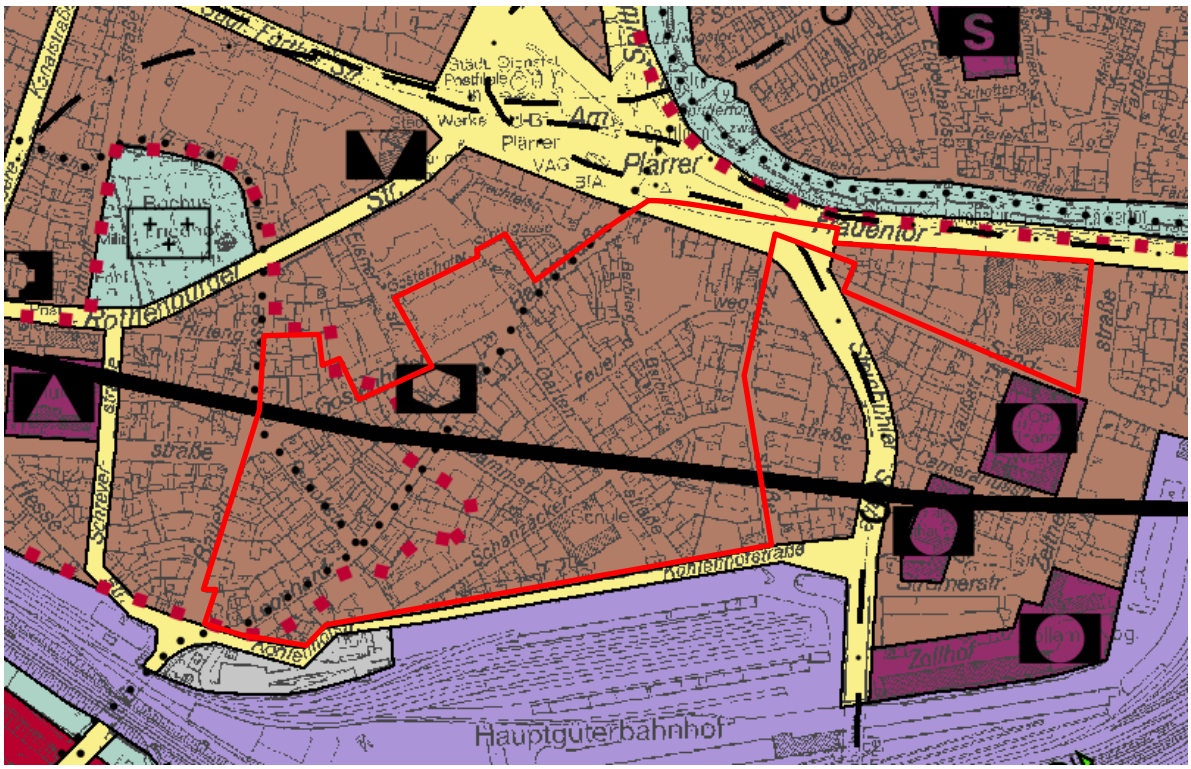


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan rechtswirksam gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 08.03.2006, zuletzt geändert am 13.04.2022, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

I.3.2.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Im Geltungsbereich bestehen übergeleitete Baulinienpläne. Diese sind einfache Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen treffen. Diese haben auch weiterhin Bestand.

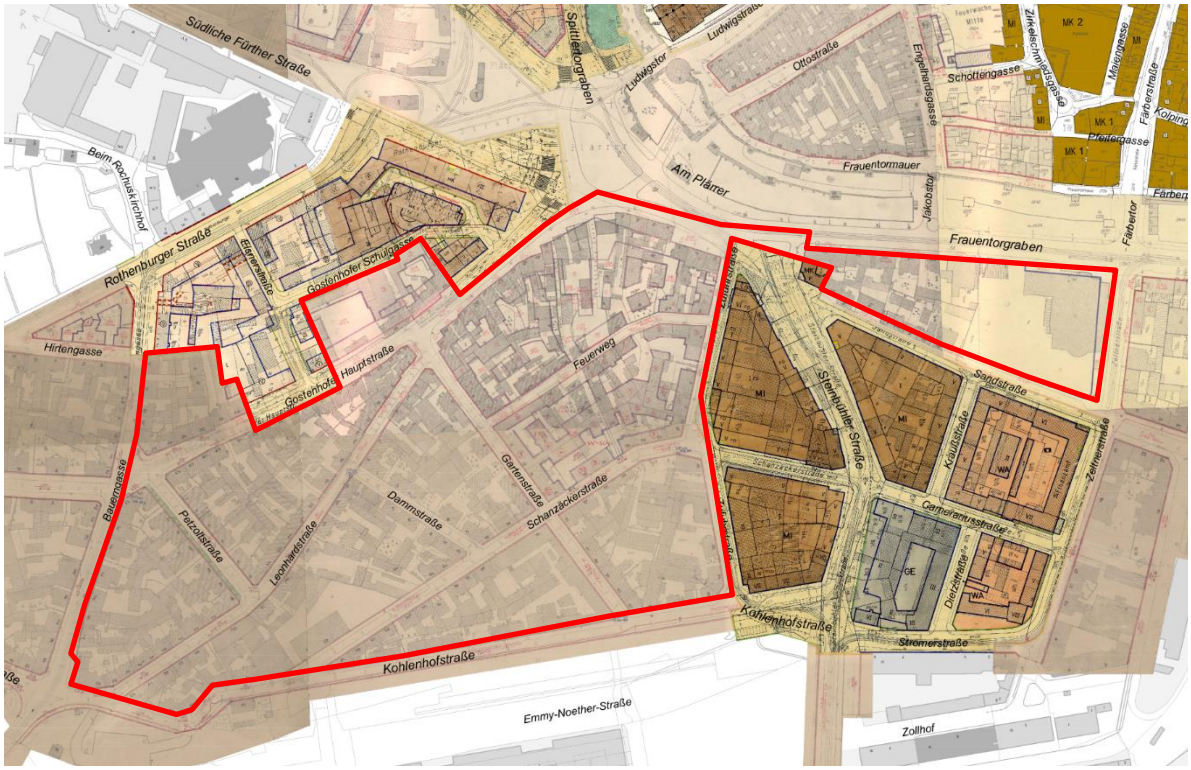


Abbildung 4: Rechtskräftige, übergeleitete Baulinienpläne im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4674 und Bebauungspläne im Umfeld (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Aktuell erfolgt die Bewertung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, in Verbindung mit den Festsetzungen aus den Baulinienplänen, die lediglich Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen treffen.

Ein Vorhaben ist gemäß § 34 BauGB dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Für die Bewertung der Art der baulichen Nutzung werden die bestehenden Nutzungen im Gebiet erhoben und, wenn möglich, gem. § 34 Abs. 2 BauGB einem Baugebiet der BauNVO (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugeordnet. Ist eine solche Zuordnung möglich, dann richtet sich der Katalog der zulässigen Nutzungen nach den Vorgaben der BauNVO.

Zum Zeitpunkt einer Erhebung im Sommer 2022 wurde das Plangebiet folgendermaßen eingestuft: Im nördlichen Teil entspricht das Gebiet in seinen Nutzungen einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO, im südlichen Teil entspricht es einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. An dieser Einstufung hat sich nichts geändert.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind Bodendenkmale, Einzeldenkmale und Gebäude, die unter Ensembleschutz stehen, vorhanden.

Bei den Bodendenkmalen handelt es sich um einen Bereich in der Gartenstraße, wo eine Siedlung des späten Mittelalters belegt ist (Aktennummer D-5-6532-0473) und um untertägige Befunde der frühneuzeitlichen Vorbefestigung der Stadt Nürnberg (Aktennummer D-5-6532-0557), die entlang der Schanzäckerstraße, der Camerariusstraße und der Sandstraße im Plangebiet verläuft.

Folgende Einzeldenkmale sind im Plangebiet vorhanden:

- Gostenhofer Hauptstraße 24, 26 ,29, 50, 54, 55, 56, 57, 58, 69, 71, 73
- Bauerngasse 17, 19, 26
- Petzoltstraße 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14

Der westliche Teil des Plangebiets gehört zum Bauensemble Ortskern Gostenhof, das sich Richtung Westen bis zur Rothenburger Straße erstreckt. Auszug aus der Ensemblebeschreibung: „Das Teilensemble Ortskern Gostenhof umfasst die überwiegend im späten 19./frühen 20. Jahrhundert entstandene historistische Mietshausbebauung des historischen Dorfkerns sowie den aus dem Spätmittelalter stammenden St. Rochusfriedhof. Die unmittelbar vor dem Spittlertor gelegene Vorstadt Gostenhof erwuchs aus einer 1311 erstmals erwähnten dörflichen Ansiedlung. Im Jahr 1427 durch Kauf an die Reichsstadt Nürnberg gekommen, war die weitere Geschichte des unmittelbar im Vorfeld der Stadtmauern gelegenen Dorfes eng mit der Geschichte der Stadt verbunden. Im Jahr 1477 erhielt Gostenhof ein eigenes reichsstädtisches Pflegamt, kirchenrechtlich gehörte es zur Pfarrei St. Lorenz. […] Die heutige, das historische Erscheinungsbild des Ensembles prägende Bebauung stammt überwiegend aus dem späten 19./frühen 20. Jahrhundert und ist durch zumeist viergeschossige, in einem reichen Historismus ausgeführte Mietswohnhäuser mit zum Teil charakteristischer Hofbebauung gekennzeichnet. An die vorindustrielle Zeit erinnern der St. Rochusfriedhof sowie das Straßengefüge: Gostenhofer Hauptstraße, Leonhardstraße, Rothenburger Straße, Hirtengasse und, als einstige Hauptachse des Dorfes, Bauerngasse folgen bis heute ihrem historischen Verlauf.“

Das gesamte Plangebiet gehört zur archäologischen Verdachtsfläche Altort Gostenhof sowie Verdachtsort für frühneuzeitliche Bestattungen.

Aufgrund der archäologischen Verdachtsfläche wird ein Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 8 BayDSchG in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

I.3.3.1.a. Vergnügungsstättenkonzept

Zur Erhebung und Bewertung der Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, wurde auf gesamtstädtischer Ebene ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet und in der Sitzung des Stadtrats am 26.10.2016 beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt somit ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Konzept dar und ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Durch die Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen. Zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts kann die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. die Änderung bestehender Bebauungspläne erforderlich sein.

Ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept stellt insbesondere Spielhallen, aber auch städtebaulich ähnlich zu bewertende Wettbüros in einen städtebaulichen Kontext innerhalb der Gesamtstadt. Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, Zulässigkeitsbereiche zu definieren, in denen eine Ansiedlung dieser Nutzungen den Entwicklungszielen der Stadt Nürnberg und den Schutzzielen nicht entgegenstehen, aber auch Bereiche aufzuzeigen, wo Handlungsbedarf i.S.v. bauplanungsrechtlichen Regelungen zum Ausschluss erfolgen sollte. Die Umsetzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Eine Häufung von Spielhallen im Stadtgebiet wurde bei der Bestandsaufnahme für das Vergnügungsstättenkonzept insbesondere an den Radialen Bucher Straße, Bayreuther Straße, Schweinauer Hauptstraße und Fürther Straße, den Tangentialen Pirckheimerstraße, Bereich Wölckernstraße, Frauentorgraben und am Plärrer festgestellt. Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts wurden Bereiche abgegrenzt, in denen eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als verträglich erscheint.

Die Zulässigkeitsbereiche umfassen Teilbereiche nachfolgender Gebiete:

- Hauptgeschäftslage Innenstadt
- südwestliche Innenstadt
- südlicher Aufseßplatz
- Frankenzentrum
- Leipziger Platz / Äußere Bayreuther Straße (Mercado)
- gewerblicher Bereich südlich der Laufamholzstraße
- gewerblicher Bereich südliche Regensburger Straße

Im Gebiet am und um den Plärrer wurde durch das Vergnügungsstättenkonzept eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros festgestellt. Diese Häufung wurde aufgrund der Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen und einem möglichen Imageverlust des Gebiets als nicht verträglich eingestuft (vgl. Vergnügungsstättenkonzept, S. 149). Zudem wurden für das Gebiet am und um den Plärrer Trading-Down-Tendenzen, Leerstände, mögliche weitere Spielhallenstandorte in der Umgebung und damit ein dringender Handlungsbedarf festgestellt.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt nicht in einem der definierten Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch zwei Zulässigkeitsbereiche (siehe Abbildung 5, Zulässigkeitsbereiche in Rot): Der Zulässigkeitsbereich Hauptlage Innenstadt sowie der Zulässigkeitsbereich südwestliche Innenstadt. Der Zulässigkeitsbereich südwestliche Innenstadt befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zum Plärrer. Somit sind in der Umgebung ausreichend Möglichkeiten für Angebote von Vergnügungsstätten allgemein gegeben.

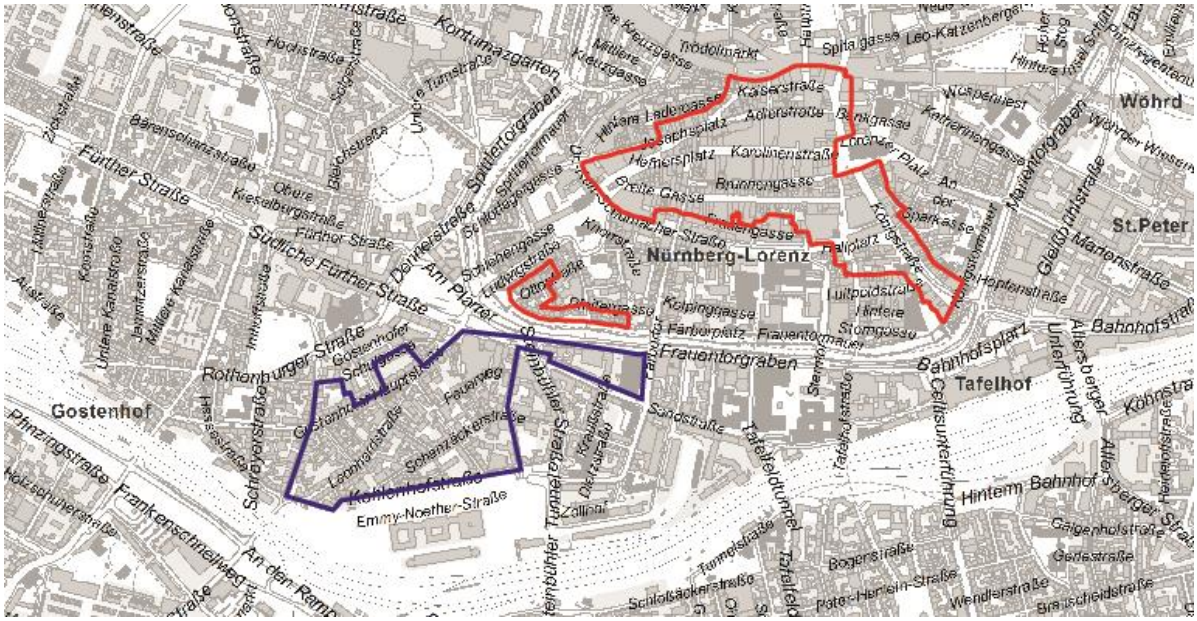


Abbildung 5: Nächstgelegene Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten (rot) im erweiterten Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4674 (blau); (Quelle: Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2015)

I.3.3.1.b. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg wurde am 04.11.2013 durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Inhalte des Konzepts sind demnach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind unter anderem der Erhalt der polyzentralen Versorgungsstrukturen zur Versorgung der Bevölkerung mit möglichst kurzen Wegen (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept: 18 ff.). Damit soll gewährleistet werden, dass auch Menschen, die aus gesundheitlichen, finanziellen oder sonstigen Gründen weniger mobil sind, einen guten Zugang zu einer Nahversorgung erhalten. Insbesondere die C- und D- Zentren sollen künftig weiter gestärkt werden. Weiterhin sollen die Zentren durch das konzeptionell stringente Handeln der Stadt Nürnberg auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vor „unfairem Wettbewerb“ geschützt werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg wurden die Situation des Einzelhandels in Nürnberg analysiert und Entwicklungsziele aufgestellt. Das Gebiet um den Plärrer wurde als C-Zentrum der Zentralen Versorgungsbereiche bestimmt. Neben der selbstbindenden Wirkung dieses Konzepts für die Stadt Nürnberg (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), wird dem Erhalt, der Erneuerung, der Fortentwicklung und der Anpassung der Funktion von Zentralen Versorgungsbereichen im BauGB ein besonderer Stellenwert beigemessen (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts wurde festgestellt, dass im Fall des Gebiets am und um den Plärrer von den Spielhallen und Wettbüros ein negativer Einfluss auf den zentralen Versorgungsbereich ausgeht (vgl. Vergnügungsstättenkonzept: 149).

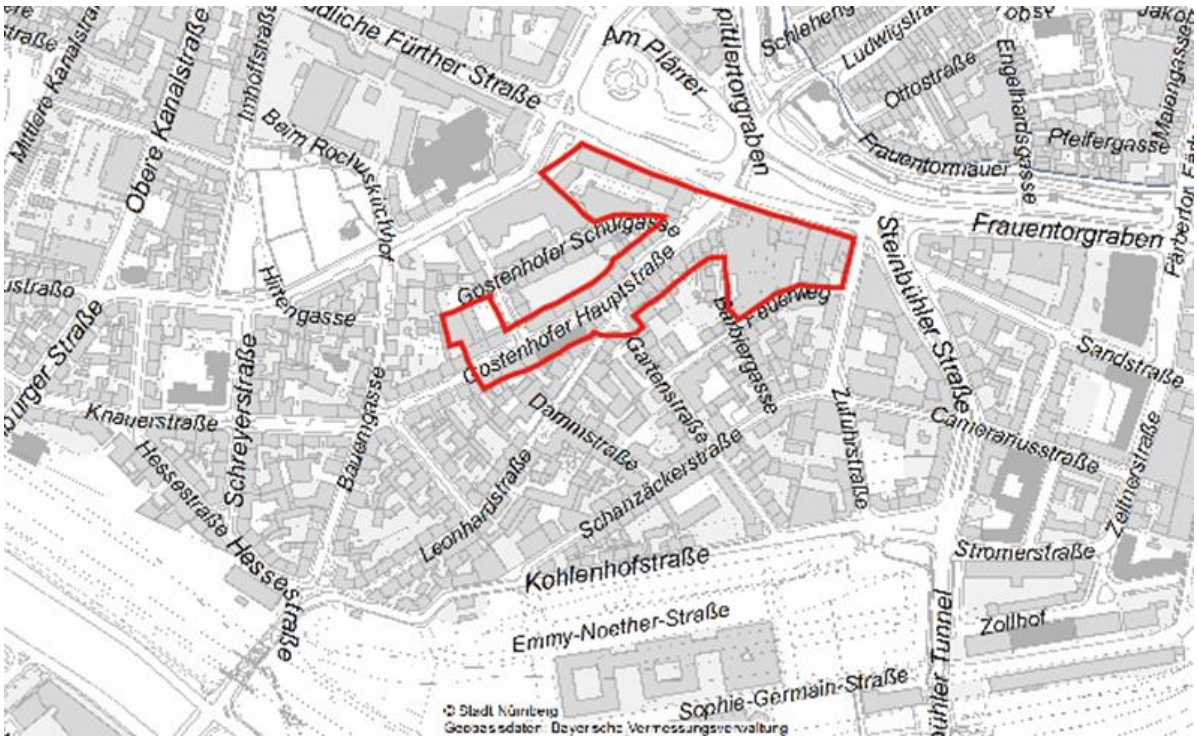


Abbildung 6: Zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Plärrer (Quelle: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2012)

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4674 führt die Häufung von Spielhallen und Wettbüros zu Trading-Down-Prozessen des Umfelds. Unter einem "Trading-Down-Effekt" lässt sich ein Qualitätsverlust der Nutzungsvielfalt durch Verdrängung von herkömmlichen, gebietstypischen Nutzungen verstehen. Diese Verdrängung resultiert aus der Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke gegenüber Nutzungen mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Dies ist insbesondere anhand der Gebäudesubstanz sowie der Struktur des Einzelhandels zu erkennen. So sind zahlreiche Gebäude augenscheinlich stark sanierungsbedürftig. Die Angebote des Einzelhandels befinden sich überwiegend im Niedrigpreissegment.

Die Spielhallen und Wettbüros am Plärrer stehen insofern in Konkurrenz mit den Läden im zentralen Versorgungsbereich, als dass durch die Spielhallen und Wettbüros ein Verdrängungseffekt von Läden beobachtet werden kann. Es wird zudem befürchtet, dass eine weitere Ausbreitung von Spielhallen und Wettbüros und deren hohe Mietzahlungsfähigkeit das Mietpreisgefüge und die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs nachhaltig schädigt. Zudem sollen die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet (vgl. Abbildung 2) vor negativen Einflüssen durch die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros geschützt werden.

Im Plangebiet soll aus den oben genannten Gründen die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden. Genehmigte Spielhallen und Wettbüros unterliegen dem Bestandsschutz.

Durch das Vergnügungsstättenkonzept werden Bereiche im Stadtgebiet definiert, in denen Spielhallen und Wettbüros als verträglich eingestuft werden. In der Umgebung zum Geltungsbereich bestehen in der Altstadt und am Aufseßplatz zwei Zulässigkeitsbereiche für diese Nutzungen. Ein vollständiger Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist vor dem Hintergrund einer gesamtstädtischen Betrachtung angemessen.

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs „Plärrer“, schutzbedürftiger Einrichtungen wie bspw. Kindertagesstätten und zum Schutz der Wohnfunktion, sind Spielhallen und Wettbüros im gesamten Plangebiet auszuschließen. Alle übrigen Bauvorhaben werden weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt.

Mit dem Ausschluss eines Teils möglicher Betriebstypen der Vergnügungsstätten bleiben die Gebietscharaktere gewahrt und die Grundstückseigentümer haben weiterhin vielfältige Möglichkeiten ihre Gebäude zu nutzen.

Da keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Funktion des Gebiets durch andere Arten von Vergnügungsstätten festgestellt werden können, besteht hierfür kein Regelungsbedarf.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Wie in der Bestandsaufnahme herausgestellt wurde, ist das Plangebiet, bis auf wenige Baulücken, abschließend bebaut. Der Bebauungsplan trifft keinerlei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche. Beurteilungsmaßstab für Vorhaben im Plangebiet in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche ist weiterhin § 34 BauGB in Verbindung mit den bestehenden übergeleiteten Baulinienplänen.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets ist gesichert. Die Satzung trifft keine Vorgaben zur Erschließung des Gebiets.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Die festgesetzten Ausschlüsse von Spielhallen und Wettbüros haben auf Gender- und Diversity- Belange Einfluss. Der öffentliche Raum innerhalb des Plangebietes bleibt dadurch für alle Menschen attraktiver, als dies bei einem sonst zu erwartenden Trading-Down-Prozess der Fall wäre. Durch den Erhalt eines hochwertigen Gebietes wird die Schaffung von Angsträumen vermieden.

I.4.5. SPIELHALLEN UND WETTBÜROS IM BESTAND

Aktuell bestehende Spielhallen und Wettbüros, die baurechtlich und glückspielrechtlich genehmigt sind, genießen einen Bestandsschutz. Nutzungsänderungen führen zu einem Verlust dieses Schutzstatus. Weitere Ansiedlungen von Spielhallen und Wettbüros werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Geltungsbereich wird folgende Festsetzung getroffen:

„Im gesamten Plangebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.“

Die Ermächtigung für die Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 2b BauGB, wonach „… in einem Bebauungsplan […], festgesetzt werden (kann), dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind …“. Das Ziel des Bebauungsplans ist es, den Versorgungsbereich des C-Zentrums „Plärrer“ zu schützen, und die städtebauliche Funktion des Gebiets nicht zu beeinträchtigen (vgl. § 9 Abs. 2b Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus soll die vorhandene Wohnnutzung sowie die vorhandenen Einrichtungen für

Kinder und Jugendliche (vgl. I.3.1.2) im Plangebiet vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Planerische Grundlagen sind das in I.3.3.1 vorgestellte Vergnügungsstätten- sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben dahingehend, dass der Bebauungsplan als Beurteilungsmaßstab herangezogen wird und im Übrigen § 34 BauGB gilt (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB). Darüber hinaus sind die übergeleiteten Baulinienpläne (vgl. I.3.2.1.b) zu beachten.
Der Bebauungsplan trifft nur eine Festsetzung: den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros als Unterart der Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich.
Mit der Festsetzung wird erreicht, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Spielhallen und Wettbüros nicht ansiedeln können.

Damit soll insbesondere der zentrale Versorgungsbereich und Wohnstandort, sowie andere sensible Nutzungen geschützt werden.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.6.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4674 wird das Vergnügungsstättenkonzept für einen weiteren Teilbereich umgesetzt. Eine weitere Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros ist danach nicht mehr möglich.

Bestehende, genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz. Diese können zukünftig im genehmigten Umfang weiterbetrieben werden. Der Ausschluss von Neuansiedlungen weiterer Spielhallen und Wettbüros ist erforderlich, um dem Fortschreiten des Trading-Down Prozesses im Plangebiet entgegenzuwirken (vgl. I.4).

Aufgrund der des Ausschlusses von nur zwei Betriebstypen (Spielhallen und Wettbüros) verbleibt ein großes Angebot an zulässigen Nutzungen im Plangebiet, so dass eine Weiterentwicklung des Gebäudebestands möglich ist. Den Eigentümerinnen und Eigentümern verbleibt weiterhin ein großes Spektrum der innerhalb eines Kerngebiets bzw. Mischgebiets zulässigen Nutzungen. Die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten bilden nur einen untergeordneten Teil des breiten Nutzungsspektrums der genannten Gebiete. Zwar ist es denkbar, dass durch die Vermietung im Rahmen der zulässig verbleibenden Nutzungen geringere Einnahmen erzielt werden. Damit führen die Festsetzungen aber noch zu keinen wesentlichen Einschränkungen des Eigentums oder der Berufsausübung.

Die innenstadtnahe Lage mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung ist für viele Branchen und Geschäftsmodelle geeignet, so dass Nutzungen gefunden werden können, die im Stadtgefüge keine negativen Auswirkungen haben. Dem öffentlichen Interesse an einer funktionierenden Stadtstruktur ist der Vorrang einzuräumen gegenüber den privaten Interessen der Eigentümer an einer gewinnoptimierten Vermietung.

Im erweiterten Umfeld des Plangebiets existieren zwei Zulässigkeitsbereiche, einer davon unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend. Insofern bestehen für Betreiber von Spielhallen und Wettbüros ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten.

Für Teile des Plangebiets bestand das Sanierungsgebiet Gostenhof Ost im Zeitraum von 1986 – 2008. Hierbei wurden erhebliche öffentliche und private Mittel in das Gebiet und dessen Sanierung investiert. Der Bebauungsplan leistet auch einen Beitrag zur Sicherung der damaligen Erfolge der Städtebauförderung.

I.8. KOSTEN

Der Stadt Nürnberg entstehen bei der Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

Nürnberg, den 12.03.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage
Stpl/015/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.04.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Satzung Nr. 74 "Rothenburger Straße" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung
Entwurf Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Für Teilgebiete der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 soll das Verfahren zur Aufstellung der Aufhebungssatzung Nr. 74 eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden.

Das Plangebiet liegt zwischen Herbststraße, Rothenburger Straße und der Bebauung nördlich der Züricher und Appenzeller Straße. Der Bebauungsplan Nr. 3914 setzt in diesem Bereich eine Straßenverkehrsfläche für die Rothenburger Straße fest, die mit dem tatsächlichen Ausbau der Straße nicht übereinstimmt und somit obsolet geworden ist. Der Bebauungsplan Nr. 3894 setzt eine Grünfläche als Parkanlage mit Spielplatz fest, was an dieser Stelle ebenfalls weder den Gegebenheiten vor Ort, noch den Zielen der Stadt für die Fläche entspricht.

Mittelfristiges Ziel der Stadt Nürnberg ist die Errichtung eines Kinder- und Jugendhauses mit jugendkultureller Nutzung sowie einer Trendsporthalle mit Außenbereich für urbane Bewegungskultur südlich der bestehenden Rothenburger Straße. Da die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 hinsichtlich der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort obsolet geworden sind und zudem dem Ziel der Errichtung eines Kinder- und Jugendhauses mit Trendsporthalle entgegenstehen, sollen die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Nr. 74 aufgehoben werden.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Gebiets erfolgt nach Aufhebung der Festsetzungen nach § 34 BauGB.

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 Aufhebungssatzung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Thema Diversity.

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. 74 "Rothenburger Straße" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, auf Grundlage des Plans vom 12.03.2024, der Begründung vom 12.03.2024 und dem 1. Entwurf des Umweltberichts vom 12.03.2024 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
- Außerdem erfolgt eine Information der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (AGBV).

   Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Satzung Nr. 74 "Rothenburger Straße" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen

Ausgangssituation
Für das Plangebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen der qualifizierten Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914. Der Bebauungsplan Nr. 3894 ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 1 vom 11.01. 1978 in Kraft getreten und setzt für das Plangebiet der Satzung Nr. 74 im Norden eine Straßenverkehrsfläche und südlich davon eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit Spielplatz fest. Der tatsächliche Verlauf der Rothenburger Straße weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3894 ab. Auch wurde die öffentliche Grünfläche südlich davon nicht als solche hergestellt. Im Bestand handelt es sich hierbei um eine Brachfläche mit vorhandener Vegetation, allerdings ohne Aufenthaltsqualität und Durchwegung.

Der Bebauungsplan Nr. 3914 ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 12 vom 15.06.1977 in Kraft getreten und setzt für das Plangebiet eine Straßenverkehrsfläche (Rothenburger Straße) fest. Diese Festsetzung zur Rothenburger Straße weicht gänzlich vom tatsächlichen Verlauf der Straße ab. Im Bestand handelt es sich hierbei um den südlichen Teil der oben beschriebenen Brachfläche mit Vegetation und ohne Durchwegung. Hinsichtlich ihrer Festsetzungen sind somit sowohl der Bebauungsplan Nr. 3894, als auch der Bebauungsplan Nr. 3914 heute obsolet geworden.

Seitens der Stadt Nürnberg ist derzeit geplant, auf der Fläche südlich der bestehenden Rothenburger Straße ein Kinder- und Jugendhaus mit jugendkultureller Nutzung sowie eine Trendsporthalle mit Außenbereich für urbane Bewegungskultur zu errichten. Diese Nutzung ist mit den obsolet gewordenen Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne nicht vereinbar. Nach Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen werden Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung Nr. 74 nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Zielsetzung
Mit der Satzung Nr. 74 wird das Ziel verfolgt, die obsolet gewordenen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 sowie die dem Bau eines Kinder- und Jugendhauses mit Trendsporthalle entgegenstehenden Festsetzungen aufzuheben.

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 gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

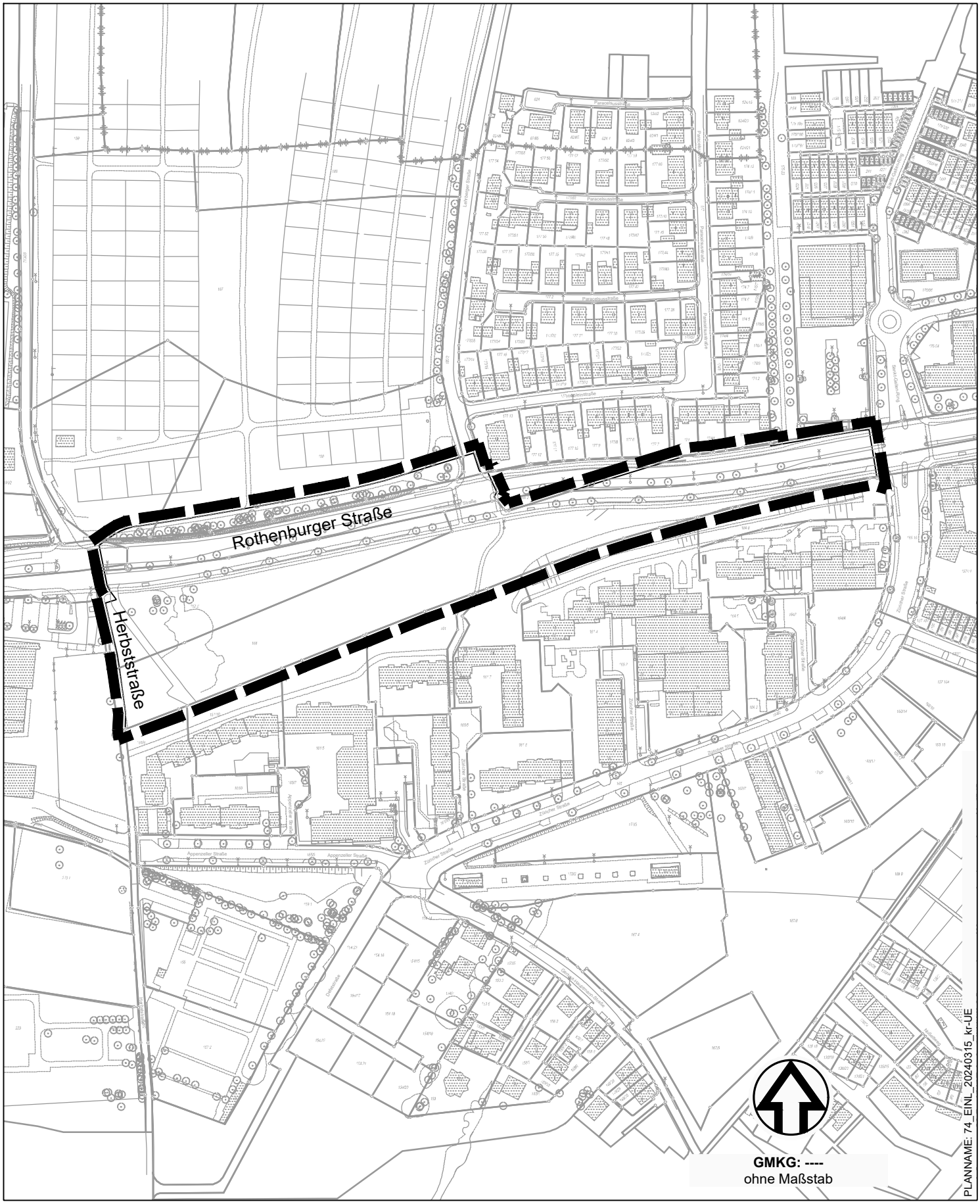
Fazit
Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 sind im Geltungsbereich der Satzung Nr. 74 obsolet geworden. Gleichzeitig widersprechen diese Festsetzungen dem Ziel der Stadt Nürnberg, an dieser Stelle perspektivisch ein Kinder- und Jugendhauses mit jugendkultureller Nutzung sowie einer Trendsporthalle mit Außenbereich für urbane Bewegungskultur zu errichten. Durch die Satzung Nr. 74 sollen daher die planungsrechtlichen Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne aufgehoben werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR SATZUNG NR. 74 "ROTHENBURGER STRASSE"

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen

NÜRNBERG

Ö 9



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Vorentwurf

SATZUNG NR. 74 „Rothenburger Straße“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen

vom .....

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

folgende

Satzung Nr. 74:

Art. 1

In dem im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet der Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 vom 09.01.1978 und Nr. 3914 vom 10.06.1977 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 VORENTWURF DER SATZUNG NR. 74 „ROTHENBURGER STRASSE“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen

Stand: März 2023



Luftbild Nürnberg, Stadt Nürnberg, Geobasisdaten Bayrische Vermessungsverwaltung

BEGRÜNDUNG
ZUM VORENTWURF DER SATZUNG NR. 74 „ROTHENBURGER STRASSE“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

I.1. ALLGEMEINES / ANLASS DER PLANUNG- PLANUNGSZIELE 3

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.2.1. ANALAYSE DES BESTANDS 4

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 5

I.2.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN 7

I.3. PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN 8

I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 8

I.5. BETEILIGUNGEN 9

I.5.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 9

I.5.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 9

I.5.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS.2 BAUGB 9

I.5.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 9

I.6. KOSTEN 9

BEGRÜNDUNG
ZUM VORENTWURF DER SATZUNG NR. 74 „ROTHENBURGER STRASSE“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES / ANLASS DER PLANUNG- PLANUNGSZIELE

Für das Plangebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3894 für das Gebiet zwischen Zuckermandelweg, Lehrberger Straße, der geplanten neuen Rothenburger Straße und Ringbahn und Nr. 3914 für das Gebiet südlich der Rothenburger Straße zwischen Herbst- und Hartungstraße.

Im Plangebiet verläuft heute die Rothenburger Straße, südlich davon grenzen ungenutzte Grünflächen an. Zukünftig sollen südlich der Rothenburger Straße ein Kinder- und Jugendhaus mit jugendkultureller Nutzung sowie eine Trendsporthalle mit Außenbereich für urbane Bewegungskultur errichtet werden. Der Standort befindet sich an der Schnittstelle der o.g. Bebauungspläne. Der nördliche Bereich befindet sich im Geltungsbereich des BP Nr. 3894, der hierfür eine Straßenverkehrsfläche und südlich davon eine Grünfläche als Parkanlage mit Spielplatz festsetzt. Für den südlichen Bereich ist eine Straßenverkehrsfläche im BP Nr. 3914 festgesetzt. Zum damaligen Zeitpunkt war hier die Rothenburger Straße geplant.

Da die Festsetzungen zur Rothenburger Straße mit dem jetzigen Verlauf der Straße obsolet geworden sind und die Festsetzungen beider Bebauungspläne der geplanten Errichtung eines Kinder- und Jugendhauses mit Trendsporthalle entgegenstehen, sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungspläne aufgehoben werden.

Nach der Aufhebung werden Vorhaben im Plangebiet planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung sind das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Satzungen ist die Gemeinde. Das Verfahren für die partielle Aufhebung des Bebauungsplans wird gemäß § 1 Abs. 8 BauGB nach den gleichen Vorschriften durchgeführt, wie auch eine Aufstellung eines Bebauungsplans. Für die Verfahren wurde das Normalverfahren gewählt, welches in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt ist.

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.2.1. ANALAYSE DES BESTANDS

I.2.1.1. Lage im Stadtgebiet/ Topografie

Das Satzungsgebiet befindet sich im Stadtteil Westliche Außenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 30.900 m². Das Gebiet wird im Osten durch die Herbststraße und im Norden durch die Rothenburger Straße begrenzt, wobei im Nordwesten ein Streifen Straßenbegleitgrün enthalten ist. Im Westen endet der Satzungsbereich auf Höhe der Einmündung der Züricher in die Rothenburger Straße, im Süden wird er durch die bestehende Wohnsiedlung begrenzt. Das Gebiet ist von einer ebenen Topographie geprägt.

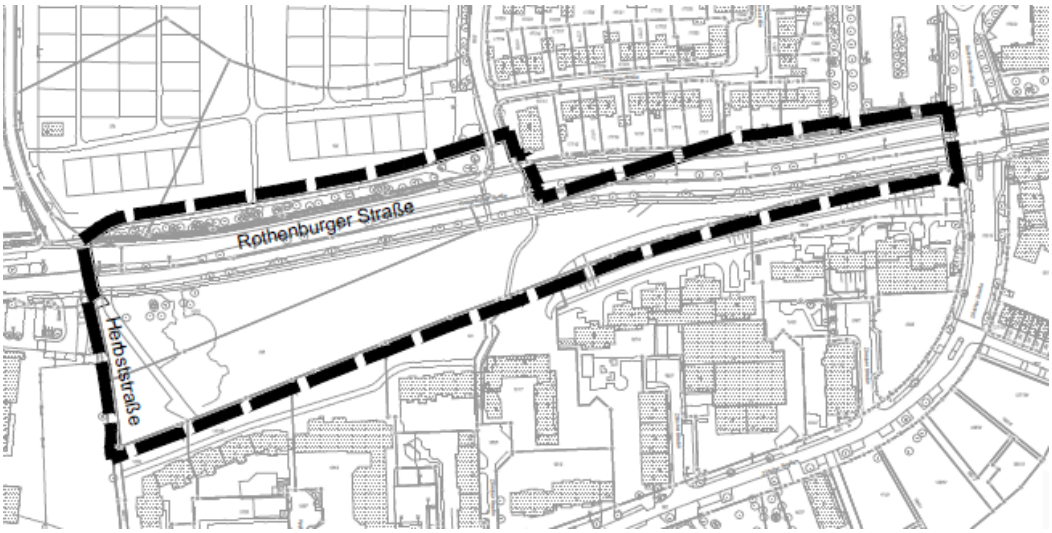


Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebungssatzung Nr. 74
Quelle: Stadt Nürnberg, Geobasisdaten Bayrische Vermessungsverwaltung

I.2.1.2. Gegenwärtige Nutzung und Baustruktur

Im nordwestlichen und nordöstlichen Teil des Satzungsgebietes befinden sich Teilflächen der Rothenburger Straße. Die übrigen Bereiche sind öffentliche Grünflächen, allerdings teilweise versiegelt, ohne Aufenthaltsqualität und überwiegend ohne Durchwegung. Diese Bereiche werden daher entsprechend wenig genutzt. Eine Bebauung mit Gebäuden ist innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden.

I.2.1.3. Verkehrliche Erschließung

Die Rothenburger Straße, die durch Teilbereiche des Gebietes verläuft, ist eine überörtliche Verkehrsstraße. Über die Straße werden die Ortschaften Oberasbach und Zirndorf erreicht.

Sie übernimmt keine Erschließungsfunktion für die südlich des Satzungsbereichs anschließende Wohnbebauung. Diese wird von Süden her erschlossen, von daher gibt es mit Ausnahme der o.g. Teilbereiche der Rothenburger Straße im Geltungsbereich keine weiteren Erschließungsflächen.

I.2.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Das Gebiet der Satzung Nr. 74 ist größtenteils unbebaut und unversiegelt, lediglich die Straßenverkehrsflächen im Umgriff weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Zur detaillierten Betrachtung wird auf Kapitel 2 des Umweltberichts verwiesen.

I.2.1.5. Vorbelastungen

Lärm

Die Rothenburger Straße als Hauptverkehrsstraße ist in der Lärmkarte des LfU (2022) aufgenommen und sehr lärmbelastet. Der über 24 Stunden gemittelte Immissionspegel liegt im Satzungsgebiet zwischen 60 und 75 dB(A).

Luft

Die lufthygienische Belastung (Stickstoffdioxid- und Feinstaubkonzentration) durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist in dem betroffenen Abschnitt der Rothenburger Straße hoch. Die ca. 1 km entfernte Lutfmesstation an der Von-der-Tann-Straße (Kreuzung Rothenburger Straße) wies in Zeitraum 12/2023 bis 02/2024 eine durchschnitlliche NO2-Konzentration von 25,4 µg/m3 bzw. Feinstaubkonzentration PM10 von 14,3 µg/m3 auf. In Spitzenzeiten liegt die Konzentration bzgl. NO2 ca. dreimal bzw. für PM10 ca. zehnmal so hoch.

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.2.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.2.2.1.a. Regionalplan Planungsverband Region Nürnberg

Der Geltungsbereich der Satzung Nr. 74 liegt raumstrukturell in der Gebietskategorie großer Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen. Zentralörtlich wird das Plangebiet der Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach zugeordnet. Die Metropolen sollen als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen und ganz Bayerns in Deutschland und Europa beitragen (LEP 2.1.10).

I.2.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im nördlichen Bereich des Plangebietes die Rothenburger Straße in ihrem tatsächlichen Verlauf als überörtliche u. örtliche Hauptverkehrsstraße dar. Der südliche Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt.

Die Darstellungen und Zielsetzungen des Flächennutzungsplans stehen der Aufhebung der planerischen Festsetzungen nicht entgegen.

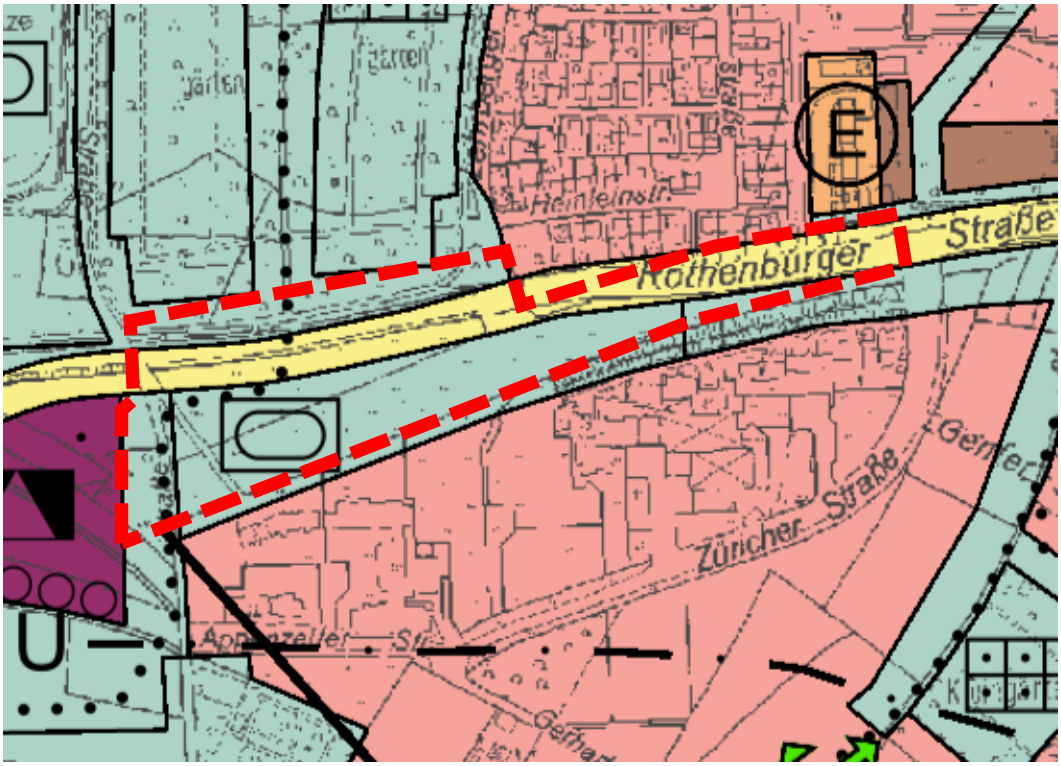


Abbildung 2: Darstellung im Flächennutzungsplan (Geltungsbereich rot markiert)
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

I.2.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für das Plangebiet und den umliegenden Bereich gelten derzeit planungsrechtliche Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3894 für das Gebiet zwischen Zuckermandelweg, Lehrberger Straße, der geplanten Neuen Rothenburger Strasse und Ringbahn (in Kraft getreten mit Amtsblatt Nr. 1 vom 11.01.1978) und Nr. 3914 für das Gebiet südlich der Rothenburger Str. zwischen Herbst- und Hartungstrasse. Gemarkung: Grossreuth b. Schweinau (in Kraft getreten mit Amtsblatt Nr. 12 vom 15.06.1977).

Der Bebauungsplan Nr. 3894 setzt im Plangebiet der Satzung Nr. 74 eine Straßenverkehrsfläche sowie eine Grünfläche als Parkanlage mit Spielplatz fest. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche entspricht nicht dem tatsächlichen Verlauf. Eine Parkanlage mit Spielfläche wurde ebenfalls nicht hergestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 3914 setzt für den südlichen Bereich des Plangebiets eine Straßenverkehrsfläche fest. Diese Festsetzung ist insofern obsolet geworden, als dass die Rothenburger Straße letztlich weiter nördlich ausgebaut wurde.

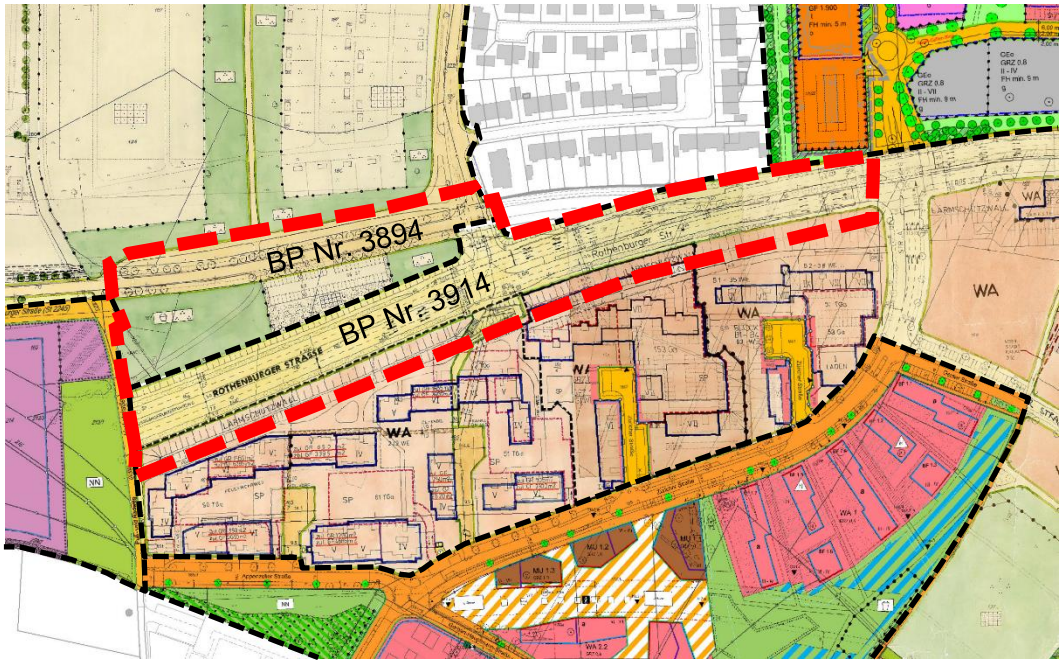


Abbildung 3: Bebauungspläne Nr. 3984 und Nr. 3914 (Geltungsbereich der Satzung Nr. 74 rot markiert)
Quelle: Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung, Stadtplanungsamt Nürnberg

I.2.2.2. Fachplanungsrecht

I.2.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Natur- noch in einem Wasserschutzgebiet.

I.2.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Es liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

I.2.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.2.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

In Nürnberg existiert ein großer Bedarf an Angeboten im Bereich Trendsportarten, der allerdings bisher nur teilweise und nur von kommerziellen Anbietern mit zum Teil hohen Preisen gedeckt wird. Materiell schlechter gestellte junge Menschen können diese Angebote entweder nicht oder nur sehr selten nutzen, da ihnen die finanziellen Ressourcen fehlen. Gerade diese jungen Menschen sind in erhöhtem Maße Besucherinnen und Besucher der Einrichtungen der Offenen Kinder- und Jugendarbeit, denn die dort bereitgestellten Angebote wie Offener Treff, Gruppen- und Projektarbeit, Beratung und Einzelfallhilfe, Selbstverwaltung etc. sind kostenlos für alle nutzbar.

Daher ist es aus Sicht der Jugendarbeit unumgänglich beide Ansätze – Offene Kinder- und Jugendarbeit und Trendsport – in einer kombinierten Einrichtung aus Kinder- und Jugendhaus und Trendsporthalle zu verbinden.

Mit Beschluss im Jugendhilfeausschuss (JHA) vom 18.09.2019 wurde die Verwaltung daher beauftragt, ein Konzept für eine kombinierte Trendsporthalle aus Kinder- und Jugendhaus mit jugendkulturellen Räumlichkeiten und einer Halle mit Außengelände zu entwickeln sowie hierfür einen geeigneten Standort zu suchen.

Auf Grundlage des Beschlusses hat das Stadtplanungsamt gemeinsam mit dem Jugendamt im November 2019 mit der Standortsuche begonnen. Im Ergebnis der Untersuchung wurde als geeigneter Standort die Fläche südlich der Rothenburger Straße (Flurnummern 162/2 und 166, je Gemarkung Großreuth bei Schweinau) im Ausschuss für Stadtplanung am 29.10.2020 beschlossen.

I.2.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereichs befindet sich komplett in städtischem Eigentum.

I.3. PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN

Planerisches Ziel der Satzung Nr. 74 ist die ersatzlose Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 im Geltungsbereich der Satzung.

Auf die Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ wird verwiesen.

An der verkehrlichen Erschließung ändert sich durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen nichts.

Künftige Vorhaben können nach der Aufhebung der Festsetzungen der Bebauungspläne auf Grundlage einer Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt werden.

I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Mit der angestrebten Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 sind keine direkt erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB verbunden. Es sind keine unmittelbaren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung erforderlich. In Folge der Aufhebung wird das Satzungsgebiet bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB bewertet.

Die von der Stadt angestrebte Nutzung auf dieser Fläche (Trendsporthalle, Spiel- und Aktionsflächen für Jugendliche, Kirchweihnutzung) würde u.a. infolge der Flächeninanspruchnahme, Versiegelung und Verlusts von Grünstrukturen jedoch voraussichtlich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf zahlreiche Umweltbelange nach sich ziehen.

Flora und Fauna im Bereich des Satzungsgebiets haben eine hohe ökologische Wertigkeit und müssen vor möglichen Eingriffen kartiert werden. Weitere bauliche Entwicklungen müssen mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen in einem landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt werden. Zudem ist die betroffene Grünfläche ein wichtiger Teil des Freiraumverbunds und sollte in der weiteren Entwicklung in seiner Funktion erhalten und gestärkt werden. Der im Süden angrenzende Lärmschutzwall und die Grünanlage im Norden (Biotop-Nr. N-1231-004 und N-1229-001) sind zu erhalten. Auch wird mit der künftigen Planungsabsicht die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich.

Insgesamt sind im weiteren, dem Satzungsverfahren nachgelagerten, Planungsprozess konfliktmindernde Maßnahmen zu berücksichtigen, die positiven Einfluss auf die Schutzgüter haben. Daher sollte eine flächensparende und wassersensible bzw. klimaangepasste Entwicklung mit grün-blauer Infrastruktur angestrebt werden.

Der vorliegende 1. Entwurf Umweltbericht stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB dar und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

I.5. BETEILIGUNGEN

I.5.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS.2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.6. KOSTEN

Durch die Satzung Nr. 74 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 12.03.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Satzung Nr. 74 „Rothenburger Straße“ zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen von Teilbereichen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914

Entwurf Umweltbericht Stand: 12.03.2024



Abbildung: Geltungsbereich der Satzung Nr. 74 im Schnittbereich der betroffenen Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 (Quelle: © Stadt Nürnberg)

1. Ziel der Satzung, Plangrundlagen

Das Satzungsverfahren Nr. 74 wird eingeleitet, um planungsrechtlichen Festsetzungen von Teilbereichen der Bebauungspläne (BP) Nr. 3894 und Nr. 3914 ersatzlos aufzuheben. Die von der Aufhebung betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) hauptsächlich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage und im Norden als Verkehrsfläche dargestellt.

Das Satzungsgebiet wird im Norden von der heutigen Rothenburger Straße durchquert. Im südlichen Teil liegt eine ca. 2,5 ha große Grünfläche (z.T. Brachfläche), die nach Süden mit einem bewachsenen Lärmwall abschließt. Der westliche Teil dieses Walls ist als Stadtbiotop erfasst. Die Grünfläche ist, wie auch im FNP dargestellt, Teil einer übergeordneten Freiraumverbindung, die sich vom Westpark über die Kleingartenanlagen Gaismannshof bis zum Tiefen Feld erstreckt.

Der BP Nr. 3894 setzt im Satzungsgebiet neben Straßenverkehrsflächen auch eine Grünfläche als Parkanlage fest – im Westen mit einer Spielfläche. Zudem ist im BP die Grünfläche im mittleren Abschnitt als Dauerkleingarten mit einer Stellplatzfläche für PKW

separat festgesetzt. Im BP Nr. 3914 ist der ursprünglich angedachte Trassenverlauf der Rothenburger Straße festgesetzt und hätte entlang des Lärmwalls über die heute bestehende Grünfläche verlaufen sollen. Mit der heutigen Trassenführung der Rothenburger Straße und der Neuerrrichtung des Schulkomplexes im Westen sind die aktuellen Festsetzungen erkennbar obsolet.

Mittelfristiges Planungsziel auf dieser Grünfläche ist gemäß Entwurfs-Begründung zur Aufhebungssatzung Nr. 74 die bauliche Entwicklung einer Trendsporthalle mit öffentlichen Spiel- und Aktionsflächen und die Errichtung eines Kinder- und Jugendhauses. Im westlichen Teil wird eine lokale Kirchweihnutzung diskutiert. Nach Aufhebung der Festsetzungen erfolgt eine planungsrechtliche Beurteilung im Satzungsgebiet nach § 35 BauGB. Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

2. Bestandsanalyse, Bewertung und konfliktmindernde Maßnahmen

2.1 Fläche, Boden, Wasser

Ausgangsituation

Das Satzungsgebiet ist größtenteils unbebaut und unversiegelt, lediglich die Straßenverkehrsflächen im Umgriff weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Dementsprechend werden die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen in hohem Maße ausgefüllt. Dies gilt insbesondere für die Speicher- und Filterfunktion, wie auch für die ökologische Bodenfunktion. Dabei finden sich im Satzungsgebiet vorwiegend trockene bis mäßig trockene Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion, die gemäß des Arten- und Biotopschutzprogramms der Stadt Nürnberg (ABSP) auch Bestandteil eines lokal bedeutsamen Lebensraums sind. Diese Böden besitzen im Vergleich der Böden im Stadtgebiet Nürnberg eine hohe Wertigkeit und haben eine elementare Funktion für eine wassersensible Stadt.

Laut der Kartierung des Geologisches Landesamts Bayern befindet sich das Gebiet im Bereich des Blasensandsteins als Teil des Sandsteinkeupers mit quartären Überdeckungen von 2 bis 4 m. Somit ist von guten Infiltrationseigenschaften und einer guten Versickerungseignung auszugehen. Die Fläche ist demnach wichtig für die lokale Grundwasserneubildungsrate bei einem Grundwasserflurabstand von etwa 5 – 7 m, bzw. 3 – 5 m im westlichen Teilbereich.

Im Satzungsgebiet finden sich keine Oberflächengewässer. Es liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten oder amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Darüber hinaus sind in der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg keine Einträge zu den betroffenen Flächen enthalten.

Prognose / Auswirkungen

Die Schutzgüter Fläche wie auch Boden und Wasser haben eine hohe ökologische Bedeutung und Wertigkeit im Satzungsgebiet. Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine direkt nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

2.2. Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft

Ausgangssituation

Der Gesamteindruck des Ortsbildes im Geltungsbereich der Satzung ist bis auf den westlichen Schotterbereich naturbelassen. Im Satzungsgebiet befinden sich Ruderalfluren mit teilweisem Gehölzaufwuchs von Hecken bis Vorwaldstadien und eine Blühwiese. Die kartierten Stadtbiotope N-1231-004 entlang der Südgrenze mit fast waldartiger Struktur und N-1229-001 nördlich der Rothenburger Straße als Grünanlage mit üppigem Baumbestand sind von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt. Im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms ist der größte Teil des Satzungsgebiet als lokal bedeutsames Biotop eingestuft worden (Nr. 590), die nördliche Grünanlage um die Kleingartenanlage ist ein regional bedeutsamer Lebensraum (Nr. 5007).

Insgesamt ist der Umgriff ein wertvolles Teilstück eines übergeordneten Biotop- und Freiraumverbunds (Achse Westpark- Grünbereiche Herbststraße/Kleingartenanlage - Tiefes Feld). Dieser Verbund steht im Zusammenhang mit der im Masterplan Freiraum (2014) konzipierten Urbanen Parklandschaft „Grünes Westband“, einer Agglomeration verschiedener Freiräume, die in einem nutzungsstrukturellen und gestalterischen Kontext stehen. Hauptaugenmerk besteht auf der Verknüpfung des Westparks mit dem geplanten Züricher Park und dem geplanten Landschaftspark Tiefes Feld. Zudem ist die Grünfläche Bestandteil des Konzepts „Grüne Finger“ als übergeordnete Grünachse vom Westen Nürnbergs in die Innenstadt.

Artenschutzrechtlich liegen bisher keine systematischen faunistischen Kartierungen vor. Das Lebensraumpotential saP-relevanter Arten wie z.B. Zauneidechse, hecken- und baumhöhlenbewohnenden Vogelarten, Fledermausarten sind vorhanden.

Prognose / Auswirkungen

Durch die Aufhebung der Festsetzungen werden die wertgebenden Grün-, Natur- und Artenschutzstrukturen nicht direkt nachteilig betroffen.

2.3 Menschliche Gesundheit (Erholung, Lärm, Störfallvorsorge)

Ausgangssituation

Erholungsinfrastruktur ist durch den naturbelassenen Charakter des Gebiets nicht vorhanden. Die Rothenburger Straße als Hauptverkehrsstraße ist in der Lärmkarte des LfU (2022) aufgenommen und sehr lärmbelastet. Der über 24 Stunden gemittelte Immissionspegel liegt im Satzungsgebiet zwischen 60 und 75 dB(A). Wegen dieser hohen Belastung für die angrenzenden Wohngebiete liegt zwischen Lehrberger Straße und der Kreuzung Züricher Straße ein Teilabschnitt einer ca. 200m langen Lärmschutzwand und ein ca. 500m langer Lärmwall entlang der Satzungsgrenze im Süden. Die Rothenburger Straße ist in diesem Bereich nicht im Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg aufgelistet.

Zudem befindet sich das Satzungsgebiet nicht im Einwirkbereich bestehender Betriebsbereiche i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG. Durch die Planung sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Prognose/Auswirkungen
Für das Schutzgut Menschliche Gesundheit hinsichtlich Erholung, Lärm, Störfallvorsorge sind durch die Aufhebung der Festsetzungen keine direkten nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.4 Luft und Klima

Ausgangsituation
Die lufthygienische Belastung (Stickstoffdioxid- und Feinstaubkonzentration) durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist in dem betroffenen Abschnitt der Rothenburger Straße hoch. Die ca. 1 km entfernte Lutfmesstation an der Von-der-Tann-Straße (Kreuzung Rothenburger Straße) wies in Zeitraum 12/2023 bis 02/2024 eine durchschnitlliche NO_2-Konzentration von 25,4 µg/m^3 bzw. Feinstaubkonzentration PM_{10} von 14,3 µg/m^3 auf. In Spitzenzeiten liegt die Konzentration bzgl. NO_2 ca. dreimal bzw. für PM_{10} ca. zehnmal so hoch.

Hinsichtlich des Schutzguts Klima (lokal und global) bestehen im Satzungsgebiet nur geringfügige Vorbelastungen, da es sich größtenteils um eine unbebaute Grün- und Freifläche handelt. Lediglich die im Umgriff befindliche Straßenverkehrsfläche der Rothenburger Straße ist hochgradig versiegelt und infolge ihrer Nutzung als Treibhausgas-Quelle einzustufen. Ferner ist im Stadtklimagutachten der Stadt Nürnberg (2014) der Geltungsbereich als Grün- und Freifläche mit einer hohen bioklimatischen Bedeutung ausgewiesen. Grund dafür ist die Lage innerhalb der Kaltluftleitbahn „Grossreuth bei Schweinau, Geismannshof und Sundersbühl“. Aufgrund der inzwischen veränderten Bebauungslage (Neubau des Schulkomplexes westlich der Herbststraße, Ausbau der Rothenburger Straße, geplantes Neubaugebiet Tiefes Feld) muss von einer eingeschränkten Funktion ausgegangen werden.

Auswirkungen/Prognose
Mit der Aufhebung sind zunächst keine direkt nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft verbunden.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Aussagen zu Kultur- und Sachgütern im Satzungsgebiet liegen aktuell nicht vor. Im weiteren Verfahren (frühzeitige Behördenbeteiligung) ist eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Vorsorglich sollten nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei künftigen Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich gemeldet werden. Die etwaige Fundstelle muss während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert belassen werden.

2.6 Umweltauswirkungen und konfliktmindernde Maßnahmen

Konkrete konfliktmindernde Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich, da die Aufhebung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB nach sich zieht.

2.7 Methodik – geprüfte Alternativen – Monitoring

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichts beschreibt gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB auf Grundlage vorhandener Daten- und Informationsquellen den aktuellen Zustand des Untersuchungsgebiets und bewertet die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Da es sich um eine Aufhebungssatzung handelt, wurden keine Planungsalternativen zur Prüfung vorgelegt. Eine Geländebegehung der Fachstellen im Umweltamt fand am 21.12.2023 statt. Konfliktmindernde Maßnahmen sowie Überwachungsmaßnahmen von erheblichen Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

3. Zusammenfassung

Mit der angestrebten Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 sind keine direkt erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB verbunden. Es sind keine unmittelbaren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung erforderlich. In Folge der Aufhebung wird das Satzungsgebiet bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB bewertet.
Die von der Stadt angestrebte Nutzung auf dieser Fläche (Trendsporthalle, Spiel- und Aktionsflächen für Jugendliche, Kirchweihnutzung) würde u.a. infolge der Flächeninanspruchnahme, Versiegelung und Verlusts von Grünstrukturen jedoch voraussichtlich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf zahlreiche Umweltbelange nach sich ziehen.

Flora und Fauna im Bereich des Satzungsgebiets haben eine hohe ökologische Wertigkeit und müssen vor möglichen Eingriffen kartiert werden. Weitere bauliche Entwicklungen müssen mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen in einem landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt werden. Zudem ist die betroffene Grünfläche ein wichtiger Teil des Freiraumverbunds und sollte in der weiteren Entwicklung in seiner Funktion erhalten und gestärkt werden. Der im Süden angrenzende Lärmschutzwall und die Grünanlage im Norden (Biotop-Nr. N-1231-004 und N-1229-001) sind zu erhalten. Auch wird mit der künftigen Planungsabsicht die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich.

Insgesamt sind im weiteren, dem Satzungsverfahren nachgelagerten, Planungsprozess konfliktmindernde Maßnahmen zu berücksichtigen, die positiven Einfluss auf die Schutzgüter haben. Daher sollte eine flächensparende und wassersensible bzw. klimaangepasste Entwicklung mit grün-blauer Infrastruktur angestrebt werden.

Der vorliegende 1. Entwurf Umweltbericht stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB dar und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Nürnberg, den 12.03.2024
Umweltamt / Umweltplanung
i.A.

gez. Barut (-74463)

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.

Stadtratsbeschluss vom 14.06.2023:
Im Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert erhalten“ bekennt sich die Stadt dazu, im Rahmen der Bauleitpläne Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung zu treffen.

Sie verfolgt dabei insb. folgende Ziele:

- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald

- Erhalt des Reichswaldes, des Knoblauchslandes, des Moorenbrunnfeldes und der landwirtschaftlichen Flächen im Nürnberger Süden

- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope, sowie von Flächen, die im Stadtklimagutachten als für den Klimaschutz relevant (z.B. als Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete) erfasst wurden

- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen/-räumen

EU-Richtlinie zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie / WRRL):
Vorrangiges Ziel ist das EU-weite Erreichen eines guten Zustands aller Gewässer (Flüsse, Seen, Übergangs-/Küstengewässer, Grundwasser). Für die Gewässer gilt grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot sowie ein Verbesserungs- bzw. Zielerreichungsgebot.

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

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

im Rahmen der bauleitplanerischen 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.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses v. 16.11.2023:
Die Verwaltung wird beauftragt, Planung und Ausführung aller Vorhaben in der Stadt unter dem Aspekt der „wassersensiblen Stadt“ zu betreiben.

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 (16. Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutz-gesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung):
legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnenund 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.

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen. Sie ist bei der Prüfung der Anträge auf Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage oder zur Änderung einer solchen Anlage zu beachten. Sie konkretisiert die im BImSchG begründeten Schutz- und Vorsorgeanforderungen gemäß dem Stand der Technik und legt für die genehmigungsbedürftigen Anlagen aller Industriebranchen betriebliche Anforderungen und Emissionsbegrenzungen für die jeweils relevanten Luftschadstoffe fest. Diese können in bestimmten Fällen auch für immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen als Erkenntnisquelle herangezogen werden. Immissionsanforderungen der TA Luft bestehen zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen und zum Schutz von

Ökosystemen und der Vegetation. hierzu dürfen bestimmte Immissionswerte nicht überschritten werden. Diese Immissionsanforderungen sollen auch für die Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen herangezogen werden.

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

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
Das Bundes-Klimaschutzgesetz ist am 18.12.2019 in Kraft getreten. Es soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Grundlage dafür ist die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen. Danach ist der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2°C und möglichst auf 1,5°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Mit dem KSG wurden erstmals Klimaschutz- und Sektorziele gesetzlich verankert.

Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)
Das Bayerische Klimaschutzgesetz ist am 01.01.2021 in Kraft getreten. Der Bayerische Landtag legt damit Klimaschutzziele fest, die einen Beitrag zu dem in Paris vereinbarten globalen 1,5 Grad-Ziel leisten sollen. Begleitend dazu wurde ein Klimaschutzprogramm mit konkreten Maßnahmen beschlossen.

§ 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 und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des KSG die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten.

§ 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.

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 Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Seit dem 01.01.2024 gelten dabei neue Vorgaben. In Neubauten innerhalb von Neubaugebieten dürfen demnach nur noch Heizungen installiert werden, die auf 65 Prozent erneuerbaren Energien basieren.

Wärmeplanungsgesetz (WPG):
Gleichzeitig mit der Novellierung des GEG ist am 01.01.2024 auch das WPG in Kraft getreten. Die demnach zu erarbeitenden kommunalen Wärmepläne sollen als Grundlage bzw. Orientierung bzgl. der Wahl der Wärmeversorgung dienen. Nürnberg als Gemeinde mit > 100.000 Einwohner ist verpflichtet, bis spätestens 30.06.2026 eine kommunale Wärmeplanung zu erstellen. Ziel des WPG und des GEG ist es, bis zum Jahr 2045 in Deutschland Klimaneutralität zu erreichen.

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. 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).

Umweltausschussbeschluss v. 27.07.2022:
Infolge der zunehmenden Hitzebelastungen hat die Stadt Nürnberg einen Hitzeaktionsplan erarbeitet und dessen Umsetzung beschlossen. Mit konkreten Maßnahmen sollen insb. die gesundheitlichen Folgen extremer Hitzesituationen abgemildert werden.

Beschlussvorlage
Stpl/009/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.04.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4687 "Wettersteinpassage"
für ein Gebiet zwischen Otto-Bärnreuther-Straße, Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße
Einleitung
Einstellung Satzung Nr. 55

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan

Sachverhalt (kurz):

Die „Wettersteinpassage“ ist im Einzelhandelskonzept als C-Zentrum definiert. Sie versorgt die Nachbarschaften „U“ und „P“ in Langwasser. Zur Sicherung dieses Versorgungsbereichs sowie der Wohnnutzung in der Hochhausscheibe soll die Art der Nutzung neu festgesetzt werden. Ebenso soll ein trading-down-Effekt durch weitere Vergnügungsstätten vermieden werden. In Abstimmung mit den Eigentümerinnenn und Eigentümern soll die Möglichkeit der Aufwertung der Aufenthaltsqualität sowie eine Folgenutzung der großzügigen Stellplatzanlagen erörtert werden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich um die Sicherung und Weiterentwicklung dieses zentralen Versorgungsbereichs rechtlich zu ermöglichen.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiets Langwasser.

Die Aufhebungssatzung Nr. 55 wurde nicht mehr weiterverfolgt und kann daher eingestellt werden.

Die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden zu einem späteren Zeitpunkt zum Beschluss vorgelegt.

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 zum Bebauungsplan Nr. 4687 "Wettersteinpassage" auf Grundlage des Plans vom Stadtplanungsamt vom 12.03.2024 für ein Gebiet zwischen Otto-Bärnreuther-Straße, Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Einstellung des Verfahrens zur Satzung Nr. 55 zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 3713 zwischen Otto-Bärenreuther Straße, Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4687 "Wettersteinpassage" für ein Gebiet zwischen Otto-Bärnreuther-Straße, Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße
Einleitung
Einstellung Satzung Nr. 55

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Die Wettersteinpassage befindet sich in der „Nachbarschaft U“ in Langwasser-Nordwest. Der Bebauungsplan Nr. 3713 von 1966 setzt für das Gebiet ein Kerngebiet (MK) sowie zwei Gemeinbedarfsflächen sowie ausgedehnte Parkplatzflächen fest. Das Maß der Nutzung ist typisch für Bebauungspläne auf Grundlage älterer Bauordnungen auf die Anzahl der Vollgeschosse (VG) beschränkt. Für das Gebäude Wettersteinstraße 51 und 53 werden 18 VG festgesetzt; ansonsten zwei VG. Planungsziel war für dieses Areal die Schaffung eines Nachbarschaftszentrums zur Versorgung der Bevölkerung mit Läden und Dienstleister im neu entstehenden Gebiet. Das Hochhaus bildet den architektonischen Mittelpunkt. Verkehrlich ist das Zentrum über das Straßennetz, die U-Bahn (Haltestelle Langwasser-Nord) und über das Fußwegenetz mit den Grünanlagen verbunden. Die Otto-Bärnreuther-Straße bildet eine städtebauliche Zäsur. Im Bereich der U-Bahn-Haltestelle ist die Straße für Fußgängerinnen und Fußgänger überquerbar und verbindet die Wettersteinpassage mit dem benachbarten E-Zentrum Euckenweg am Brunnenhof.

Im Einzelhandelskonzept ist die Wettersteinpassage (im Konzept „Watzmannpassage“) als zentraler Versorgungsbereich in der Hierarchie als C-Zentrum mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegende Nachbarschaft bestimmt. „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“ (BVerwG 4 C 7.07, Urteil vom 11.10.2007). Zentrale Versorgungsbereiche sind durch das BauGB rechtlich geschützt. Es besteht auch eine Versorgungsfunktion für die „Nachbarschaft P“ in Langwasser-Nordost. Besondere Funktion kommen den Lebensmittelmärkten, den Dienstleistern sowie der Gesundheitsinfrastruktur mit Arztpraxen und Apotheke zu. In Langwasser besteht als B-Zentrum noch das Franken-Center und das Langwasser-Center (u.a. Kaufland) als gemeinsames B-Zentrum. Es gibt weitere Einzelhandelsstandorte (z.B. Thomas-Mann-Straße, Imbuschstraße, Beuthener Straße), die aber keine Zentrenfunktion aufweisen.

Langwasser-Nordwest und Langwasser-Nordost weisen einen hohen Seniorenquotienten auf. Daher ist kurz- bis mittelfristig insb. die fußläufige Sicherung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstandorten sicherzustellen, die zudem möglichst barrierefrei erreichbar und gestaltet sein sollten. Als Folge der demografischen Entwicklung ist mittel- bis langfristig von einem Generationenwechsel im Stadtteil auszugehen. Die zielgruppenspezifischen Belange werden sich dementsprechend verändern, insbesondere im Hinblick auf Familien. Mit geeigneten Maßnahmen kann das Potenzial für familiengerechte Wohnstandorte gehoben werden. Hierzu ist allerdings den negativen Effekten wie trading-down von Zentralen Versorgungsbereichen und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros entgegenzuwirken.

In der Wettersteinpassage besteht teilweise bereits Leerstand. An der Wettersteinstraße befindet sich bereits eine Spielhalle (Vergnügungsstätte). Weitere Vergnügungsstätten können zu einem trading-down des Gebietes beitragen.

An der Hochgern- und Watzmannstraße befinden sich ausgedehnte Parkplätze, die trotz ihrer Größe untergenutzt sind. Am Parkplatz an der Hochgernstraße finden sich in der Regel samstags Imbisswagen ein. Die Parkplätze sind teilweise mit Hecken und Bäumen begrünt. Öffentliche Freiflächen gibt es nicht. Die Wettersteinpassage weist in ihrem zentralen Bereich nur Durchgangs- aber keine Aufenthaltsfunktion auf (keine Sitzmöglichkeiten, Gestaltung abweisend).

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Nürnberg Südost

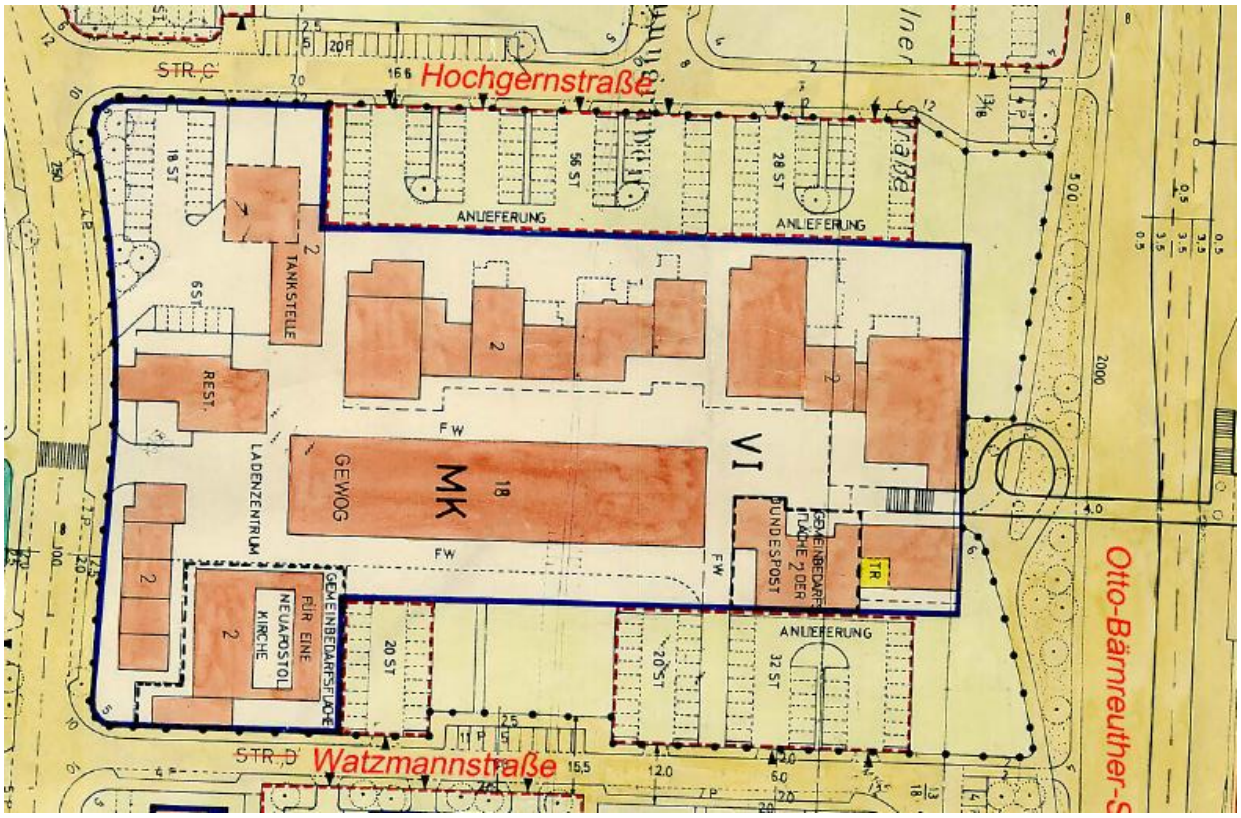
Unter Beteiligung maßgeblicher Akteure aus dem Stadtteil sowie sachlicher und fachlicher Begleitung durch die Stadtverwaltung wurde im Jahr 2015 das „Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) Nürnberg Südost“ vom Stadtrat beschlossen. Der Gebietsumgriff des INSEKs umfasst neben den Wohngebieten Neuselsbrunn und der Rangierbahnhofsiedlung, das Gewerbegebiet Beuthener Straße, das Areal der Brunecker Straße, den Volkspark Dutzendteich mit dem ehemaligen Reichsparteitagsgelände und dem Messeareal auch den Stadtteil Langwasser. Es liefert umfangreiche Analysen, Planungs- und Handlungsansätze zur Wohn-, Gewerbe- und Freiraumentwicklung, Mobilität, Kultur, Bildung sowie öffentlicher und privater Infrastrukturversorgung und deren Vernetzung. Verschiedene Teilräume wurden in Steckbriefform analysiert, um schließlich umfangreiche gebiets- und fachbezogene Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen zu definieren.

Die Wettersteinpassage liegt im Stadtteil Langwasser, im Quadranten Nordwest, in der „Nachbarschaft U“. Hier sind wesentliche Ziele des INSEKs ausschlaggebend:

- Nutzungsanreicherung und Aufwertung/Gestaltung des öffentlichen Raums der Wettersteinpassage,
- Nachbarschaftszentrum stärken, insbesondere Nahversorgungszentrum und wohnungsnahe Dienstleistungen,
- Anbindung Fuß- und Radwegeverkehr der Passage an den öffentlichen Grünzug im Westen und die U-Bahn Haltstelle „Langwasser Nord“ im Osten.

Planungsrecht

Für das Gebiet gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3713, der seit dem 28.09.1966 rechtsverbindlich ist.



Am 30.10.2008 wurde die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3712 für den Bereich zwischen Otto-Bärnreuther-Straße, Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße beschlossen (Satzung Nr. 55). Ziel der

Aufhebung war bereits da der Tatbestand, dass die vorhandenen Nutzungen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3713 entsprachen und dieser daher aufgehoben werden sollte.

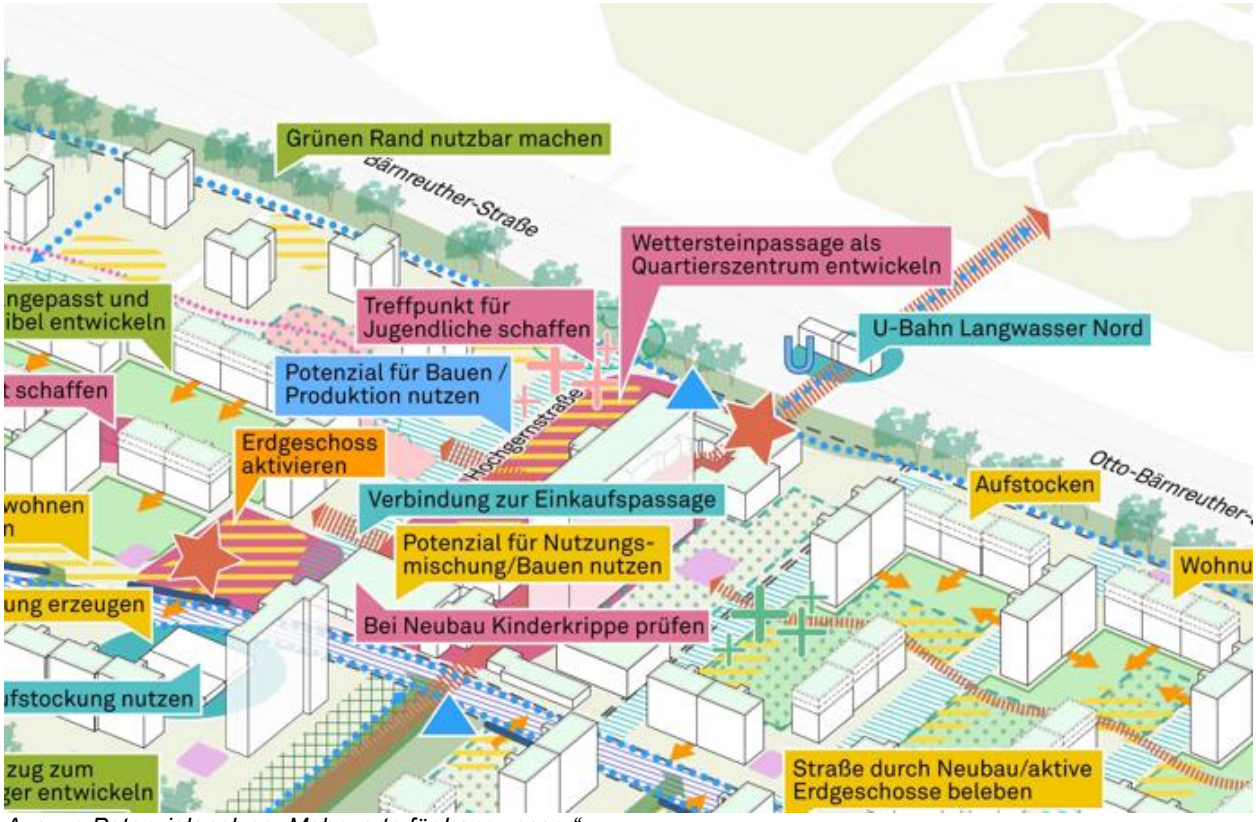
Mit einer Aufhebung können die aktuellen planungsrechtlichen Ziele für dieses Gebiet nicht gesichert werden. Es soll deshalb für den selben Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 4687 eingeleitet werden. Das Verfahren zur Satzung Nr. 55 kann eingestellt werden.

Vergnügungsstättenkonzept
Die Auswirkungen werden auf S.156 des Konzeptes bereits in der bestehenden Situation mit nur einer Spielhalle als negativ für den zentralen Versorgungsbereich und mit Verdrängungseffekten für Einzelhandel und Dienstleistungen bewertet. Gemäß des Vergnügungsstättenkonzepts, S.229, Karte 94, bildet die Wettersteinpassage einen Bereich mit potenziellem Handlungsbedarf (Vergnügungsstättenkonzept liegt in Sitzung aus).

Sanierungsgebiet Langwasser (Sanierungsrecht)
Das Gebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Langwasser“ im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. In der Sanierungssatzung ist gemäß § 142 Abs. 4 BauGB die Anwendung der §§ 144 Abs. 2 und 152 – 156a BauGB ausgeschlossen (vereinfachtes Verfahren). Vorhaben im Sanierungsgebiet bedürfen nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer sanierungsrechtlichen Genehmigung. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung darf gem. § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Im September 2016 wurden die im Rahmen des vorgeschalteten INSEKs definierten Sanierungsziele für den Nürnberger Südosten im Stadtplanungsausschuss beschlossen und im Rahmen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im März 2019 sowie im Zuge der Machbarkeitsstudie „Potenzialanalyse: Mehrwerte für Langwasser“ vom Oktober 2022 weiter konkretisiert. Besonderes Augenmerk wird dabei auf eine nachhaltige Weiterentwicklung der Quartiere/Nachbarschaften in Langwasser gelegt. Unter Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Aspekte soll sichergestellt werden, dass jede Entwicklung auch einen unmittelbaren wirksamen Mehrwert für das Bestandsquartier mit sich bringt.

Schwerpunkt für das Gebiet an der Wettersteinpassage ist die Schaffung von Nutzungsmischung durch Aufwertung und eventuell Umstrukturierung. Dabei steht die Weiterentwicklung als wichtiges Quartierszentrum im Vordergrund: neue gewerbliche Angebote sollen angereichert und der Freiraum der Passage als Quartierstreffpunkt mit Aufenthaltsqualitäten aufgewertet werden. Die Weiterführung der Passage zum Grünzug ist ein wichtiger Knotenpunkt, der gestärkt werden kann und sich ggf. als Mobilitätsstation anbietet. Alternativ können weitere Mobilitätsstationen bei der U-Bahn Haltestelle „Langwasser Nord“ ausgebaut werden. Unter anderem ist eine Reduzierung der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze nach Satzung zu überprüfen und Fahrradstellplätze in voller Höhe herzustellen. Die eingeschossigen Flachbauten und die relativ großen Parkplätze stellen ein großes Potenzial für Aufstockung und/oder Neubau dar. Ziel ist es aktive Erdgeschosszonen durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinheiten, kulturelle Nutzungen oder soziale Einrichtungen (Treffpunkt für Jugendliche/Kita) zu schaffen und so zu einer Nutzungsmischung beizutragen. Die Eingänge der Passage sind als wichtige Punkte der Nachbarschaft besonders zu stärken.



Auszug Potenzialanalyse „Mehrwerte für Langwasser“

Aktuell werden die Sanierungsziele für Stadterneuerungsgebiet Langwasser fortgeschrieben; Ziel ist es, diese in das oben genannte Verfahren Nr. 4687 einfließen zu lassen.

Planungskonzept
Für das Gebiet soll der Bebauungsplan Nr. 4687 eingeleitet werden, um die planungsrechtliche Absicherung des zentralen Versorgungsbereichs und der Wohnfunktion zu gewährleisten.

Ziele
- Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs mit seiner Versorgungsfunktion für Langwasser-Nord-West und Langwasser-Nord-Ost,
- Sicherung der Wohnfunktion in der Hochhausscheibe,
- Vermeidung von trading-down (Qualitätsverlust der Angebots- und Nutzungsvielfalt von Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerksbetrieben durch die Konkurrenz insb. von geringinvestiven Betrieben mit hoher Ertragsstärke),
- Vermeidung der Etablierung von Fehlnutzungen mit negativen Auswirkungen insbesondere auf Kinder und Jugendliche,
- Vermeidung von Imageverlusten durch Vergnügungsstätten mit erotischen Inhalt oder prostitutiver Nutzung,
- Identifizierung von Frei- und Grünflächenpotentialen
    - Aufwertung des öffentlichen Freiraums als nicht kommerziellen Quartierstreffpunkt,
    - Fuß- und Radverkehr qualifizieren und damit die Anbindung der Passage an umliegende Nutzungen stärken,
    - Eingänge der Passage in Richtung der U-Bahnhaltestelle „Langwasser Nord“ und zur Wettersteinstraße als besondere Punkte in der Nachbarschaft stärken,
- Klimaanpassung
- ggf. punktuelle Nachnutzung der großen Stellplatzanlagen und eingeschossigen Flachbauten in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern.

Städtebau
Konzeptionell soll das C-Zentrum als zentraler Versorgungsbereich erhalten und gestärkt werden. Im bisher festgesetzten Kerngebiet sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, dagegen Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Zur planungsrechtlichen Sicherung der neuen Ziele soll die Art der Nutzung geändert und für die Hochhausscheibe vertikal gegliedert werden (d.h. untere Geschosse für Handel und Dienstleistungen, obere Stockwerke für Wohnen bzw. falls erforderlich Mischnutzung). Hierbei sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Nutzungen
Die bestehenden Nutzungen sollen erhalten werden, um die Attraktivität und Lebendigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zu gewährleisten. Auf den ausgedehnten Stellplatzanlagen kann in Abstimmung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern eine Nachnutzung bzw. punktuelle Nachverdichtung erfolgen (u.a. Freiflächen, Spielplätze, Wohngebäude).

Mobilitätsbaukasten
Der Verkehrsausschuss der Stadt Nürnberg hat am 13.12.2018 den Beschluss gefasst, dass bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben das vorgelegte Mobilitätskonzept auch unter Abweichung von der Stellplatzsatzung zur Anwendung kommen soll. Bei der vorliegenden Planung sollen folgende Maßnahmen Berücksichtigung finden:

- Fußverkehrsmaßnahmen
  Fußläufig ist das Gebiet bereits gut zugänglich, insb. der zentrale Bereich ist autofrei; ggf. ist die Barrierefreiheit zu erhöhen.

- Radverkehrsmaßnahmen und intermodale Verknüpfung
  Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind nicht ausreichend vorhanden. Eine weitere Möglichkeit besteht außerhalb des Gebietes an der U-Bahn-Station.

  Möglichkeiten für Car-Sharing und E-Lade-Infrastruktur sollen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern untersucht werden.

  Eine sehr gute ÖPNV-Anbindung ist bereits gegeben, die U-Bahn-Station Langwasser-Nord ist fußläufig zu erreichen und mit einer Rampe ist für ausreichend Barrierefreiheit gesorgt, um die Station wie auch die Nachbarschaft U auf der östlichen Seite der Otto-Bärnreuther-Straße zu erreichen.

- Motorisierter Individualverkehr
  Die Stellplatzanlagen sind sehr großzügig gestaltet und sind daher untergenutzt.

Weitere Maßnahmen und deren Umsetzung werden im weiteren Verfahren untersucht.

Klimabaukasten
Der am 22.07.2021 im Stadtplanungsausschuss beschlossene „Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung“ bündelt das Spektrum an Möglichkeiten, mit dem den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann.

Verfahren
Mit den Planungszielen sollen auch Maßnahmen der Nachverdichtung verfolgt werden, so dass die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen kann. Im weiteren wird geprüft, ob die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Fazit: Sicherung des Zentralen Versorgungsbereichs und qualitative Aufwertungen
Mit dem Bebauungsplan kann der zentrale Versorgungsbereich planerisch gesichert werden. Maßnahmen zur Aufwertung der Freiräume und der Aufenthaltsqualität werden im weiteren Prozess untersucht. Das Verfahren zur Satzung Nr. 55 soll eingestellt werden. Im Hinblick auf den mittel- bis langfristig anstehenden Generationenwechsel im Stadtteil soll den sich verändernden zielgruppenspezifischen Belangen insbesondere im Hinblick auf Familien entsprochen werden.

Kosten
Die Stadt Nürnberg trägt die Kosten des Verfahrens.

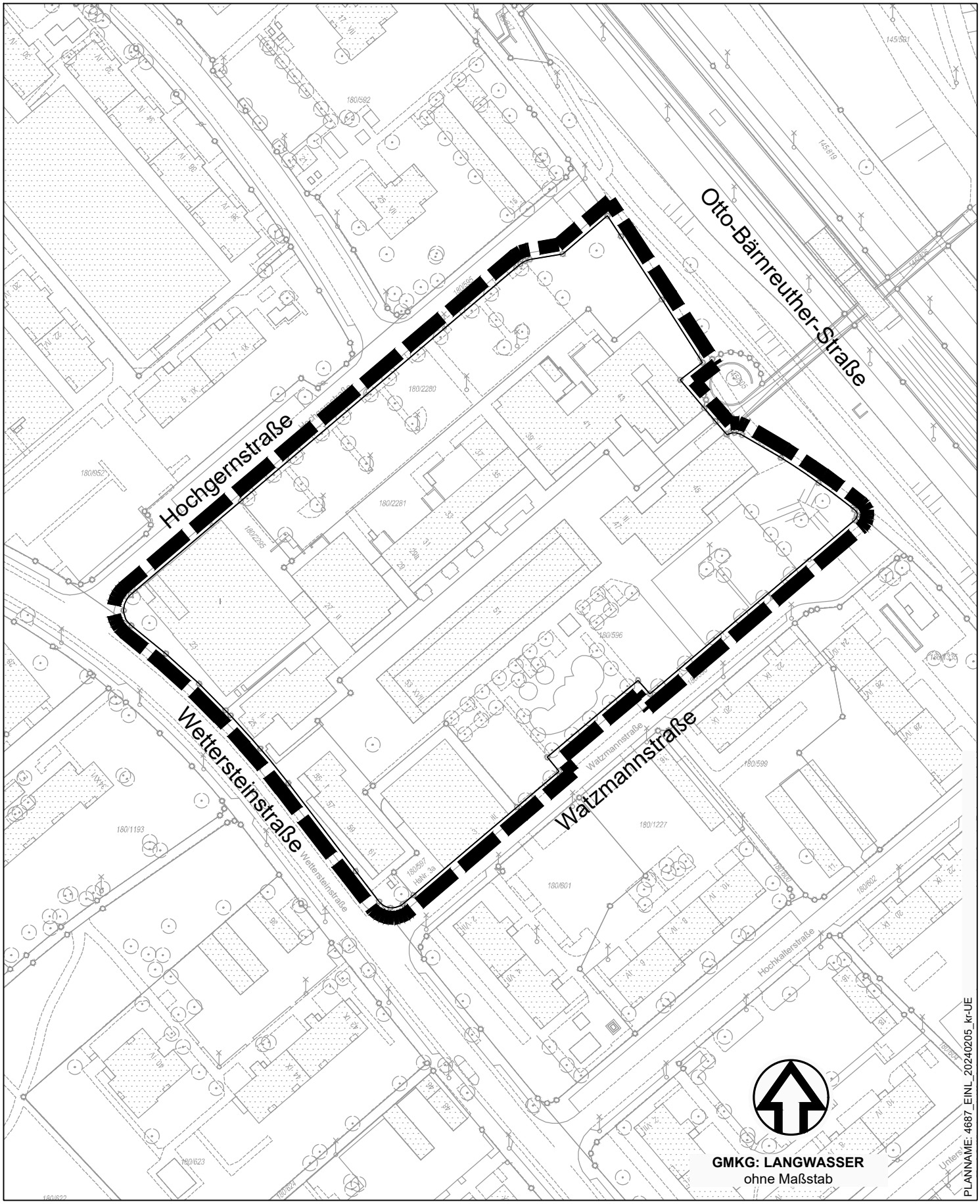
Zeitliche Umsetzung
Nach Einleitung des Bebauungsplans ist dies ortsüblich bekannt zu machen. Im Weiteren sind die städtebaulichen Ziele zu konkretisieren.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4687 "WETTERSTEINPASSAGE"

für ein Gebiet zwischen Otto-Bärnreuther-Straße, Watzmannstraße, Wettersteinstraße und Hochgernstraße

NÜRNBERG

Ö 10



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Berichtsvorlage
Stpl/010/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.04.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Wettbewerb "Gustav-Adolf-Straße", Ergebnisse

Anlagen:

Sachverhaltsdarstellung

Bericht:

Für das städtische Grundstück an der "Ecke Gustav-Adolf-Straße /Geisseestraße" wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Das Grundstück wird in Erbpacht vergeben. Um die Vorstellungen der Stadt zu städtebaulicher und architektonischer Qualität zu sichern, hat man sich für einen Realisierungswettbewerb entschieden.

Neben dem Bauherrn waren im Preisgericht mit Frau Prof. Mikala Holme-Samsøe der Baukunstbeirat und mit Herrn Dengler als Leiter des Stadtplanungsamtes die Verwaltung vertreten.
Am 09.02.2024 kam das Preisgericht zusammen und vergab folgende Preise:

1. Preis — Köppen Rumetsch Architekten GmbH, Nürnberg +
koeber Landschaftsarchitektur, Stuttgart

2. Preis — Kohlmayer - Oberst Architekten, Stuttgart +
Büro Markus Herthneck Landschaftsarchitektur, Stuttgart

3. Preis — ARGE Johannes Kappler Architektur und Städtebau mit super future collective, Nürnberg +
grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner, Freising

Die Verwaltung geht davon aus, dass der Erbpachnehmer der Fläche auf Basis des Wettbewerbsergebnisses einen Bauantrag stellen wird.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Bei der Entwicklung des Gebäudes sollen Diversity-relevante Aspekte berücksichtigt werden.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beilage

Betreff:

Wettbewerb „Gustav-Adolf-Straße“, Ergebnisse

Sachverhalt

Ausgangssituation

Für das städtische Grundstück Ecke „Gustav-Adolf-Straße /Geisseestraße“ wurde ein Erbpächter gesucht, der bereit ist, ein Gebäude mit angemessener Höhenentwicklung und qualitätvoller Gestaltung zu errichten.

In einem Interessenbekundungsverfahren 2023 konnte sich eine Investorengesellschaft unter mehreren Bewerbern durchsetzen. Diese verpflichtete sich dazu, ein prägendes Solitärgebäude zu errichten, welches sich in die Umgebung aus großflächigem Einzelhandel und Gewerbebebauung einfügt und gleichzeitig eine städtebaulich markante Landmarke sein kann. Zur Ideenfindung war die Auslobung eines hochbaulichen Wettbewerbs eine der Bedingungen der Stadt für die Vergabe des Grundstücks in Erbpacht.

Das bis zu achtgeschossige Gebäude soll Büros, Räume für Dienstleistungen sowie im Erdgeschoß einen Flagship-Store für eine internationale Automobil-Luxusmarke anbieten. Im obersten Geschoss sind Wohnungen für Betriebsleiter oder Inhaber möglich. Weitere Wohnnutzungen sind an der stark befahrenen Ringstraße aus Immissionsschutzgründen nicht zulässig. Die Nutzung des Grundstückes ist eingeschränkt durch eine bedeutende Abwasserleitung im Untergrund, diese darf nicht überbaut werden.

Planungsrecht

Der Gebietscharakter entspricht einem Gewerbegebiet (GE entsprechend § 8 BauNVO).
Ein qualifizierter Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Wettbewerb

Anfang Oktober 2023 wurde der Wettbewerb ausgelobt, acht Büros waren eingeladen, einen Planungsvorschlag vorzulegen. Betreut wurde der Wettbewerb vom Büro MT2 Architekten aus Nürnberg.

Am 9. Februar 2024 wurden die eingegangenen Arbeiten von einer Jury unter dem Vorsitz von Frau Prof. Mikala Holme-Samsøe, Mitglied des Baukunstbeirats der Stadt Nürnberg, beurteilt. Im Preisgericht waren neben der Ausloberin unabhängige Architekten, Stadt- u. Landschaftsplaner sowie das Stadtplanungsamt vertreten. Unterstützt wurde das Preisgericht durch den Bürgerverein St. Leonhard/Schweinau e.V.

DIe Arbeit des Nürnberger Architekturbüros Matthias Köppen und Anne Rumetsch mit koeber Landschaftsarchitektur aus Stuttgart wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet.

Insgesamt vergab das Preisgericht drei Preise:

1. Preis Köppen Rumetsch Architekten GmbH, Nürnberg +
koeber Landschaftsarchitektur, Stuttgart

2. Preis Kohlmayer - Oberst Architekten, Stuttgart +
Büro Markus Herthneck Landschaftsarchitektur, Stuttgart

3. Preis ARGE Johannes Kappler Architektur und Städtebau mit super future collective, Nürnberg +
grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner, Freising

1. Preis Köppen Rumetsch Architekten + koeber Landschaftsarchitektur
Aus der Preisgerichtsbeurteilung:

Aus einer annähernd quadratischen Grundfigur entwickeln sich zwei in der Höhe gestaffelte und miteinander verschränkte Kuben. Städtebaulich folgt die kompakte Anlage mit geringem Fußabdruck in ihren Baufluchten der Geisseestraße und der Gustav-Adolf-Straße, besetzt damit sehr präzise den Kreuzungsbereich und trägt zu einer Beruhigung der heterogenen Gesamtsituation bei.



1.Preis Köppen Rumetsch Lageplan *Bild: Köppen Rumetsch*

Die Adressbildung des neuen Autohauses und der Bürogeschosse mittels Hauptzugang über einen geschützten Hof erscheint gelungen, wenngleich der dort vorgesehene Solitärbaum und die darunterliegende Tiefgarage in einem Konflikt stehen.
Die angebotenen Außenräume erscheinen aus den Anforderungen heraus gut und logisch entwickelt, lediglich der als Satellit bezeichnete, erdgeschossige Showroom im Kreuzungsbereich gegenüber dem Hauptzugang wirkt etwas verloren und dessen Erfordernis wird kritisch hinterfragt.



1.Preis Köppen Rumetsch Animation *Bild: Köppen Rumetsch*

Die vorgeschlagenen Bäume binden in ihrer Reihung die Freiflächen gut zusammen, der Blick auf den Hauptzugang wird freigehalten und natürlich wünscht sich der Nutzer auch einen guten Blick auf die hinter einer großzügigen Verglasung ausgestellten Fahrzeugen. Die Auswahl geeigneter Bäume und eine Feinjustage ihrer Situierung sollte helfen, diesen kleinen Zielkonflikt aufzulösen.

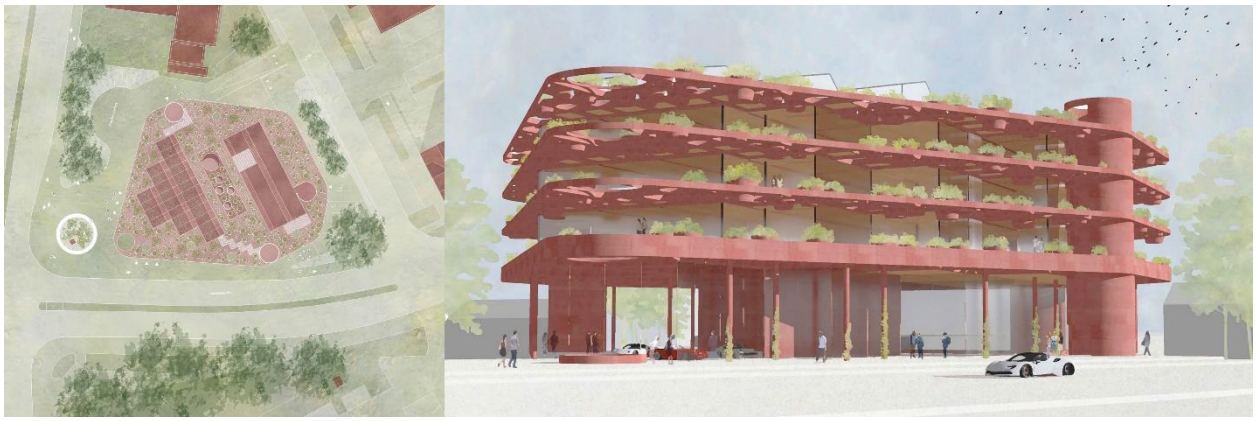
Im Inneren des Autohauses versprechen ein Höhenversatz, Besucheremporen im Obergeschoss, zweigeschossige Raumsequenzen und eine gute Sortierung der gewünschten Nutzungen ein interessantes Raumerlebnis. Das zentral angeordnete Treppenhaus verknüpft die beiden aufgehenden Kuben und trägt damit zu einer äußerst wirtschaftlichen Erschließung bei.

Die einfache aber intelligent durchgearbeitete Grundstruktur der Bürogeschosse sollte in der Lage sein auf unterschiedliche Anforderungen flexibel zu reagieren. Vermisst werden lediglich Freiflächen oder Loggien für Raucher. Die beiden Wohnungen im 5. Obergeschoss versprechen mit dem Angebot geschätzter Innenhöfe eine hohe Wohnqualität. Die Zahl der Stellplätze ist deutlich zu gering.

Die äußere Anmutung der Anlage wird kontrovers diskutiert. Anerkannt wird ein sehr zurückhaltender, unaufgeregter Gestaltungsansatz, der die unterschiedlichen Nutzungen zusammenbindet. Diese müsste allerdings in einer weiteren Bearbeitungsphase, auch hinsichtlich der ökologischen Aspekte und der Ablesbarkeit der inneren Funktionen konkretisiert werden.

Insgesamt überzeugt die Arbeit in ihrer Noblesse, wenngleich die Qualität sich auch erst auf den zweiten Blick erschließen mag. Ein Ansatz der dem Ort aber guttun sollte.

2. Preis **KohlmayerOberst Architekten, Stuttgart mit Landschaftsarchitekt Markus Herthneck, Stuttgart**



2. Preis *Bild: KohlmayerOberst*

3. Preis **ARGE Johannes Kappler Architektur und Städtebau + super future collective, Nürnberg mit grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner, Freising**



3. Preis *Bild: Arge Kappler/super future collective*

Engere Wahl **Kehrbach Planwerk, Schwabach mit WLG Wollborn Landschaftsarchitekten Part GmbH, Nürnberg**

Weitere Teilnehmer:

- Auer + Weber Architekten, München
- BERMÜLLER + NIEMEYER Architekturwerkstatt, Nürnberg
- BÖHM ARCHITEKTEN + INGENIEURE, Schwabach
- HEID + HEID ARCHITEKTEN, Fürth

Die Wettbewerbsarbeiten waren vom 21.02. - 8.03.2024 im Offenen Büro des Stadtplanungsamtes öffentlich ausgestellt.

Kosten und zeitliche Umsetzung
Der Stadt Nürnberg entstehen durch den Wettbewerb keine Kosten.
Die Bauherrin beabsichtigt zeitnah eine Genehmigungsplanung zu beauftragen und einen Bauantrag einzureichen.

Berichtsvorlage
Stpl/006/2024

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.04.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:

Aktivierung von Bauflächen: Baugebote im Rahmen der Umlegung „Tiefes Feld„ hier: Prüfungsergebnis der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses und des Rechtsamtes

Anlagen:
Bericht

Bericht:

Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 20.07.2023 (Stpl/022/2023) ist der Umlegungsausschuss beauftragt worden, die Anordnung von Baugeboten für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich der Bebauungspläne 4445 A/B/C im Rahmen des Umlegungsverfahrens „Tiefes Feld“ zu prüfen.

Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses und das Rechtsamt raten nach eingehender Prüfung von einer Anordnung von Baugeboten im Rahmen des Umlegungsverfahrens ab.
Im beiliegenden Bericht wird der Sachverhalt näher erläutert.

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:

Prüfung planungsrechtlicher Instrumtente sind ohne Diversity-Bezug

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beilage

Betreff:
Aktivierung von Bauflächen: Baugebote im Rahmen der Umlegung „Tiefes Feld“ – Prüfungsergebnis der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses und des Rechtsamtes

Bericht

Anlass

Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 20.07.2023 (Stpl/022/2023) ist der Umlegungsausschuss beauftragt worden, die Anordnung von Baugeboten gem. § 59 (7) BauGB i.V.m. §§ 175, 176 BauGB für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich der Bebauungspläne 4445 A/B/C im Rahmen des Umlegungsverfahrens Tiefes Feld zu prüfen. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses hat im Februar 2024 dem Stadtplanungsamt das Prüfungsergebnis mitgeteilt, welches aus den Beratungen des Umlegungsausschuss in nicht-öffentlicher Sitzung vom 05.02.2024 hervorgegangen ist.

Ergebnis

Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses und das Rechtsamt raten nach eingehender Prüfung und Beratung von einer Anordnung von Baugeboten im Rahmen des Umlegungsverfahrens ab, vor allem, weil

1) die Anordnung von Baugeboten die Umlegung als solche gefährden könnte,
2) die Umlegung privatnützig ist,
3) zu bezweifeln ist, ob Baugebote flächendeckend angeordnet werden können,
4) Baugebote eine gesichert zügige Erschließung voraussetzen.

Erläuterung der von der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses vorgebrachten Gründe

zu 1)
Aufgrund des bisherigen Fehlens einer höchstrichterlichen Überprüfung von § 59 (7) BauGB kann nicht abgeschätzt werden, welche Folgen die Anordnung von Baugeboten auf das fortgeschrittene Umlegungsverfahren haben könnte.
Da an sich mit Widersprüchen gegen den Umlegungsplan zu rechnen ist, könnte die Anordnung von Baugeboten zusätzliche Angriffspunkte bieten, um die Bestandkraft des Umlegungsplans erheblich zu verzögern. Dies hätte auch zur Folge, dass die Zeitpläne anderer Dienststellen, die an der Gebietsentwicklung beteiligt sind, beeinflusst werden. Auch die Bayerische Umlegungsrichtlinie (BayUmlR) führt hierzu aus, „die Anordnung der städtebaulichen Gebote nach §§ 176 bis 178 BauGB ist im Umlegungsplan nur zu regeln, wenn das Inkrafttreten des Umlegungsplans durch diese Regelung nicht gefährdet ist“ (7.6.1).

zu 2)
Hauptziel der Baulandumlegung ist der Ausgleich privater Interessen, indem Eigentümerinnen und Eigentümern die Nutzung ihrer Baurechte ermöglicht werden soll. Eine flächendeckende Baupflicht würde hingegen bedeuten, dass unbebautes Land hauptsächlich für öffentliche Zwecke entwickelt werden müsste. Eine Kombination der beiden Instrumente könnte dann rechtlich als Enteignung zu werten sein.

zu 3)
Es wird von Seiten der Geschäftsstelle und des Rechtsamtes festgestellt, dass Baugebote nicht flächendeckend für ein bestimmtes Baugebiet ausgesprochen werden können, da ihre gesetzlichen Voraussetzungen zwingend für jedes betroffene Grundstück zu prüfen sind. Eine Anordnung von Baugeboten in der Umlegung reduziert daher nicht den Verwaltungsaufwand im Vergleich zu Einzelverfahren. Die Einzelfallbetrachtungen müssten auch im Umlegungsverfahren erfolgen.

zu 4)
Das Vorliegen einer gesicherten Erschließung ist für die Anordnung zentral. Aufgrund der Gebietsspezifik (Größe, Lage) sowie aufeinander aufbauender Entwicklungsabschnitte ist die Bestimmung des Zeitpunkts einer vorliegenden Erschließung für alle Baugrundstücke mit Unsicherheiten belastet (hervorzuheben ist die Herstellung erforderlicher Riegelbebauungen vor weiterer Bebauung, ferner die Errichtung von Lärmschutzwänden). Ebenso könnten Besitzeinweisungen in private Flächen zur Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen notwendig werden. Aus dem potentiell langen Zeitraum zwischen Anordnung des Baugebots und der Umsetzung der Erschließung können (zu) viele Unsicherheiten oder Fehleinschätzungen resultieren, bspw. beim Setzen angemessener Fristen oder dem Erstellen zu weit in die Zukunft gerichteter Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen.

Fazit
Das Stadtplanungsamt und das Baureferat nehmen das Prüfungsergebnis zur Kenntnis und behalten sich vor, nach Rechtskraft und bei Vorliegen einer gesicherten Erschließung die Anordnung von Baugeboten gemäß den oben genannten Bebauungsplänen vorzunehmen.