Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

16.05.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte"

Sitzungsvorlage Stpl/019/2024 4

Entscheidungsvorlage Stpl/019/2024 7

Gebietsumgriff Untersuchungsgebiet „Altstadt Mitte" Stpl/019/2024 10

TOP Ö 2 Quartiersentwicklung an der Reinerzer Straße in Langwasser Südost - Gesamtkonzept der städtischen Wohnungsbaugesellschaft wbg

Sitzungsvorlage Stpl/018/2024 11

Entscheidungsvorlage Stpl/018/2024 15

Gestaltungshandbuch vom 16.05.2019 Stpl/018/2024 20

mittelfristige Planung, Stand 03/2024 Stpl/018/2024 61

Maßnahmenübersicht (Gesamtkonzept) vom 25.03.2024 Stpl/018/2024 62

TOP Ö 3 Umnutzung des Stammareals des TSV Altenfurt, Wohlauer Str. 16-18 und Neubau eines neuen Sportparks an der Oelser Straße/ Ecke Liegnitzer Straße

Sitzungsvorlage Stpl/016/2024 63

Entscheidungsvorlage Stpl/016/2024 67

Anlage 1: 4688_TSV_Altenfurt_Bericht_Afs-UmwA_Anlage1_Neustandort_20240320 Stpl/016/2024 71

Anlage 2: 4688_TSV_Altenfurt_Bericht_Afs-UmwA_Anlage2_Atstandort_20240319 Stpl/016/2024 77

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 16.05.2024, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1.	**Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte" Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB** Ulrich, Daniel	Gutachten Stpl/019/2024
2.	**Quartiersentwicklung an der Reinerzer Straße in Langwasser Südost - Gesamtkonzept der städtischen Wohnungsbaugesellschaft wbg** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/018/2024
3.	**Umnutzung des Stammareals des TSV Altenfurt, Wohlauer Str. 16-18 und Neubau eines neuen Sportparks an der Oelser Straße/ Ecke Liegnitzer Straße** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/016/2024
4.	**Genehmigung der Niederschrift der gemeinsamen Sitzung des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 18.04.2024, öffentlicher Teil**	

Beschlussvorlage
Stpl/019/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	16.05.2024	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	19.06.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte"
Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Gebietsumgriff Untersuchungsgebiet „Altstadt Mitte"

Sachverhalt (kurz):

Die Verwaltung wurde vom Stadtrat beauftragt, für den Bereich „Altstadt Mitte" ein Stadterneuerungsgebiet auszuweisen. Hierzu wurde erbeten, noch 2024 Vorbereitende Untersuchungen für das Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte" einzuleiten. Zielsetzung ist es, den Transformationsprozess in der Innenstadt zu begleiten und mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung zu unterstützen.

Die Verwaltung empfiehlt die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 Baugesetzbuch) um mit dem Stadterneuerungsprozess zu beginnen.

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	1.000.000 €	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	600.000 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	400.000 €	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:
Neue MIP-Maßnahme wird in Abstimmung mit Stk angemeldet.

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:
Diversity-Themen werden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gebietsbezogen abgearbeitet.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☒ **Ref. I/II/Stk, Ref. VII**

☒ **SÖR**

Gutachtenvorschlag (AfS 16.05.2024):

Der Stadtplanungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Stadtrat beschließt aufgrund des § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch die Einleitung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ für das neue Sanierungsgebiet „Altstadt Mitte".
   Die Grenzen des Untersuchungsgebietes sind im beiliegenden Plan vom April 2024 dargestellt. Eine Behandlung über das Ergebnis wird im Stadtplanungsausschuss erfolgen.

2. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wird hingewiesen.
   Der Beschluss tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft.

Beschlussvorschlag (StR 19.06.2024):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 16.05.2024 wird die Einleitung der „Vorbereitenden Untersuchungen" für das künftige Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte" zum Beschluss erhoben.

Betreff:
Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte"
Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB

Entscheidungsvorlage

Hintergrund
Die Verwaltung wurde vom Stadtrat beauftragt, für den zentralen Bereich der Altstadt ein neues Stadterneuerungsgebiet auszuweisen. In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 16.11.2023 wurde der Verwaltung der Auftrag erteilt, für das Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte“ in 2024 Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB einzuleiten.

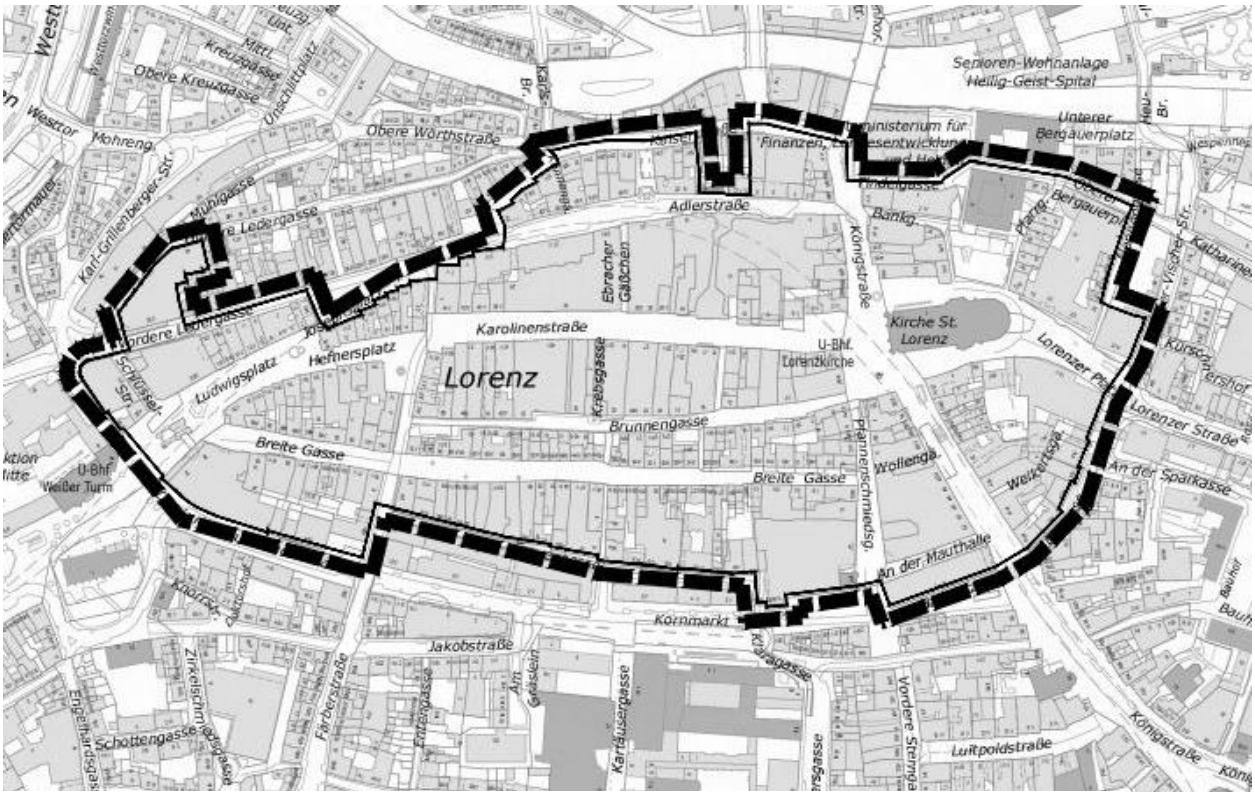
Ausgangssituation
Die Nürnberger Altstadt liegt mit den beiden bestehenden Stadterneuerungsgebieten „Altstadt-Süd“ sowie „Nördliche Altstadt“, bereits seit langem im Fokus der Stadtentwicklungsplanung. Der Bereich zwischen den beiden Gebieten war bisher von der Stadterneuerung ausgenommen, da keine massiven Missstände vorlagen.
Mittlerweile steht die Nürnberger Innenstadt jedoch vor großen Herausforderungen, wie dem Strukturwandel im Einzelhandel und den daraus resultierenden Leerständen, der Notwendigkeit einer Aufwertung der Fußgängerzone, der unumgänglichen Anpassung des öffentlichen Raumes an die Folgen des Klimawandels sowie der erforderlichen Transformation zu einem vielfältigen, multifunktionalen Ort für alle Zielgruppen.

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) „Altstadt Nürnberg“ kann hierfür, mit seinen nachhaltigen Entwicklungsvorschlägen zu städtebaulichen, ökologischen, sozialen, kulturellen und ökonomischen Handlungsfeldern, einen nützlichen Orientierungsrahmen bieten.

Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes soll insbesondere die Neugestaltung der „Breiten Gasse“ sowie der Umgang mit Leerständen, wie der Kaufhof-Filiale, mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung unterstützt werden.

Umgriff des Untersuchungsgebietes
Der Umgriff des Untersuchungsgebietes im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) liegt zentral in der Nürnberger Altstadt im Bezirk 01 – Altstadt St.Lorenz.
Begrenzt wird es (siehe nachfolgenden Plan):

- im Norden durch die Vordere Ledergasse, den Josephsplatz, einen Abschnitt der Adlerstraße sowie der Kaiserstraße
- im Süden durch die Dr.-Kurt-Schumacher-Straße, die Frauengasse und den Hallplatz
- im Westen durch die Dr.-Kurt-Schumacher-Straße
- im Osten durch die Theatergasse, die Peter-Vischer-Straße und die Nonnengasse.



Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Personelle und Finanzielle Ressourcen
Die VU gemäß § 141 Abs. 3 BauGB können mit bestehendem Personal ab Mitte 2024 durchgeführt werden.

Die notwendigen Finanzmittel werden für die Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplans (MIP) bei der Kämmerei beantragt.

Die Anmeldung für ein geeignetes Städtebauförderprogramm z.B. „Lebendige Zentren“ erfolgte im Rahmen der Bedarfsmitteilungen Städtebauförderung 2024 bei der Regierung von Mittelfranken. Die Zuschussquote beträgt in der Regel 60% der förderfähigen Kosten. Eine entsprechende Zuschusserwartung ist im MIP-Ansatz hinterlegt.

Umsetzung und zeitlicher Rahmen
Die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm wird bis Juni 2024 erwartet.

Erste im Rahmen der Erstellung einer VU notwendigen Informationen und Angaben u.a. zu Auffälligkeiten, städtebaulichen Missständen sowie zu Defiziten in der Ausstattung mit sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen werden nach Einleitung der VU bei den relevanten Fachdienststellen instruiert und eingeholt. Insbesondere Ref.VII/Stab Innenstadt wird in die geplante Bestandsanalyse zu Mängeln und Potenzialen im Gebiet sowie in die geplante Partizipation mit einbezogen. Ein integrierter Bearbeitungsansatz, der städtebauliche, ökologische, soziale, kulturelle und ökonomische Handlungsfelder gleichwertig betrachtet, wird angewandt.

In der Innenstadt, insbesondere in der „Breiten Gasse“ wird der Strukturwandel im Einzelhandel vor allem durch die Schließung der Kaufhof-Filiale, aber auch durch weitere Leerstände, wie z.B. den City Point eklatant sichtbar. Durch den voranschreitenden Klimawandel kommt es u.a. durch fehlende Grünbereiche sowie einem Mangel an Wasser und Verschattung zu einer Überhitzung der Innenstadt.

Die vielfältige Nutzung der Innenstadt könnte durch eine ausgewogene Gestaltung attraktiver gestaltet werden. Eine größere Präsenz von Wohnnutzung, vielfältigen gastronomischen Angeboten mit Außenbereichen sowie verbesserte Spielplatzmöglichkeiten würde das Stadtzentrum lebendiger machen und auch nach Ladenschluss beleben. Darüber hinaus besteht ein zunehmendes Bedürfnis der Bürgerinnen und Bürger nach mehr qualitativen Aufenthaltsmöglichkeiten ohne Konsumzwang für alle Altersgruppen.

Durch vorgenannte Themenfelder besteht ein gewisser Handlungsdruck, wodurch die zeitnahe Einleitung der VU enorm wichtig ist. Gemäß § 141 Abs. 4 BauGB finden mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der VU die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung.

Nach Einleitung der VU erfolgt im nächsten Schritt die Aufbereitung der Grundlagen, aus welchen eine Bestandsanalyse zu Mängeln und Potenzialen im Gebiet erarbeitet wird. Im Laufe der Jahre 2024 und 2025 soll daraus, in Abstimmung mit den anderen Geschäftsbereichen, ein integriertes Arbeitsprogramm mit verbindlichem Investitionsplan zu den Vorhaben während der Gebietslaufzeit abgeleitet werden. Während dieser Zeit können die prioritären Maßnahmen ggf. an veränderte Rahmenbedingungen angepasst bzw. fortgeschrieben werden. Ein Bericht über das Ergebnis der VU sowie der Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB wird bis Mitte / Ende 2025 angestrebt und dem Stadtrat vorgelegt.

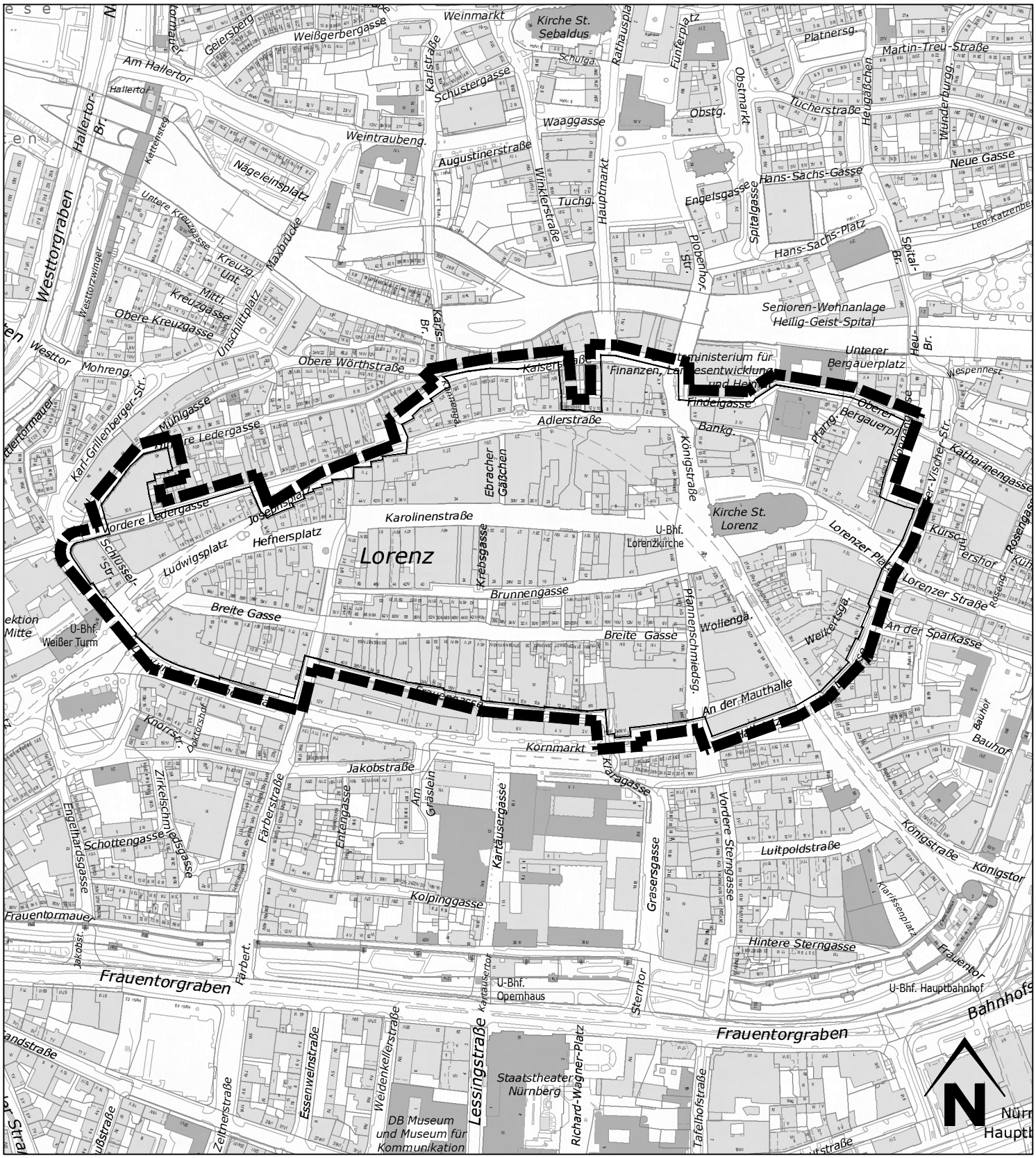
Die Öffentlichkeit soll während der VU durch verschiedene Formate aktiv und niederschwellig am Stadterneuerungsprozess beteiligt werden. Dabei werden lokale Initiativen, bestehende Stadtteilgremien, wie z.B. der Meinungsträgerkreis und der Bürgerverein Altstadt e.V. mit einbezogen. Ein Konzept zur Partizipation wird derzeit erarbeitet. Die Steuerung und Organisation dieser Beteiligungs- und Austauschprozesse sowie die Erstellung der VU kann in Teilen von einem noch zu beauftragenden externen Auftragnehmer erbracht werden.

Über den aktuellen Sachstand zur Umsetzung der VU zum Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte“ soll künftig im Rahmen des Meinungsträgerkreises und des Gebietsteams Altstadt sowie den städtischen Gremien regelmäßig informiert werden.

Fazit und Empfehlung

Die Voraussetzungen für einen Beginn der VU gemäß § 141 BauGB sind gegeben. Die Umsetzung investiver und prioritärer Maßnahmen im Zentrum Nürnbergs, vor allem die Neugestaltung der „Breiten Gasse“ und der Umgang mit den Leerständen werden als vordringlich beurteilt. Darüber hinaus zeichnen sich weitere Handlungsfelder, z.B. aus den Bereichen Kultur, Mobilität, Bildung und Sozialer Infrastruktur sowie Klima ab. Die Ausweisung eines Stadterneuerungsgebietes bietet neben Zuschussmöglichkeiten aus der Städtebauförderung die Chance, Synergien innerhalb der Stadtverwaltung zu erzeugen: Einige Projekte im Untersuchungsgebiet, wie z.B. die „Breite Gasse“ oder der südliche Teil des Ludwigsplatzes sind bereits beim Servicebetrieb öffentlicher Raum in der Umsetzung eingetaktet. Die Ausweisung des Sanierungsgebietes „Altstadt Mitte“ würde diese Maßnahmen zeitnah mit Zuschussmöglichkeiten ausstatten. Die Einleitung von VU (§ 141 Abs. 3 BauGB) wird empfohlen, um mit dem Stadterneuerungsprozess beginnen zu können.

Untersuchungsgebiet "Altstadt-Mitte"



Zeichenerklärung

Begrenzung des Untersuchungsgebietes

Maßstab 1:5.000

Nürnberg,15. April 2024
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Amtsleiter

Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Beschlussvorlage
Stpl/018/2024

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	16.05.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Quartiersentwicklung an der Reinerzer Straße in Langwasser Südost - Gesamtkonzept der städtischen Wohnungsbaugesellschaft wbg

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Gestaltungshandbuch vom 16.05.2019
mittelfristige Planung, Stand 03/2024
Maßnahmenübersicht (Gesamtkonzept) vom 25.03.2024

Sachverhalt (kurz):

Mit der Quartiersentwicklung an der Reinerzer Straße in Langwasser hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft wbg bereits 2017 ein Konzept vorgelegt, dass die Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Nürnberg Südost sowie die damit verbundenen Sanierungsziele des Stadterneuerungsgebietes Langwassers aufgreift und weiterentwickelt.

Die Gesamtkonzeption berücksichtigt Anpassungen an die Folgen des Klimawandels und wurde daher vom 2023 gegründeten Beirat „Resiliente Stadtentwicklung – Klimaquartiere in der Städtebauförderung“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen als Modellprojekt für den Freistaat Bayern ausgewählt.

In einem nächsten Schritt sind nun (Einzel-)Maßnahmen im Kontext des Gesamtkonzepts zu betrachten und sowohl baurechtlich als auch sanierungsrechtlich zu genehmigen. Es wird weiterhin angestrebt für die Gestaltung der Freiflächen Mittel aus der Städtebauförderung zu akquirieren.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☒ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die für eine Förderung benötigten finanziellen Mittel stehen im mittelfristigen Investitionsplan Nr. 766 für das Stadterneuerungsgebiet Langwasser zur Verfügung.

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 der Bestandsflächen an der Reinerzer Straße werden Diversity-relevante Aspekte berücksichtigt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Gesamtkonzeption zur Quartiersentwicklung an der Reinerzer Straße.

Die Verwaltung wird beauftragt das Konzept im Rahmen von planungs- und sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren heranzuziehen und zu prüfen, ob für die Umsetzung finanzielle Mittel aus der Städtebauförderung akquiriert werden können.

Beilage

Betreff:
Quartiersentwicklung an der Reinerzer Straße in Langwasser Südost
Gesamtkonzeption der städtischen Wohnungsbaugesellschaft wbg

Entscheidungsvorlage

Anlass und Zielsetzung
Das fortschreitende Stadtwachstum führt zum erhöhten Bedarf an geeigneten Räumen für eine ökologisch orientierte städtebauliche Weiterentwicklung, die soziale und ökologische Folgebedarfe berücksichtigt. Mit der Quartiersentwicklung an der Reinerzer Straße in Langwasser hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft wbg bereits 2017 ein vielversprechendes Konzept für die wbg-eigenen Flächen vorgelegt, das die Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Nürnberg Südost sowie die damit verbundenen Sanierungsziele des Stadterneuerungsgebietes Langwasser aufgreift.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Nürnberg Südost
Unter Beteiligung maßgeblicher Akteure aus dem Stadtteil sowie fachlicher Begleitung durch die Stadtverwaltung wurde im Jahr 2015 das INSEK Nürnberg Südost vom Stadtrat beschlossen. Der Gebietsumgriff des INSEK umfasst unter anderem 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.

Der Handlungsraum „Quartiersentwicklung und Wohnen“ weist hinsichtlich einer qualifizierten Innenentwicklung der Wohnstandorte in Langwasser Potenziale in verschiedenen Bereichen aus. So werden beispielsweise Flächen aufgezeigt, die sich für bauliche Ergänzungen anbieten. In diesem Zusammenhang wird explizit auf den grünen Charakter des Stadtteils verwiesen und das Sanierungsziel definiert, bauliche Ergänzungen sensibel einzufügen. Ziel ist es, durch eine quantitative Steigerung des Wohnraumangebots auch das allgemeine Lebensumfeld in den Quartieren qualitativ aufzuwerten. Eine Veränderung der Einwohnerstruktur muss daher immer mit einer Anpassung von sozialen Infrastrukturen sowie der Gestaltung von attraktiven Angeboten für alle Altersgruppen einhergehen.

Der Aspekt der baulichen Weiterentwicklung wird im INSEK Nürnberg Südost dahingehend vertieft, dass Ergänzungen nur punktuell auf sogenannten „Restgrün“-Flächen (großflächigen Abstandsflächen / nicht genutzten privaten Grünflächen), mindergenutzten Flächen (Garagenhöfe / Ladenlokale mit Leerstand) und / oder durch Anbau / Aufstockung vorgenommen werden sollen.

Das INSEK Nürnberg Südost ist im Internet unter folgendem Link abrufbar:
Stern_web_Lgw_Insek (nuernberg.de)

Potenzialanalyse „Mehrwerte für Langwasser“
Aufgrund zahlreicher Bestrebungen unterschiedlicher Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zur Weiterentwicklung bzw. zur baulichen Ergänzung in einzelnen Teilbereichen in Langwasser wurde auf Basis des INSEK Nürnberg Südost die Potenzialanalyse „Mehrwerte für Langwasser“ erstellt und im Oktober 2022 im Stadtplanungsausschuss beschlossen. Ziel der Untersuchung ist die Erhebung von realisierbaren Qualifizierungspotenzialen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung in den vier Quadranten des Stadtteils sowie die Darstellung ihrer Folgebedarfe. Unter Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Aspekte soll im Ergebnis sichergestellt werden, dass jede Entwicklung auch einen unmittelbar wirksamen Mehrwert für die Bestandsquartiere mit sich bringt.

Im „Langwasser-Atlas“ werden konkrete Potenziale für eine Weiterentwicklung der Wohnquadranten benannt und lokalisiert sowie die daraus entstehenden Bedarfe aufgezeigt. Ergänzend dazu kommt zur Prüfung und Bewertung von baulichen Neuentwicklungen eine Checkliste zur Anwendung, die verschiedene Punkte benennt, die bei Weiterentwicklungen zu berücksichtigen sind.

Weiterführende Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden:
Potenzialanalyse "Mehrwerte für Langwasser" - Stadterneuerung Langwasser (nuernberg.de)

„Resiliente Stadtentwicklung – Klimaquartiere in der Städtebauförderung“
Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen möchte das Thema „Resiliente Stadtentwicklung“ stärken. Seit 2020 sind Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. Anpassungen an die Folgen des Klimawandels Voraussetzung in der Städtebauförderung und sollen Bestandteil aller im Rahmen von Stadterneuerungsprozessen erstellten Planungen und Konzepten sein.

Um zu präzisieren, wie die Städtebauförderung den neuen Anforderungen des Klimaschutzes begegnen und sich von anderen Fachförderungsprogrammen abgrenzen kann, wird in einem Prozess das Thema „Klimaquartiere in der Städtebauförderung“ weiterentwickelt. Das Klimaquartier steht damit exemplarisch für künftige Städtebaufördergebiete, welches alle relevanten Schnittstellen systematisch im Kontext der spezifischen Programmentwicklung berücksichtigt.

Um diesen Prozess fachlich zu begleiten wurde im Juli 2023 ein Beirat vom Bund einberufen. Es folgte ein Aufruf an die Länder, beispielhafte „Klimaquartiere“ zu benennen, die anschließend mit einer zuvor erarbeiteten Matrix bewertet wurden. Für jedes Bundesland wurde ein Quartier ausgewählt, mit dem sich in der weiteren Bearbeitung intensiver auseinandergesetzt wird. In Bayern konnte sich die Quartiersentwicklung an der Reinerzer Straße der städtischen Wohnungsbaugesellschaft wbg in Langwasser Südost qualifizieren und wurde weiteren vorbildhaften Quartieren des Freistaats, wie München Neuperlach, Erlangen Südost etc. vorgezogen.

Quartiersentwicklung Reinerzer Straße – Langwasser Südost
1954 nach dem Wettbewerbsergebnis von Franz Reichel im Sinne einer Trabantenstadt erbaut liegt der Stadtteil Langwasser im Südosten des Stadtgebietes von Nürnberg. Die Grundstrukturen des städtebaulichen Entwurfs sind bis heute erhalten. Viele der damals neu errichteten Wohnungen blieben im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft wbg und bilden noch heute deren größten räumlich zusammenhängenden Bestand im Stadtgebiet. Die Nachbarschaft rund um die Reinerzer Straße wurde in der Zeit zwischen 1957 bis 1963 erbaut und zählt zu den ältesten Wohnanlagen des Stadtteils. Um die Gebäude und das Quartier zukunftsfähig zu gestalten sowie den Wohnstandard an die heutigen Anforderungen anzupassen ist ein erheblicher Modernisierungsbedarf angezeigt, mit dem auch ein ausdifferenzierteres Wohnangebot für alle Mieterinnen und Mieter geschaffen werden soll.

Das Konzept der wbg, dass bereits 2017 erarbeitet wurde, greift die Entwicklungsziele des INSEK Nürnberg Südost auf, das den Weiterbau des Stadtteils mit einer Aufwertung und Vernetzung der Freiräume verbindet. Erste konzeptionelle Überlegungen basierten auf einer gründlichen Analyse der Entwicklungsgeschichte Langwassers und nehmen vorhandene Wohnqualitäten auf. Das Konzept gliedert sich in Modernisierungsmaßnahmen und Ergänzungsbauten (Aufstockungen und punktuelle Neubauten), die schrittweise umgesetzt werden sollen bzw. bereits umgesetzt sind.

Die Planung wurde nun weiterentwickelt. So sind zusätzliche Aufstockungen und die Ergänzung von vier Tiny-Häusern als Pilotprojekt geplant. Flankiert werden die Maßnahmen durch eine Aufwertung der sich im Eigentum der wbg befindenden Freiräume. Neben Aufenthaltsqualitäten und Spielmöglichkeiten soll die Methodik des Animal-Aided-Designs umgesetzt werden.

Modernisierungsmaßnahmen

Erste Modernisierungsmaßnahmen der Kernanlage an der Reinerzer Straße wurden bereits abgeschlossen. Die nördlich der Straße gelegenen Bestandsgebäude wurden nahezu fertig basismodernisiert. Neben einer Überarbeitung der Fassade inkl. partieller Balkonanbauten wurde das Dach neu gedeckt, technische Anlagen ertüchtigt und Mietergärten angelegt.
Südlich der Reinerzer Straße sieht die Planung vor, die Bestandsgebäude teilweise umzubauen bzw. energetisch zu modernisieren. Die Umbauten sehen außerdem die barrierefreie Erschließung der Wohnungen durch den Einbau eines Aufzuges vor. Auch hier sind erste Maßnahmen bereits fertig gestellt; weitere werden bis 2028/2029 folgen.

Punktuelle Ergänzungsbauten südlich der Reinerzer Straße

Um zusätzlichen Wohnraum für die wachsende Bevölkerung Nürnbergs und unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen, sind neben der Modernisierung des Bestandes außerdem punktuelle Neubauten vorgesehen. Den Zielen des INSEK Nürnberg Südost folgend, sieht die Planung der wbg vor, auf den weiträumigen Abstandflächen zwischen den Bestandsgebäuden je einen Ergänzungsbau zu situieren. Von insgesamt acht Häusern, sind vier bereits fertig gestellt. Die viergeschossigen Neubauten, allesamt nachhaltig in Holz-Hybridbauweise errichtet, fügen sich sensibel in den grünen Höfen ein. Der Bezug des Quartiers zum direkt angrenzenden öffentlichen Grünzug wird bewahrt und der vorhandene Baumbestand so wenig wie möglich beeinträchtigt.

Dachausbau und Aufstockung von Bestandsbauten

Weiterhin sah das Konzept bislang vor, die Dachgeschosse der hauptsächlich südlich, parallel zur Reinerzer Straße verlaufenden Bestandsgebäude rückzubauen und als ein vollwertiges sechstes Geschoss in Massivbauweise wiederaufzubauen. Die zwei bereits fertig gestellten Maßnahmen zeigen jedoch, dass diese Vorgehensweise unwirtschaftlich ist. Für die übrig gebliebenen Bestandsbauten ist nun angedacht, das Dachgeschoss vollständig rückzubauen und das Gebäude durch zwei neue Vollgeschosse (sechstes und siebtes Geschoss), nachhaltig in Holzbauweise, zu ergänzen.

Tiny-Häuser

Im erweiterten Entwurf der wbg sind auf „Restgrünflächen“ nördlich der Reinerzer Straße vier sog. „Tiny-Häuser“ als Pilotprojekt konzipiert. „Tiny-Häuser“ sind baurechtlich kleine freistehende Einfamilienhäuser mit in der Regel stark reduzierten Grundrissen. Diese Häuser stellen eine bauliche und programmatische Ergänzung dar, mit ihnen wird das Wohnraumangebot diversifiziert.
Die Situierung der Tiny-Häuser erfolgt bewusst auf Flächen, deren Beschaffenheit nicht für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten geeignet ist und berücksichtigt gleichermaßen vorhandene Grünstrukturen, wie Bestandsbäume.
Das Pilotprojekt wird einem Monitoring unterliegen, das eng an die Wünsche und Rückmeldungen der Mieterinnen und Mieter geknüpft ist. Bei positiven Ergebnissen ist eine Ausweitung des Programms auf weiteren Flächen wie Garagenhöfe oder Parkplätze denkbar.

Im Vordergrund steht dabei jedoch immer die ganzheitliche Entwicklung, bei der Tiny- Häuser lediglich eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Aus freiraumplanerischer Sicht widersprechen die geplanten Tiny-Häuser der städtebaulichen Freiraum-Konzeption von Langwasser. Als Ziel der Zeilenbebauung ist unbebautes Innenhofgrün zwischen den Gebäudereihen vorhanden. Die komplementären Freiräume, welche durch die Bebauungsstruktur ermöglicht werden, besitzen den Charakter halböffentlicher Grünflächen, die den Grünflächenversorgungsbedarf bei gleichzeitig hoher baulicher Dichte im Quartier mildern. Das System „halböffentlicher" Grünflächen ist inzwischen jedoch als obsolet zu betrachten – Ziel aller neuen Projekte ist im Sinne der Leipzig-Charte ein privater Grünbereich und ein öffentlicher Grünbereich. Halböffentliche Bereiche können ergänzen, funktionieren aber regelmäßig nur bedingt, so auch in Langwasser.
Die Errichtung der Tiny-Häuser wird als Pilotprojekt verstanden, das keine Präzedenzfallwirkung entfaltet. Eine qualitative Aufwertung des halböffentlichen Grün-/Freiraums ist daher parallel durchzuführen. Ob Tiny-Häuser dabei einen sinnvollen Beitrag liefern können, oder ob sie eher der Verunklarung des Raumes Vorschub leisten ist dabei im Projekt zu klären.

Freiflächengestaltung
Im Sinne einer Qualifizierung der –wie erwähnt- nicht mehr zeitgemäßen öffentlichen Freiflächen als „Mehrwert für die Nachbarschaft" wurde 2017 ein Gestaltungshandbuch entwickelt, das Teil der Gesamtkonzeption ist. So wird auf den südlichen Flächen der Reinerzer Straße die Entwicklung eines Gemeinschafts- und Freiraumbandes vorgeschlagen. Das Freiraumband soll das Angebot an nachbarschaftlichen Nutzungen erweitern und einen attraktiv gestalteten Begegnungsort für die größer und diverser werdende Nachbarschaft bieten. Darüber hinaus sind Mietergärten sowohl für den Bestand als auch für die Neubauten mit direkten Zugängen in die grünen Höfe geplant. Besonders hervorzuheben ist, dass durch die südlich gelegene Freiflächengestaltung nicht mehr benötigte Wendehämmer entsiegelt und Asphaltflächen rückgebaut werden. Weitere Asphaltflächen wurden zusätzlich im nördlichen Teil, im Bereich der Feuerwehrzufahrten abgebrochen und in einen gepflasterten Gehweg mit seitlichem Rasengitterstreifen aufgelöst. Zusammen mit der Versickerung von Oberflächenwasser und der Ausbildung von Retentionsdächern wird eine klimaangepasste Gestaltung des Wohnumfeldes für Langwasser umgesetzt.

Durch die Aufstockung der Bestandsgebäude um ein zusätzliches, weiteres Geschoss und die experimentellen Neubauten der Tiny-Häuser wird der Nutzungsdruck auf die vorhandenen Grünflächen erhöht. Aus diesem Grund wurden auch die nördlich der Reinerzer Straße gelegenen Freiflächen neu in die Gesamtkonzeption einbezogen. Die Aufwertung sieht dort die Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten, eine Neugestaltung der bereits in die Jahre gekommenen Spielflächen sowie die Pflanzung von zusätzlichen Bäumen vor.

Erstmals kommt bei der Ausgestaltung sowie Pflege der Freiräume und der Sanierung bzw. dem Neubau der Ergänzungsbauten auch die Methodik des Animal-Aided-Designs zur Anwendung. Auf Grundlage des INSEKs und der Potenzialanalyse hat die wbg ein Konzept für Langwasser entwickelt, das die Bedürfnisse von Tieren und Pflanzen in die Planung einbezieht. Ziel ist es, neue Habitate für Arten zu schaffen und gleichzeitig eine attraktive Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen.

Planungsrecht / Sanierungsrecht
Planungsrechtliche Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB (Bebauungsplan) liegen für die Quartiersentwicklung an der Reinerzer Straße nicht vor. Daher beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB – „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile".

Die Bezugsumgebung ist geprägt von vier- bis sechsgeschossigen Wohnbauriegeln, welche zumeist reihenförmig großzügige Freibereiche erfassen. Punktuell ist ein höheres, achtgeschossiges Gebäude vorhanden. Südlich der Reinerzer Straße wurden bereits zwei

Bestandsgebäude um ein vollwertiges sechstes Geschoss aufgestockt. Für die übrigen drei- bis fünfgeschossigen Riegel werden zweigeschossige Aufstockungen angestrebt (maximal sieben Vollgeschosse). Die bauliche Weiterentwicklung nördlich der Reinerzer Straße stellt eine Mehrung der baulichen Dichte dar, die über das ursprüngliche Konzept von 2017 hinausgeht. Die Entwicklung ist daher im Zusammenhang mit einem sanierungsrechtlich abgestimmten Gesamtkonzept unter Einbeziehung der Freiflächengestaltung nördlich und südlich der Reinerzer Straße planungsrechtlich neu zu beurteilen.

Nürnberg-Langwasser wurde 2016 zunächst als Soziale-Stadt-Gebiet gem. § 171e BauGB und 2019 aufgrund dringlicher ergänzender Handlungsbedarfe gem. § 142 BauGB als förmliches Sanierungsgebiet vom Stadtrat beschlossen. Vorhaben im Sanierungsgebiet bedürfen gem. § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Als Beurteilungsgrundlage für die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung hat der Stadtrat beschlossen, die Zielsetzungen des INSEK Nürnberg Südost und der Potenzialanalyse heranzuziehen. Demnach können Vorhaben nur genehmigt werden, sofern ein unmittelbarer „Mehrwert“ nachgewiesen werden kann. Unter Einbezug der nördlich an die Reinerzer Straße angrenzenden Flächen, wurde das 2017 von der wbg erarbeitete Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der Sanierungsziele fortgeschrieben. Mit der Schaffung von zusätzlichen Wohnangeboten wird zur Diversifizierung beigetragen, den Folgen des demografischen Wandels wird entgegengewirkt. Wohnraum wird durch Aufstockung bzw. unter Berücksichtigung der Grünstrukturen geschaffen. Diese werden durch die baulichen Entwicklungen reaktiviert und sowohl gestalterisch (Schaffung neuer Spiel- und Aufenthaltsqualitäten), als auch ökologisch und klimatisch (Entsiegelung, Baumneupflanzungen etc.) aufgewertet.

Ausblick / Weiteres Vorgehen
Die Auszeichnung der Quartiersentwicklung an der Reinerzer Straße als modellhaftes „Klimaquartier“ des Freistaates Bayerns durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verdeutlicht, wie maßgeschneiderte Konzepte einen wertvollen Beitrag für eine ökologisch orientierte Stadtentwicklung leisten können.

Auf Grundlage des vorgelegten Gesamtkonzepts soll das Quartier an der Reinerzer Straße nach oben genannten Prämissen aufgewertet und weiterentwickelt werden.

Im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses in Langwasser wird geprüft, Mittel aus der Städtebauförderung zu akquirieren und das Vorhaben finanziell zu unterstützen. Denkbar ist die Flächenentsiegelung südlich der Reinerzer Straße. Unabhängig davon können Aufwertungsmaßnahmen nördlich der Reinerzer Straße durch das kommunale Förderprogramm „Mehr Grün für Nürnberg“ bezuschusst werden. Die dafür notwendigen finanziellen Mittel werden in den Fortschreibungen des mittelfristigen Investitionsplans für das Stadterneuerungsgebiet Langwasser berücksichtigt.



grabner huber lipp
landschaftsarchitekten
und stadtplaner
partnerschaft mbb

Gutenbergstraße 7
D - 85354 Freising
fon +49 (0)8161 / 86 216-20
fax +49 (0)8161 / 86 216-49
buero@grabner-huber-lipp.de
www.grabner-huber-lipp.de

wbg Immobilienunternehmen GmbH
Glogauer Str. 70
90473 Nürnberg

QUARTIERSENTWICKLUNG LANGWASSER SÜDOST
(QLS), REINERZER STRASSE, NÜRNBERG

Freising, 16.05.2019

GESTALTUNGSHANDBUCH

1. Einleitung 3
Vorwort
2. Nachbarschaften Langwasser 6
3. Entwicklung Langwassers 7
Historischer Hintergrund
Maßnahmenplan
Datenblatt
4. Übersicht 12
Grundstücke, Bauabschnitte und
Flächenbilanz
5. Platz- und Wegehierachie 13
Wegenetz
Platzabfolge
6. Spielplätze 15
Flächenbedarf
Ausstattung und Materialität
7. Pkw-Stellplätze 17
Bilanzierung Neubedarf
Bilanzierung Bestand
Profilausbildung, Materialität
8. Pflanzkonzept 20
Baumbestandskartierung
Unterscheidung Zuständigkeiten Baumbestand
Schutzmaßnahmen Bäume
Gehölzauswahl Neupflanzungen
Neupflanzungen I. Ordnung
Neupflanzungen II.Ordnung
9. Mietergärten 27
Flächenbilanzierung
Varianten und Materialitäten
10. Feuerwehrflächen 29
11. Wertstoffinseln 30
Planerische Anforderungen
Flächenbedarf
Gestaltungsvorgaben Wertstoffinseln
Unterflurcontainer
12. Fahrradparken 35
Lage und Flächenbedarf
Gestaltungsvorgaben Einhäusung
13. Beleuchtungskonzept 37
14. Anhang 38
Baumbestandsliste Stand 11/2016
15. Impressum 41

Bestand Quartier Langwasser SüdOst:

Langwasser ist ein Stadtteil im Südosten von Nürnberg und der Prototyp einer Trabantenstadt. 1955 wurde durch die Stadt und die wbg Nürnberg ein städtebaulicher Architekturwettbewerb ausgeschrieben, den Franz Reichel als Architekt und Hermann Thiele als Landschaftsplaner gewannen. Die Grundstrukturen deren Entwurfs sind bis heute erhalten. Viele der neu errichteten Wohnungen blieben im Besitz der wbg und bilden noch heute den größten räumlich zusammenhängenden Bestand der wbg in Nürnberg. Von insgesamt 16.543 Haushalten in ganz Langwasser, wohnen beinahe 30 % davon in einer wbg-Wohnung.

Die insgesamt 4.580 wbg-Wohnungen im Gesamtgebiet Langwasser verteilen sich auf vier Distrikte. Im Untersuchungsgebiet Langwasser SüdOst bewirtschaftet die wbg Die insgesamt 2.616 Wohneinheiten mit den Baujahren zwischen 1957-1974 sind baulich teils mehr oder geringer verbraucht. Zum Quartiersauftakt werden die 692 Wohnungen in insgesamt 31 Bestandsgebäuden und die angrenzenden Flächen rund um die Reinerzer und die Salzbrunner Straße betrachtet.

Quartiersentwicklung:

Die Quartiersentwicklung schließt die Gebäude der Reinerzer - und Salzbrunner Straßen ein (31 Gebäude Bestand, 10 Neubauprojekte).

Zunächst werden die Gebäude der Reinerzer Str. im Zeitraum 2018 bis 2026 in unterschiedlichen Eingriffstiefen modernisiert bzw. ergänzende Neubauten in den Bestand integriert. Insbesondere die geringe Eingriffstiefe der Basis-Modernisierungen (9 Gebäude mit 258 Wohneinheiten) zielt auf eine geringe Mietsteigerung und damit auf ein ausgewogenes Modernisierungs- und Nachverdichtungskonzept ab. Energetische Modernisierungen werden sowohl im bewohnten (11 Gebäude mit 155 Wohnungen) als auch im leergezogenen Gebäudezustand (3 Gebäude mit 70 Wohnungen) ausgeführt. Im Zuge der energetischen Modernisierung werden 6 Gebäude entlang der Reinerzer Str. mit einem Aufzug, wechselnd auf Treppenzwischenpodest- und auf Wohnungsebene nachgerüstet. Diese Maßnahme ermöglicht älteren Bewohnern, die teils seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen leben, diese noch weiterhin erreichbar zu machen.

Ebenfalls unter dem Augenmerk zur Schaffung von barrierefreiem und bezahlbarem (EOF) Wohnraum entstehen 8 Neubauten mit 96 Wohnungen. Zwei weitere Neubauprojekte werden bereits an dem unmittelbar angrenzendem Neusalzer Platz geschaffen. Mietergärten in den Erdgeschoss-Wohnungen sollen den Grünraum intensiver und individueller nutzbar machen. Zwei Tiefgaragen werden dem Mehrbedarf an Parkplatzflächen gerecht.

INSEK -

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept

In einem anderhalbjährigen Prozess ab 2014 haben sich die Akteur*innen aus Stadtgesellschaft, Verwaltung und wbg das Ziel gesetzt mit einem „innergebietlichen Stadtentwicklungskonzepts“ (INSEK) einen Kompass für die Entwicklung des Nürnberger Südostens für die nächsten Jahre zu entwickeln.

In öffentlichen Veranstaltungen, Gebietserkundungen, Zukunfts- und Strategiewerkstätten entstand das INSEK im Wechselspiel zwischen Diskurs und fachlicher Expertise. Hier wurden fünf Handlungsräume identifiziert, die besondere Impulse für die Entwicklung des Gebiets setzen. Im Handlungsraum Quartiersentwicklung und Wohnen war das Konzept der nachhaltigen Quartiersentwicklung der wbg im Bereich von Langwasser SüdOst ebenfalls enthalten und wurde als Weiterführung der im INSEK formulierten Entwicklungsziele unterstützt.

Es wurden fünf Handlungsräume mit Handlungsempfehlungen entwickelt:

Urbane Parklandschaft und Grünzüge

- Konflikte lösen und Synergien nutzen
- Urbane Parklandschaft gestalten und pflegen
- Verknüpfungen herstellen und Bewegung fördern
- Ventile schaffen

Kultur- und Bildungslandschaften

- Historisch-politische Lernorte stärken
- Leistungssportzentrum weiterentwickeln
- Lebenslanges Lernen ermöglichen
- Dezentrale Strukturen und Netzwerke stärken

Quartiersentwicklung und Wohnen

- Mehr Wohnraum, Mehr-Wert schaffen
- Quartiere zukunftsfähig machen
- Freiräume aufwerten
- Möglichkeiten der Stadterneuerung nutzen

Gewerbeentwicklung

- Arbeit und Stadt verbinden
- Wirtschaftsstandort sichern und qualifizieren
- Flächenbedarfe erkennen und Flächen mobilisieren
- Gewerbestandorte differenziert entwickeln

Mobilität

- Den Modal Split durch die Optimierung des ÖPNV verändern
- Qualifizierung des Rad- und Fußverkehrs
- Schnittstellen gestalten – Umstieg erleichtern
- Sicherheit gewährleisten

Bürgerversammlung am 07. November 2017:
Das entwickelte Konzept wurde mit den bereits im INSEK-Prozess vorhandenen Beteiligten sowohl von Stadt, als auch von externer fachlicher Unterstützung in einer groß angelegten Bürgerversammlung den betroffenen und/oder interessierten Anwohnern vorgestellt. Nach einer ersten Vorstellung der gesamtstädtischen Bedürfnisse und Entwicklungsziele durch die Abteilung Stadterneuerung der Stadt Nürnberg, wurde ein kurzer Rückblick in den INSEK-Prozess und seine zentralen Ergebnisse den Bürgern vorgestellt. Darauf aufbauend stellte die wbg Nürnberg konkrete Maßnahmen und Stufen zur Modernisierung und baulichen Weiterentwicklung in Langwasser SüdOst gemeinsamen mit den beauftragen Architekten und Planern vor.



Foto: Bürgerveranstaltung Gemeinschaftshaus Nürnberg-Langwasser

Für die Veranstaltung wurde ein begehbares Modell im Maßstab 1:50 für den zentralen Quartiersbereich an der Reinerzer Straße vorbereitet in dem Straßen, Einzelgebäude und Baumbestand exemplarisch abgebildet wurden. Das Modell diente in der Veranstaltung als zentrales Arbeits- und Kommunikationsmittel. Unterschiedliche Positionen, Varianten und Alternativen wurden erläutert und im Modell sichtbar gemacht. So konnten auch Interessen und Ängste der Teilnehmenden gehört und die bereits bestehende Beteiligungskultur aus dem INSEK weiter gepflegt werden.

Baukunstbeirat:
Parallel zu den Stadtteilentwicklungskonzepten und der Einbindung der Bürger wurde die „Quartiersentwicklung Langwasser Süd" im Baukunstbeirat vorgestellt.

<u>1. Vorstellung am 02.02.2017</u>
„…Der Beirat begrüßt, dass die konzeptionellen Überlegungen auf eine gründliche Analyse der Entwicklungsgeschichte Langwassers und der vorhandenen Wohnqualität aufsetzen. Die starke Prägung der Siedlung durch den Zeilenbau der 1950er und 1960er Jahre stellt große Ansprüche an die Fortschreibung der städtebaulichen Textur. Gleiches gilt für die inzwischen hochwertige Baumkulisse, die Sorgfalt im Umgang mit dem Gehölzbestand verlangt.
Die von der WBG beauftragten Architekten und Landschaftsarchitekten nähern sich der Aufgabe mit der gebotenen Sensibilität und präsentieren einen diskussionswürdigen Zwischenstand.
In beiden aufgezeigten Varianten legen sie Rechenschaft über die erforderlichen Eingriffe und die hinzugewonnenen Qualitäten ab. Die vorgeschlagenen städtebaulichen Lösungen werfen im Beirat die Frage auf, inwieweit man vom Prinzip der einseitig erschlossenen Zeilen abweichen und mit behutsam eingefügten Neubauten Wohnhöfe bilden kann, ohne die Herkunft der Siedlung zu überspielen bzw. zu verleugnen…Der Baukunstbeirat freut sich auf die Wiedervorlage des Projekts".

<u>2. Vorstellung am 21.09.2017</u>
„…Man hat sich sehr schnell darauf verständigt, allein die Lösung mit den eingestreuten Punkthäusern weiterzuverfolgen. Dieses Konzept für den Weiterbau ist grundsätzlich vorstellbar und erzeugt durch den Wechsel in der Gebäudestellung ein lebendiges Bild. Die Weite der grünen Zwischenräume bietet ausreichend Raum für die geplanten Baumaßnahmen…Eine Wiedervorlage der städtebaulichen Konzeption ist nicht erforderlich. Mit der Architektur der Häuser befasst sich der Baukunstbeirat gern wieder."

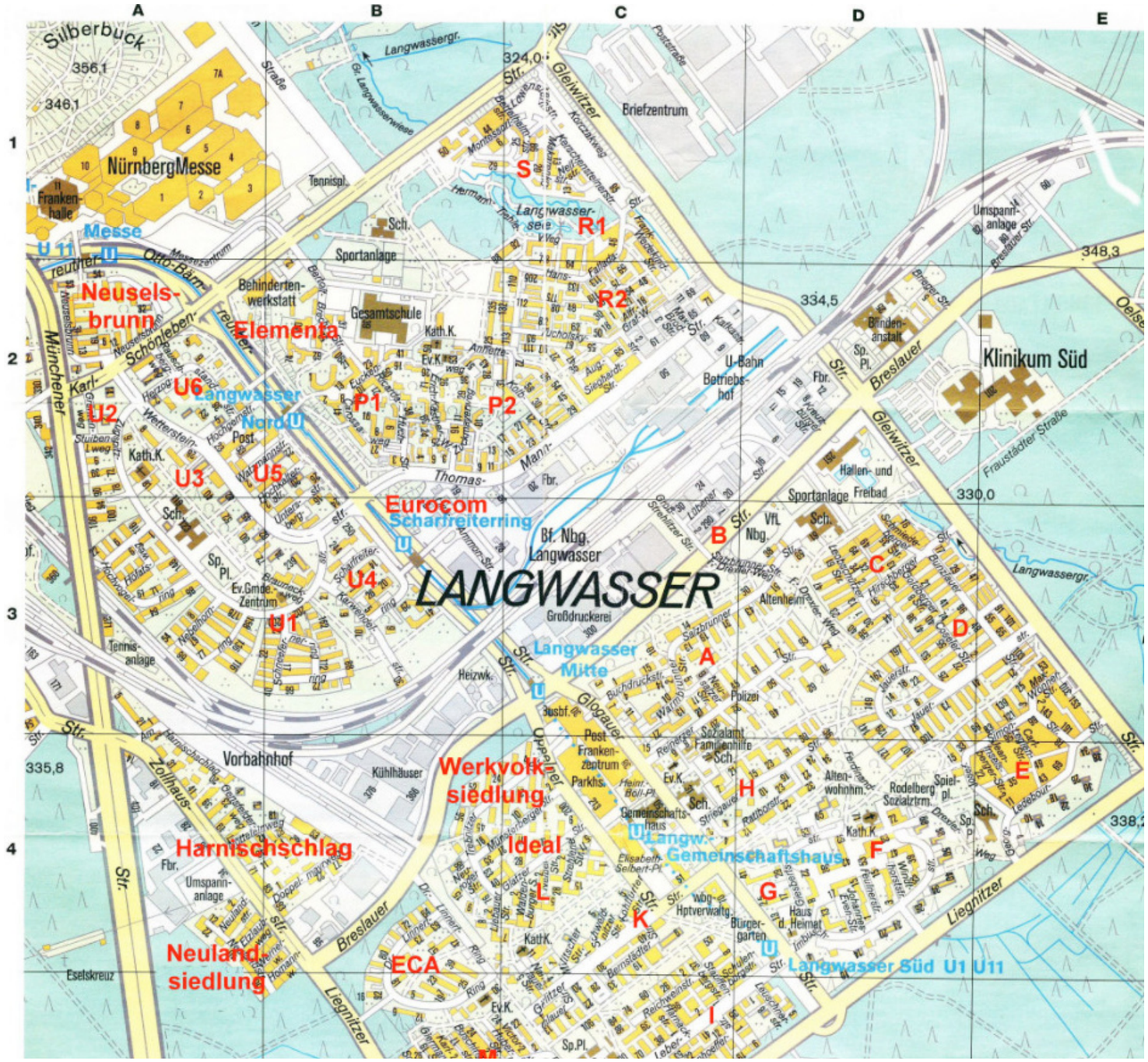
saP – Artenschutzrechtliche Prüfung:
Zum Schutz der heimischen Tierarten und unter Einhaltung des BNatSchG wurde bzw. ist das Büro ÖFA Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft mit der Durchführung der Habitatpotenzialanalyse und mit der artenschutzrechtlichen Prüfung saP beauftragt worden und begleitet alle Bauvorhaben in der Planung und Ausführung.

SIGENA-Stützpunkt als neues Quartierszentrum:
Zur Stärkung der sich verändernden Nachbarschaft und als Auftakt der Quartiersentwicklung ist ein neues Quartierszentrum mit „SIGENA Stützpunkt" und Quartiersmanagement auf der Fläche des ehemaligen Garagenhofes an der Neusalzer Straße geplant. Hier wird es einen Nachbarschaftstreff geben, den die Mieter des Viertels nutzen können um miteinander zu feiern, sich zu treffen, Veranstaltungen zu organisieren oder gemeinsam zu Mittag zu essen. Im SIGENA-Stützpunkt wird eine Ansprechpartnerin sein, die die Angebote im Nachbarschaftstreff koordiniert und sich um die kleinen und großen Nöte der Bewohner im Viertel kümmert. Ein ambulanter Dienst wird zudem präsent sein für Fragen rund um das Thema Pflege. Außerdem wird es SIGENA-Wohnungen geben, die für Menschen mit einem höheren Hilfebedarf gedacht sind. Ziel ist, dass die Mieter möglichst lange in ihrem gewohnten Umfeld wohnen bleiben können.

Mieterstrom:
Auf den Dächern der Umbauten und energetischen Modernisierungen mit Aufstockungen (mind. 6 Gebäude) wird die N-ERGIE Photovoltaik-Anlagen installieren.
Mieter haben die Möglichkeit ihren Strom um ca. 10% kostenreduziert von der N-ERGIE zu beziehen (nicht zwingend).

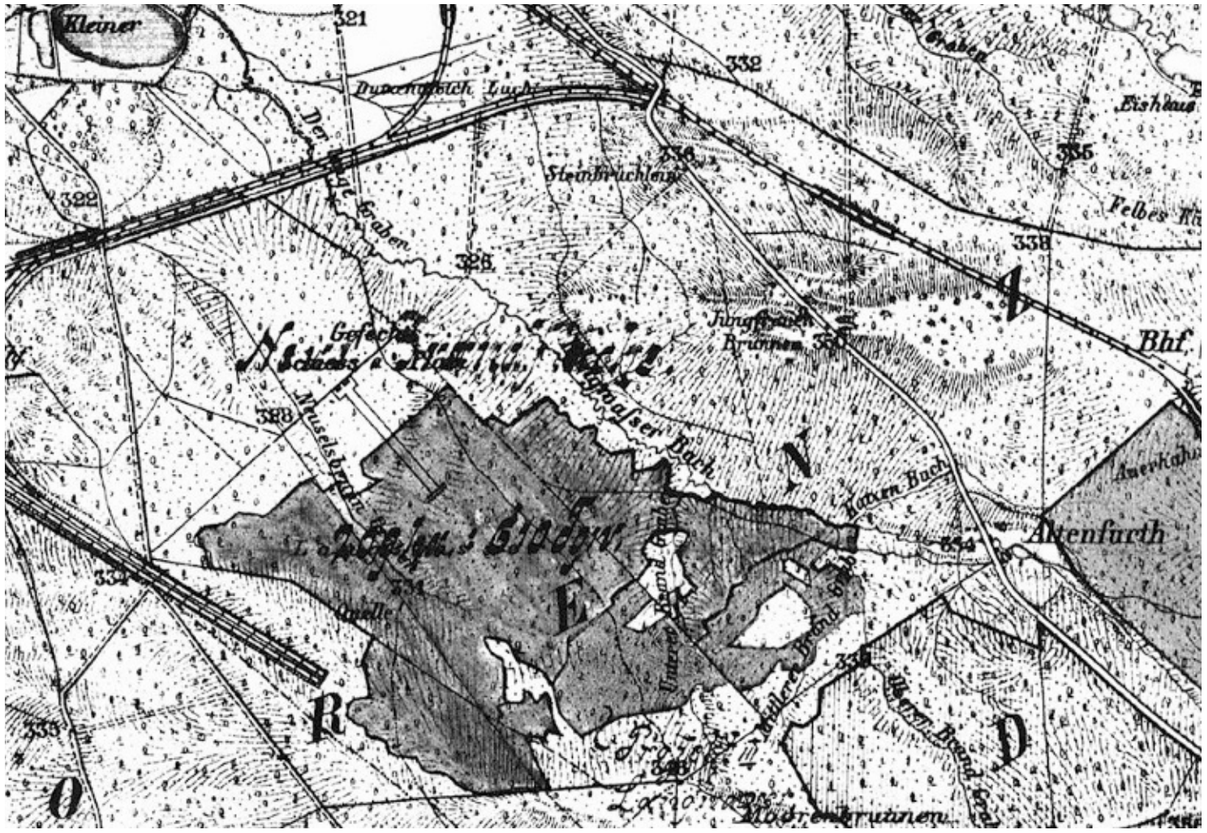
Mobilitätskonzept
Das wbg-eigene Mobilitätsprojekt „bewegt. wohnen“ wird auch im Quartier QLS angeboten. Gemeinsam mit der VAG Verkehrs-Aktiengesellschaft, der Greenwheels GmbH und der wbg Nürnberg gibt es vor Ort ein attraktives Kombinationsangebot zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und von Carsharing. Das Projekt in Langwasser startete bereits im Januar 2018. Mieter der wbg erhalten für das JahresAbo der VAG einen monatlichen Nachlass in Höhe von 10 Euro. Bei der Anmeldung zum Carsharing gibt es eine einmalige Gutschrift auf die Autoanmietung in Höhe von 25 Euro. Monatliche Grundgebühren fallen keine an; das angebotene Auto ist schon ab 1,50 Euro/Stunde zu nutzen.
Aktuell ist das Carsharingauto auf dem Stellplatz an der Glogauer Straße zu finden. Nach Fertigstellung der Gebäude am Neusalzer Platz soll es ggf. um ein weiteres Fahrzeug ergänzt werden oder auf einen Stellplatz dorthin umziehen.

Jugendamt – Kindertagesstätten
Fazit aus den Gesprächen und Schriftverkehr mit H. Münderlein (Stadt Nürnberg, Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, Jugendamt) wie folgt:
Es besteht ein rechnerischer Mehrbedarf an Kinderbetreuungsplätzen.
Dieser löst aktuell aus folgenden Gründen keine zusätzlichen Baumaßnahmen aus:
1. Der reale Bedarf in den Einrichtungen liegt unter dem rechnerischen (-> Feedback der Einrichtungen) bzw.
2. kann über geplante neue Projekte z. B. in Langwasser Südwest abgedeckt werden.
Im Zuge neuer kleinräumiger Bevölkerungsprognosen könnte sich vorstehender Sachverhalt ändern und doch noch Baubedarf auslösen. Die wbg wird weiterhin mit dem Jugendamt, H. Münderlein in Kontakt bleiben und über aktuelle Entwicklungen im Quartier informieren.



Die Nachbarschaft Langwasser Südosten

Die Nachbarschaft des Südosten Langwassers gliedert sich in einzelne Teilräume, welche sich aus physikalischen, programmatischen oder thematischen Konturen ergeben.
Eine detailierte Analyse der Begabungen und Herausforderungen der Stadtteile findet sich im INSEK.
Der Bereich A beeinhaltet das Planungsgebiet an der Reinerzer Straße.

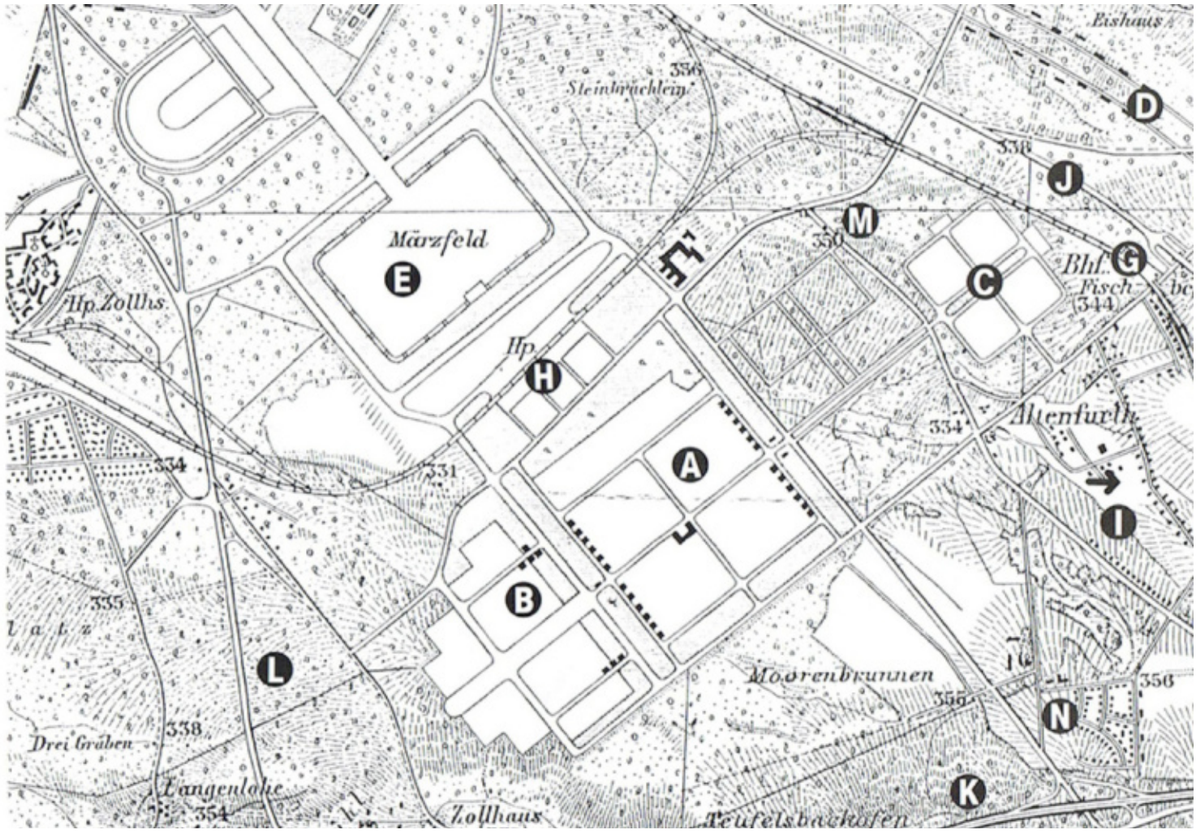


„Kulturarbeiten“ im Lorenzer Reichswald, 1920





Arbeitslose als Landarbeiter in Langwasser



Plan des gesamten Reichsparteitagsgeländes, 1940

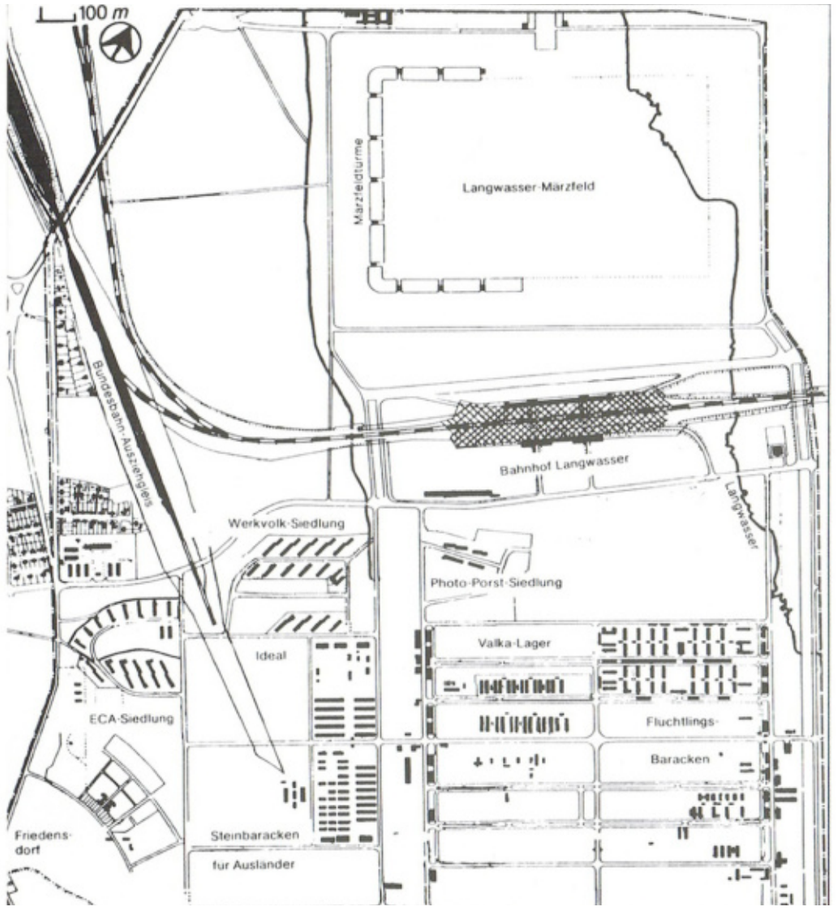


Das Zeltlager der SA bot mehr als 100.000 Männern Unterkunft





„Nürnberger Andenken“ Jugendliche der HJ vor einem provisorischem Andenkenladen im Zeltlager



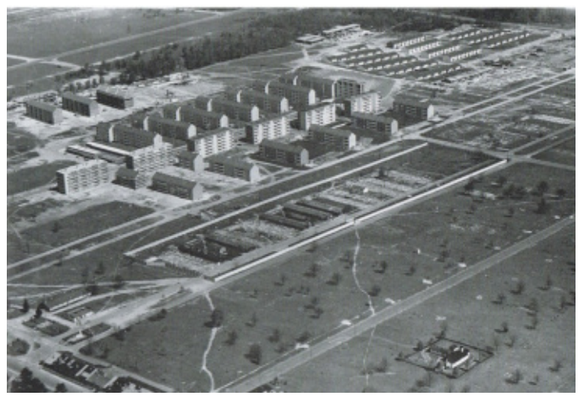
Plan des Langwassergeländes vor der Bebauung durch die wbg, 1954



Luftbild Langwasser, 1959. In der Bildmitte sind die ECA-, Ideal- und Werkvolk-Siedlungen zu erkennen



Erste wbg Neubauten an der Reinerzer Straße, Ender der 1950er Jahre





Maßnahmenplan Kernanlage Langwasser, Quartiersentwicklung Stand 08/2018

Basis-Modernisierung

Fassadenüberarbeitung mit Anstrich

- Austausch von Holzfenstern (sofern noch vorh.)
- Instandsetzung Dachtragwerk mit Erneuerung Bedachung
- Balkonsanierung, Beton, Abdichtung, Umwehrung
- Treppenhaussanierung
- Anstrich Allgemeinbereiche (Keller und DG)
- Herrichten der Außenanlagen
- Mietergärten mit Wohnraumanbindung im EG
- Stufenlose Zugänge soweit baulich möglich
- WWB, Tausch Gastherme gegen Elektro-Durchlauferhitzer
- Rückbau Gasversorgung, Elektroherde
- Beleuchtung und Steckdosen in den Kellerabteilen
- Erneuerung der Elektro-Steigleitungen
- Einbau von KW-Zählern
- Beleuchtungskonzept im Außenbereich

Energetische Modernisierung

- Maßnahmen aus 1
- Erneuerung Dachabdichtung/Dachdeckung
- Flachdachdämmung oder Dämmung der obersten Geschossdecke
- Fassade mit WDVS und Gestaltung nach Farb-konzept
- Erneuerung Fenster und Außentüren, Kunststoff-fenster
- Dämmung Balkone/Loggien, ggf. Abbruch und Neubau
- Dämmung der Kellerdecke
- Strangsanierung

Reinerzer Str. 20, 22, 30, 32, 56, 58 zusätzlich:

- Aufstockungen
- Anbau Außenaufzug auf Zwischenpodestebene

Umbauten mit Aufstockungen

- Maßnahmen aus 2
- Leerzug mit Grundrissänderungen
- Herstellung Barrierefreiheit nach DIN 18040
- Anbau Aufzug auf Wohnungsebene
- Strang- und Badsanierung

Neubauten

- Ergänzende Neubauten im Quartier, Wohngebäude und Garagen
- EOF- und FF-Wohnungen, barrierefrei nach DIN 18040
- EnEV-Standard
- Ausstattungsstandard wbg Neubau

Baukategorie		Baujahr	Baubeginn	WE FF	WE FF Aufstockung	WE EOF	WE gesamt	Objekte/ Projekte	Wfl. Bestand	Wfl. neu	Geschossfl.	Grundstück	Status Barrieren
Basis-Modernisierungen													
Reinerzer Straße	45-51	1957	2018	32	-	-	32	1	1.882 m²	- m²	654 m²	3.476 m²	
Reinerzer Straße	53-59	1957	2020	32	-	-	32	1	1.899 m²	- m²	654 m²	3.476 m²	
Reinerzer Straße	61-67	1958	2019	32	-	-	32	1	1.890 m²	- m²	654 m²	3.476 m²	
Reinerzer Straße	69-75	1958	2021	32	-	-	32	1	1.902 m²	- m²	656 m²	3.476 m²	
Reinerzer Straße	77-83	1958	2022	32	-	-	32	1	1.883 m²	- m²	655 m²	3.476 m²	
Reinerzer Straße	85-91	1958	2023	32	-	-	32	1	1.913 m²	- m²	670 m²	4.088 m²	
Reinerzer Straße	93	1958	2024	20	-	-	20	1	1.138 m²	- m²	318 m²	1.022 m²	
Reinerzer Straße	95-101	1958	2024	32	-	-	32	1	1.805 m²	- m²	641 m²	4.088 m²	
Reinerzer Straße	72, 72a	1963	2026	14	-	-	14	1	1.102 m²	- m²	847 m²	5.080 m²	
				258			258	9	15.414 m²	- m²	5.749 m²	31.658 m²	
Energetische Modernisierungen													
Reinerzer Straße	24	1960	2020	6	-	-	6	1	527 m²	- m²	251 m²	639 m²	
Reinerzer Straße	26, 28	1960	2020	12	-	-	12	1	1.052 m²	- m²	480 m²	1.276 m²	
Reinerzer Straße	34	1960	2021	6	-	-	6	1	422 m²	- m²	207 m²	689 m²	
Reinerzer Straße	36, 38	1960	2021	12	-	-	12	1	1.049 m²	- m²	480 m²	1.939 m²	
Reinerzer Straße	44, 46	1958	2022	12	-	-	12	1	985 m²	- m²	442 m²	1.887 m²	
Reinerzer Straße	52, 54	1958	2023	12	-	-	12	1	994 m²	- m²	452 m²	1.904 m²	
Reinerzer Straße	60, 62	1958	2024	12	-	-	12	1	993 m²	- m²	452 m²	1.902 m²	
Reinerzer Straße	68, 70	1958	2025	12	-	-	12	1	853 m²	- m²	438 m²	1.634 m²	
				84			84	8	6.875 m²	- m²	3.202 m²	11.869 m²	
Umbauten mit Aufstockungen													
Reinerzer Straße Mod + Aufstockung	20, 22	1960	2020	20	4	-	24	1	1.574 m²	321 m²	440 m²	2.291 m²	Anbau Aufzug Zwischenpodest
Reinerzer Straße Umbau + Aufstockung	30, 32	1960	2021	20	4	-	24	1	1.576 m²	ca. 258 m²	435 m²	3.496 m²	barrierefrei
Reinerzer Straße Mod + Aufstockung	40, 40a, 42	1959	2022	30	6	-	36	1	1.896 m²	ca. 311 m²	426 m²	2.544 m²	Anbau Aufzug Zwischenpodest
Reinerzer Straße Umbau + Aufstockung	48, 48a, 50	1959	2023	30	6	-	36	1	1.939 m²	ca. 318 m²	438 m²	2.797 m²	barrierefrei
Reinerzer Straße Mod + Aufstockung	56, 58	1957	2024	20	4	-	24	1	1.722 m²	ca. 282 m²	426 m²	3.298 m²	Anbau Aufzug Zwischenpodest
Reinerzer Straße Umbau + Aufstockung	64, 66	1958	2025	20	4	-	24	1	1.828 m²	ca. 300 m²	442 m²	3.501 m²	barrierefrei
				140	28		168	6	10.535 m²	ca. 1.790 m²	2.607 m²	17.927 m²	
Gesamt Bestand				**482**	**28**		**510**	**23**	**32.824 m²**	**ca. 1.790 m²**	**11.558 m²**	**61.454 m²**	
Neubauten (Typenhaus 4)													
Neubau A mit TG / 1. BA	R 22a	-	2020	8		-	8	1	- m²	535 m²		2.880 m²	barrierefrei
Neubau B / 2.BA	R 28a	-	2021	11		-	11	1	- m²	727 m²		1.102 m²	barrierefrei
Neubau C / 3. BA	R 38a	-	2022	0		11	11	1	- m²	727 m²		1.130 m²	barrierefrei
Neubau D / 4. BA	R 46a	-	2023	0		11	11	1	- m²	714 m²		1.142 m²	barrierefrei
Neubau E / 5. BA	R 54a	-	2024	0		11	11	1	- m²	714 m²		1.142 m²	barrierefrei
Neubau F / 6. BA	R 66a	-	2025	11		-	11	1	- m²	714 m²		1.142 m²	barrierefrei
Neubau G / 7. BA (ggf. TG)	R 74, R 76	-	2026	25		-	25	1	- m²	1645 m²		2.973 m²	barrierefrei
Gesamt Neubau				**55**		**33**	**88**	**7**		**5.776 m²**		**11.509 m²**	
Gesamt Quartier				**537**		**33**	**598**	**30**		**7.566 m²**		**72.964 m²**	
Ziel EOF Anteil QLS (Neubau)				30% EOF Wohnungen =		34,8							

Datenblatt Sanierungen und Neubauten im Quartier Langwasser Süd Stand 09/05/2019



Grundstücksflächengrößen:

144/1 7085,28m2
Grundstückseigentümer: wbg

144/2 537,71m2

144/3 6479,25m2
Grundstückseigentümer: wbg

144/4 542,29m2

144/5 6169,10m2
Grundstückseigentümer: wbg

144/6 542,29m2

144/7 6699,53m2
Grundstückseigentümer: wbg

144/8 684,10m2

144/9 6195,1m2
Grundstückseigentümer: wbg

142/108 6049,49m2
Grundstückseigentümer: wbg

142/99 38,63m2
Grundstückseigentümer: wbg

Bauabschnittsflächengrößen

Bearbeitungsfläche gesamt 47440,80m2

BA 1 6923,36m2

BA 2 7016,96m2

BA 3 6711,39m2

BA 4 7241,82m2

BA 5 6879,20m2

BA 6 6599,99m2

BA 7 6152,30m2





Verkürzte Stichstraßen, PKW-befahren



Quartiers- und Hofwege



Gartenweg

Verkürzte Stichstraßen, PKW-befahren
Funktion: PKW-befahrene Zugangsstraßen, regelmässige Frequentierung
Fahrbahnbreite: 4m

Quartierswege, Radverkehr
Funktion: fußläufige Hauptverbindungswege im Quartier, hohe Frequentierung
Wegbreite: 1,5m

Hofwege
Funktion: fußläufige Hauptverbindungswege im Quartier, niedrigere Frequentierung
Wegbreite: 1,5m

Gartenwege
Funktion: Verknüpfung von Mietergärten, Anbindung von Gemeinschaftsflächeb, Reaktion auf Baumbestand
Wegbreite: 1m



5. Platz- und Wegehierachie

Platzabfolge



Berechnung zur Größe der Kinderspielplatzflächen gem. der Satzung über Kinderspielplätze (KinderspielplatzS - KSpS) der Stadt Nürnberg

- min. 1,5 qm Spielfläche / 25 qm Wohnfläche.
- 1 qm Sandspielfläche / WE (min. 10 qm)
- min. 3 ortsfeste Sitzeinrichtungen
- min. 1 ortsfester Abfallbehälter / Spielplatz

- Spielplätze für ≥ 5 WE +1 Sitzgelegenheit/3 WE
- Spielplätze für ≥ 15 WE -> min. 5 Spielgeräte
- Spielplätze für ≥ 40 WE benötigen befestigte Fläche für Ballspiele, Tischtennis oder Werkspiele

- Spielflächen ≥ 120 qm min. 10 m Abstand zu Fenstern von Aufenthaltsräumen
- Kinderspielplätze sind mit Sträuchern einzugrünen und ab einer Größe ≥ 120 qm zu durchgrünen

Entfallender Spielplatzbestand (zu ersetzen):
Für 238 Wohnungen und 18.512 m2 Nettowohnfläche (Stand 25.04.2019) werden laut KSpS der Stadt Nürnberg folgende Ausstattungsgegenstände benötigt:
Geforderter Spielplatzbedarf: 1.111 m2 Spielfläche, 20 ortsfeste Spielgeräte, 238 m2 Sandfläche, 5 ortsfester Abfallbehälter, 15 ortsfeste Sitzgelegenheiten
Hinweis: Die Spielplatzkonzeption im BA6 wenn möglich beibehalten.

Bedarf Neubau und Aufstockung:
Für 116 Wohnungen und 7566 m2 Nettowohnfläche (Stand 25.04.2019) werden laut KSpS der Stadt Nürnberg folgende Ausstattungsgegenstände benötigt:
Geforderter Spielplatzbedarf: 454 m2 Spielfläche, 15 ortsfeste Spielgeräte, 116 m2 Sandfläche, 2 ortsfester Abfallbehälter, 6 ortsfeste Sitzgelegenheiten

Planung
1.760 m2 Spielfläche, 40 ortsfeste Spielgeräte, 400 m2 Sandfläche, 10 ortsfeste Abfallbehälter, 30 ortsfeste Sitzgelegenheiten, 2 Ballspielfläche, 1 Tischtennisfläche

Zusatzangebot (förderfähig)
195 m2 Spielfläche, 5 ortsfeste Spielgeräte, 46 m2 Sandfläche, 3 ortsfeste Abfallbehälter, 9 ortsfeste Sitzgelegenheiten, 1 Ballspielfläche

Die geplante Kinderspielplatzfläche entspricht mit ihren Ausstattungselementen den Anforderungen der KSpS der Stadt Nürnberg.



Spielplatz im Grünen



Sitzgelegenheiten am Spielplatz



Kletterlandschaft - Beispielhaftes Zusatzangebot



Multifunktions-Sportfläche



Spielstraße - Beispielhaftes Zusatzangebot



Spielplätze für Kinder U3 und Ü3

Planerische Anforderungen

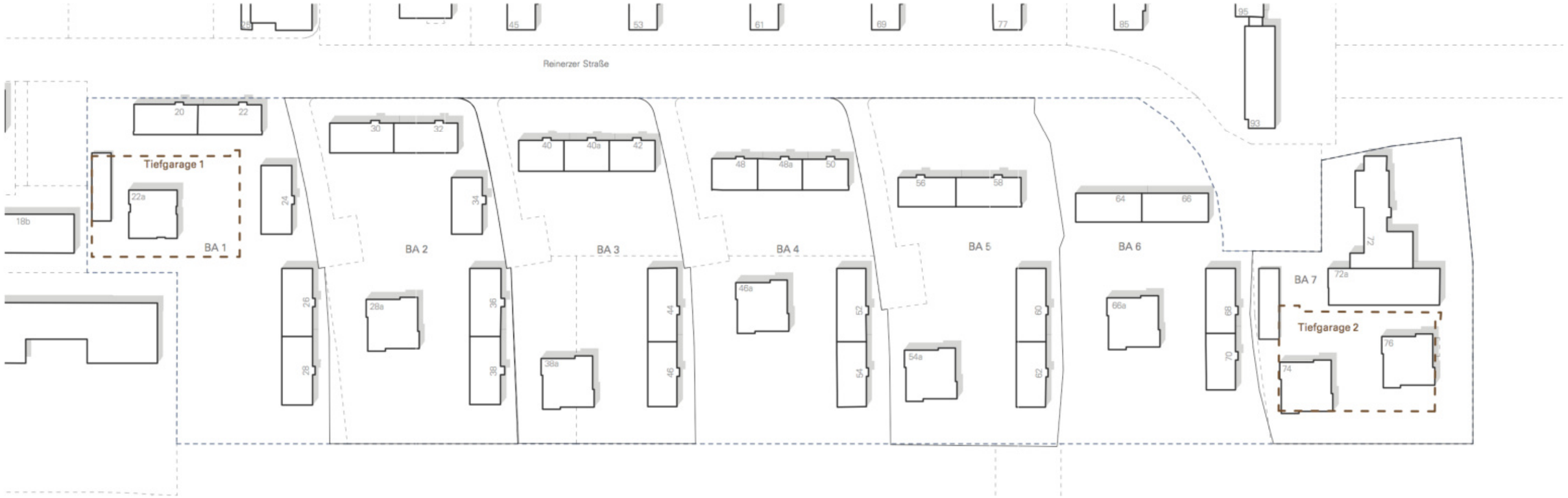
- wohnungsnahes Angebot
- Treffpunkte für die Nachbarschaft, lebendige Anziehungspunkte für alle Generationen
- Aktivitäten für verschiedene Altersgruppen sowie Ruhezonen
- Konzentration der Spielflächen im Grünraum
- Kombination aus klassischen Spielgeräten (Schaukel, Rutsche, Wippe, ...) und Objekten ohne feste Spielvorgaben

Sicherheitsanforderungen:

- vom Verkehr abgewandte Anordung oder durch Hecken bzw. bauliche Anlagen abgeschirmt, dabei gut einsehbar
- Zugang ohne Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen
- keine giftigen Pflanzen im Umfeld

Materialanforderungen

- ausgewogenes Verhältnis von Besonnung und Schatten (lockerkronige Bäume)
- ausreichendes Angebot an Sitzgelegenheiten
- verschiedenartige Oberflächen (Sand, Rasen, Asphalt, Platten, Holzhäcksel, Kies, EPDM...)
- viel Bewegungsfreiheit durch großzügige Flächengliederung
- dauerhafte Materialien



Stellplatzbedarf durch Quartiersentwicklung

Umbauten mit Aufstockung

Reinerzer Str. 20, 22	4 WE*1	4 Stpl.
Reinerzer Str. 30,32	4 WE*1	4 Stpl
Reinerzer Str. 40, 40a, 42	6 WE*1	6 Stpl.
Reinerzer Str. 48, 48a, 50	6WE*1	6 Stpl.
Reinerzer Str. 56, 58	4 WE*1	4 Stpl.
Reinerzer Str. 64, 66	4 WE*1	4 Stpl.
		∑ 28 Stpl.

Neubauten

Reinerzer Str. 22a	8 WE*1	8 Stpl.
Reinerzer Str. 28a	11 WE*1	11 Stpl.
Reinerzer Str. 38a	11 WE*0,5	5,5 Stpl.
Reinerzer Str. 46a	11 WE*0,5	5,5 Stpl.
Reinerzer Str. 54a	11 WE*0,5	5,5 Stpl.
Reinerzer Str. 66a	11 WE*1	11 Stpl.
Reinerzer Str. 74, 76	25 WE*1	25 Stpl.
		∑ 73 Stpl.

Abbruch Garagenhof Neusalzer Straße 4-10	20 Stpl.
Garagenhof Reinerzer Straße 72-74a	22 Stpl.
Nachweis für Neubau Neusalzer Straße	16 Stpl.
	∑ 58 Stpl.
zzgl. 1 Barrierefreier Stpl/50 Stpl.	3 Stpl

Stellplätze Neubedarf gesamt: 162 Stpl.

alle Stellplätze in Tiefgaragen oder Parkhäusern nachgewiesen

7. Pkw-Stellplätze
Bilanzierung Neubedarf





Materialbeispiel Rasenfugenpflaster



Materialbeispiel Rasenliner

Stellplatzbilanz Bestand

1. Bauabschnitt:

genehmigungsrechtlich gefordert	5 Stpl.
gewohnheitlich genutzt und zulässig	0 Stpl.
Neuplanung	5 Stpl.

2. Bauabschnitt:

genehmigungsrechtlich gefordert	5 Stpl.
gewohnheitlich genutzt und zulässig	9 Stpl.
Neuplanung	8 Stpl.

3. Bauabschnitt:

genehmigungsrechtlich gefordert	5 Stpl.
gewohnheitlich genutzt und zulässig	9 Stpl.
Neuplanung	0 Stpl.

4. Bauabschnitt:

genehmigungsrechtlich gefordert	5 Stpl.
gewohnheitlich genutzt und zulässig	9 Stpl.
Neuplanung	10 Stpl.

5. Bauabschnitt:

genehmigungsrechtlich gefordert	3 Stpl.
gewohnheitlich genutzt und zulässig	12 Stpl.
Neuplanung	6 Stpl.

6. Bauabschnitt:

genehmigungsrechtlich gefordert	3 Stpl.
gewohnheitlich genutzt und zulässig	0 Stpl.
Neuplanung	6 Stpl.

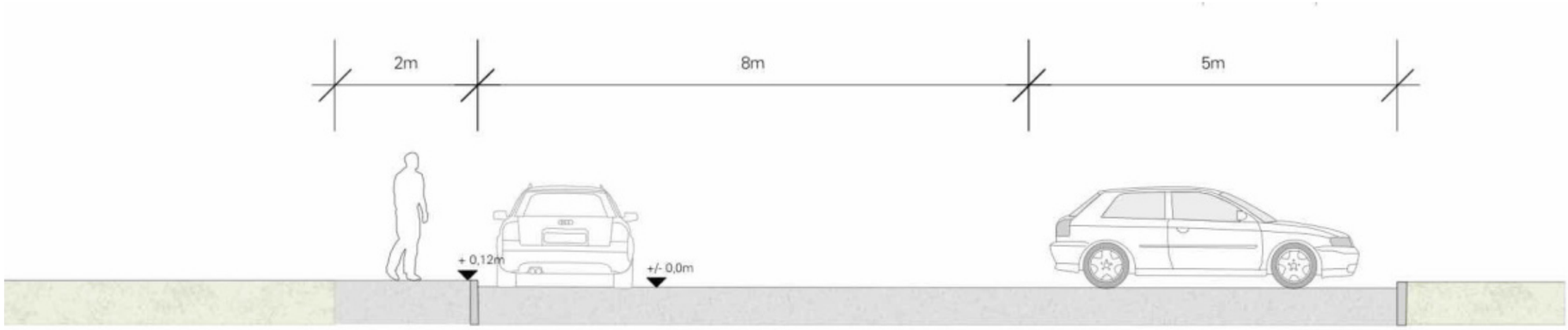
7. Bauabschnitt:

genehmigungsrechtlich gefordert	3 Stpl.
gewohnheitlich genutzt und zulässig	0 Stpl.
Neuplanung	0 Stpl.

Gesamtbilanz:

genehmigungsrechtlich gefordert	29 Stpl.
gewohnheitlich genutzt und zulässig	39 Stpl.
Neuplanung	35 Stpl.

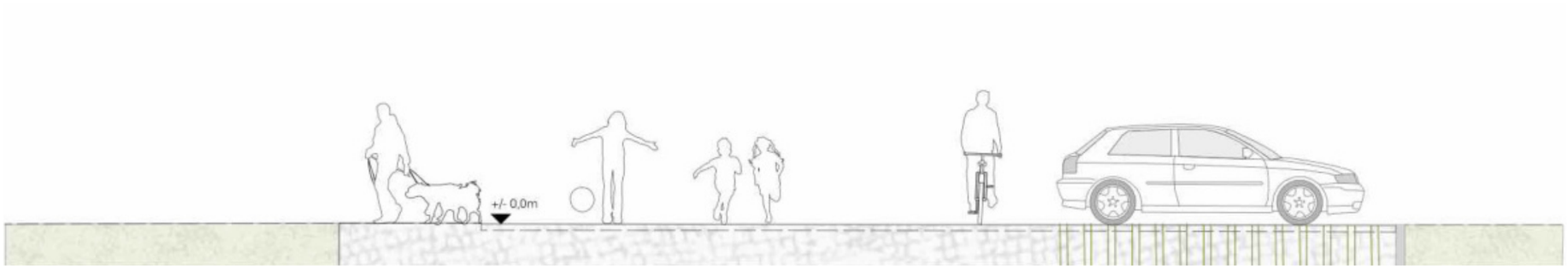
7. Pkw-Stellplätze
Bilanzierung Bestand



Straßenraum Bestand, mit Bordsteinabsenkungen



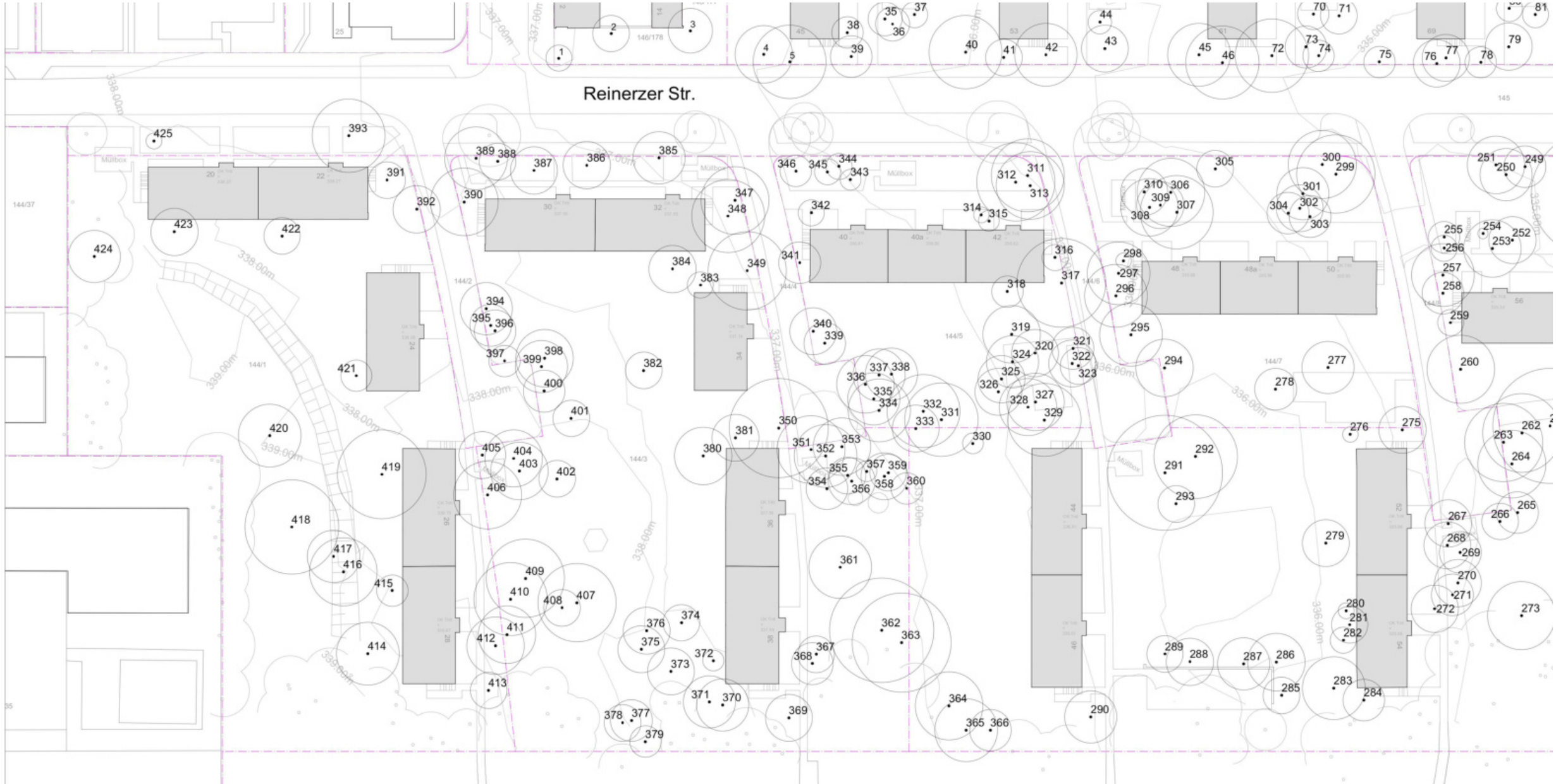
Situation aktuell

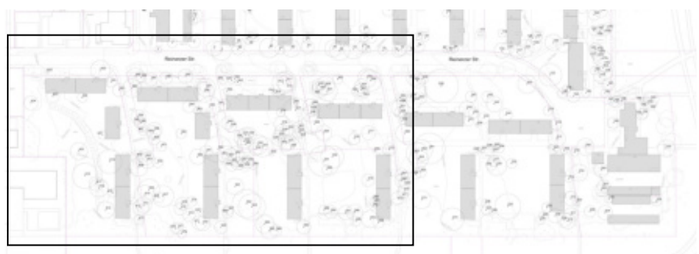


Schwellenloser Straßenraum nach dem Shared-Space-Prinzip / Begegnungszone und Stellplatz auf Rasenfugenpflaster



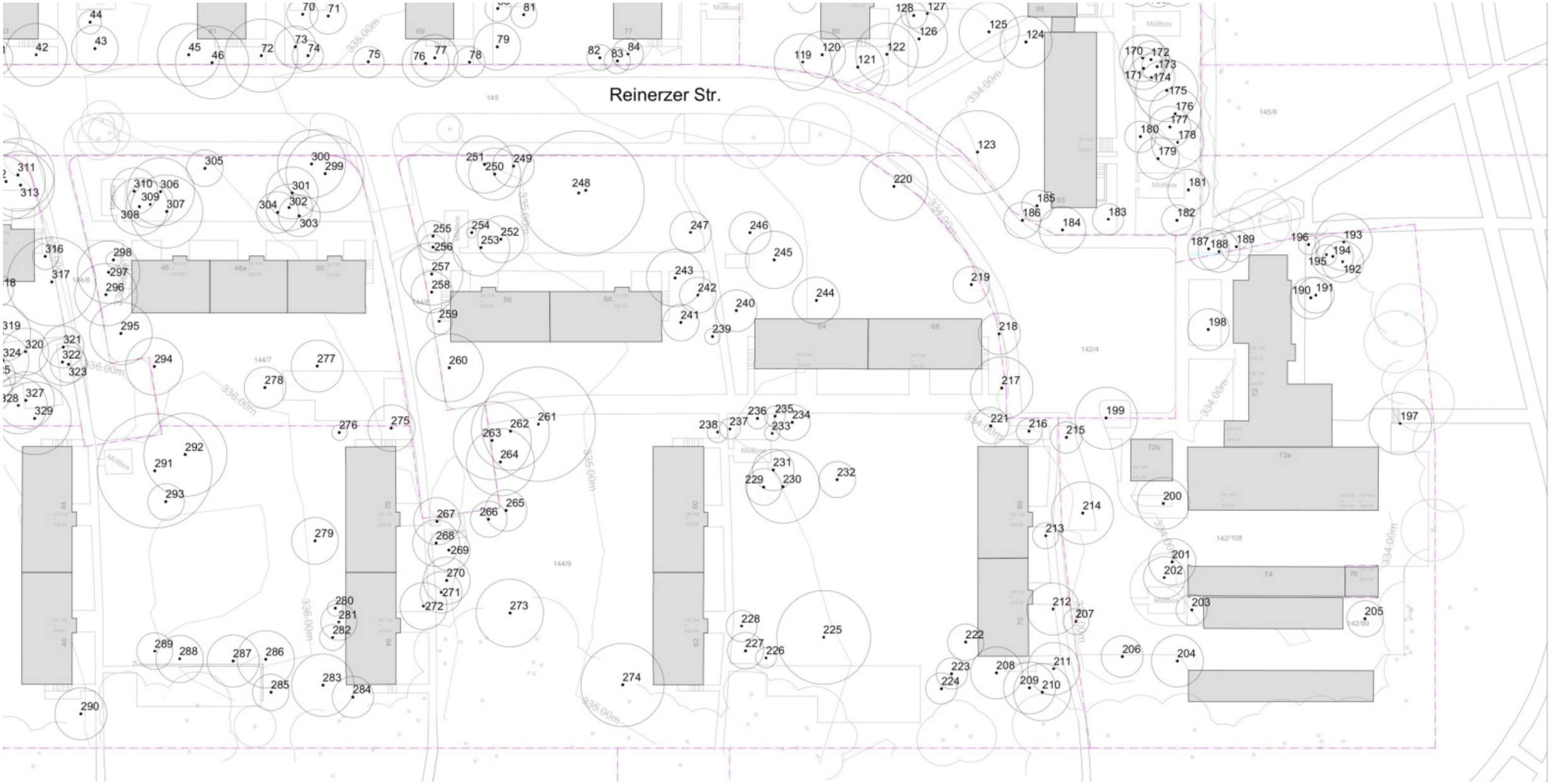
Situation zukünftig

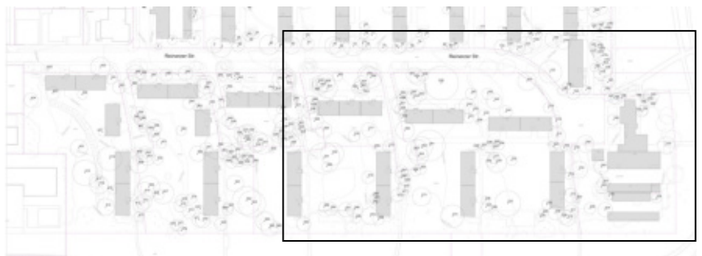




Darstellungsausschnitt

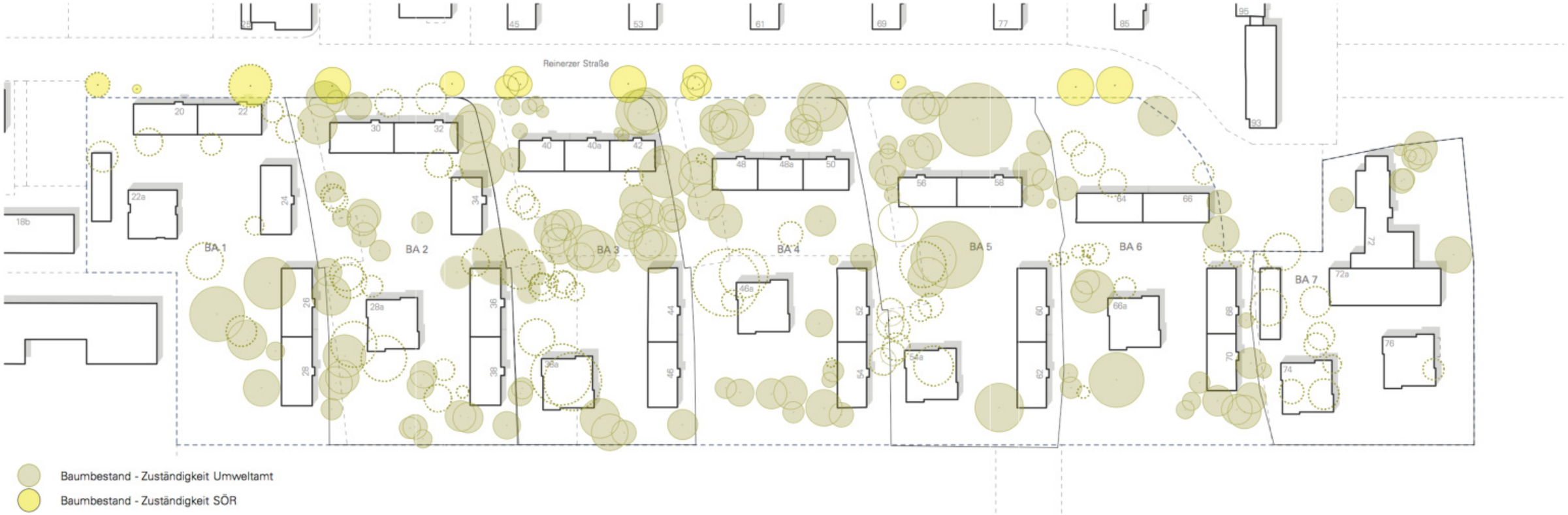
Baumbestandskartierung
Stand 11/2016
Darstellung nach Kronendurchmesser, gemäß Baumbestandsliste (siehe Anhang)
erstellt durch: Planungsbüro Bernd Kounovsky





Darstellungsausschnitt

Baumbestandskartierung
Stand 11/2016
Darstellung nach Kronendurchmesser, gemäß Baumbestandsliste (siehe Anhang)
erstellt durch: Planungsbüro Bernd Kounovsky



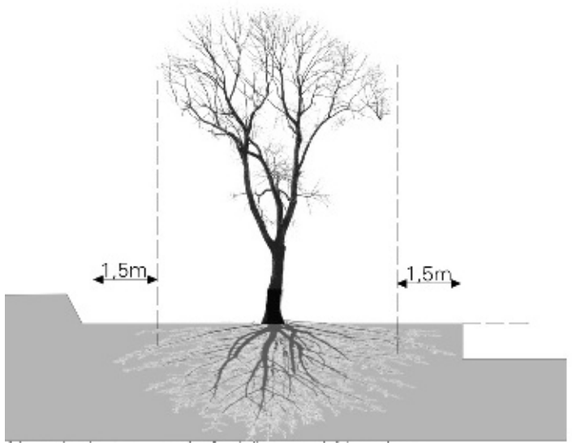


Baumbestand vor Ort

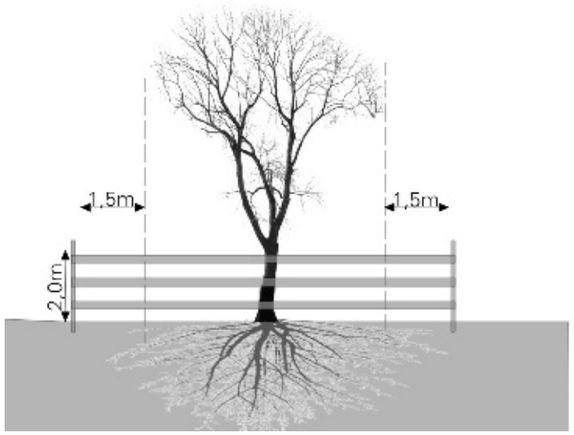
Bestand - Zuständigkeit Umweltamt
ca. 233 Bäume
davon ca. 60 Bäume zu roden

Bestand - Zuständigkeit SÖR
ca. 15 Bäume
davon ca. 2 Bäume zu roden

8. Pflanzkonzept
Unterscheidung Zuständigkeiten Baumbestand



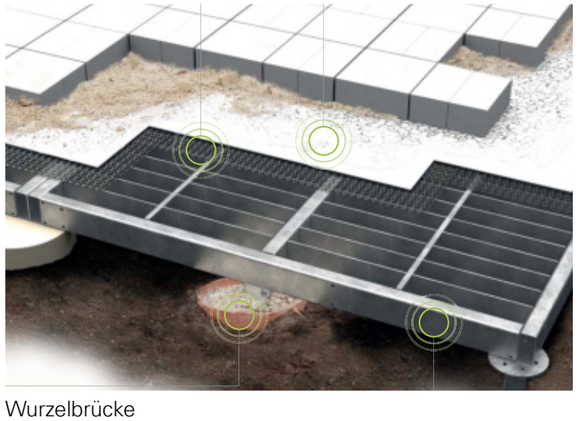
Wurzelschutzbereich Aufschüttung / Abgrabung



Baumschutzzaun


Offene / Bepflanzte Baumscheiben


Holzdeck


Wurzelbrücke


Gitterrost

Baumschutz

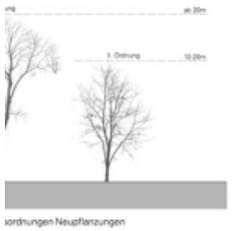
· wirksamer, fachgerecht angebrachter Baumschutz
· im Wurzelbereich (Kronentraufe +1,50m) keine Aufschüttungen oder Abgrabungen
· im Wurzelbereich keine wasserundurchlässigen Befestigungen oder Fundamente
· dauerhafte Sicherstellung der Versorgung mit Wasser, Luft und Nährstoffen
· durchlässige bauliche Elemente und Beläge, die dem Stamm Raum für weiteres Dickenwachstum lassen und den Wurzelbereich überbrücken und schützen, ohne ihn zu verdichten:

· Holzdecks
· Gitterroste
· Wassergebundene Wegedecke
· Kies, Splitt und Sand
· offene Baumscheiben
· Wurzelbrücken

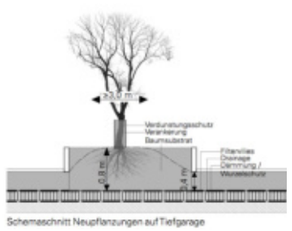
Folgende Auflagen Baumschutzmaßnahmen bei Bodenaustausch und Abgrabungen im Baumschutzbereich sind gem. DIN 18920 zum Bodenaustausch im Baumschutzbereich (Kronentraufe +1,5m) einzuhalten:

- Die Grabungen im Schutzbereich sind in Handarbeit oder Absaugtechnik auszuführen
- Auftretende Wurzeln mit einem Durchmesser ≥2cm dürfen nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollen vermieden werden und sind ggf. zu behandeln
- Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzelenden mit einem Durchmesser ≤ 2cm sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser >2cm mit Wundbehandlungsstoffen zu behandeln. Die freigelegten Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.
- Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung (enge Stufen) und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen
- Entsprechend dem Wurzelverlust können Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden

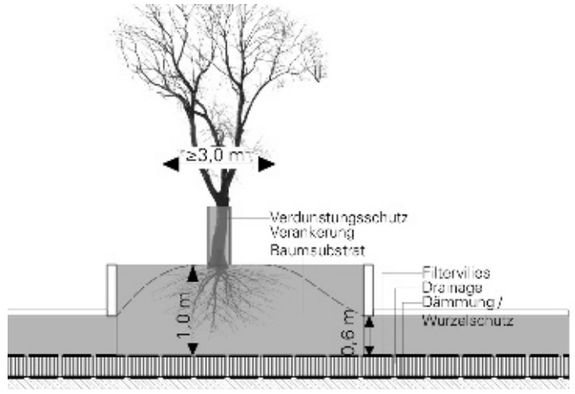




ordnungen Neupflanzungen



Schemaschnitt Neupflanzungen auf Tiefgarage



Neupflanzungen I. Ordnung
- Großbaum (Höhe ab 20m)
- Solitärepflanzungen in den Hofräumen
- rund 15 Stück

Gewünscht sind standortgerechte, stadtklimafeste Baumarten wie beispiesweise
- Corylus colurna
- Juglans nigra
- Carpinus betulus
- Zelkova serrata
- Platanus orientalis
- Quercus cerris

Neupflanzungen II. Ordnung
- Mittelgroßer Baum (Höhe 10-20m)
- auf Plätzen und entlang des Wegebandes
- Gruppenpflanzungen in Clums, Baumreihen, ...
- rund 30 Stück

Gewünscht sind standortgerechte, stadtklimafeste Baumarten wie beispiesweise
- Ostrya carpinifolia
- Gleditsia triacanthos
- Sophora japonica
- Alnus spaethii
- Acer campestre

8. Pflanzkonzept
Gehölzauswahl Neupflanzungen



Corylus colurna - Baumhasel



Juglans nigra - Schwarznuss



Zelkova serrata - Zelkovie



Carpinus betulus - Hainbuche



Castanea sativa - Esskastanie



Pinus sylvestris - Wald-Kiefer

Neupflanzungen I. Ordnung

- Großbaum (Höhe ab 20m)
- Solitärepflanzungen in den Höfen
- rund 15 Stück

Gewünscht sind standortgerechte, stadtklima-feste Baumarten.



Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche



Prunus in Arten (essbare Süßkirsche)



Alnius spaethii - Purpur-Erle



Sophora japonica `Regent' - Japanischer Schnurbaum



Acer campestre - Feldahorn

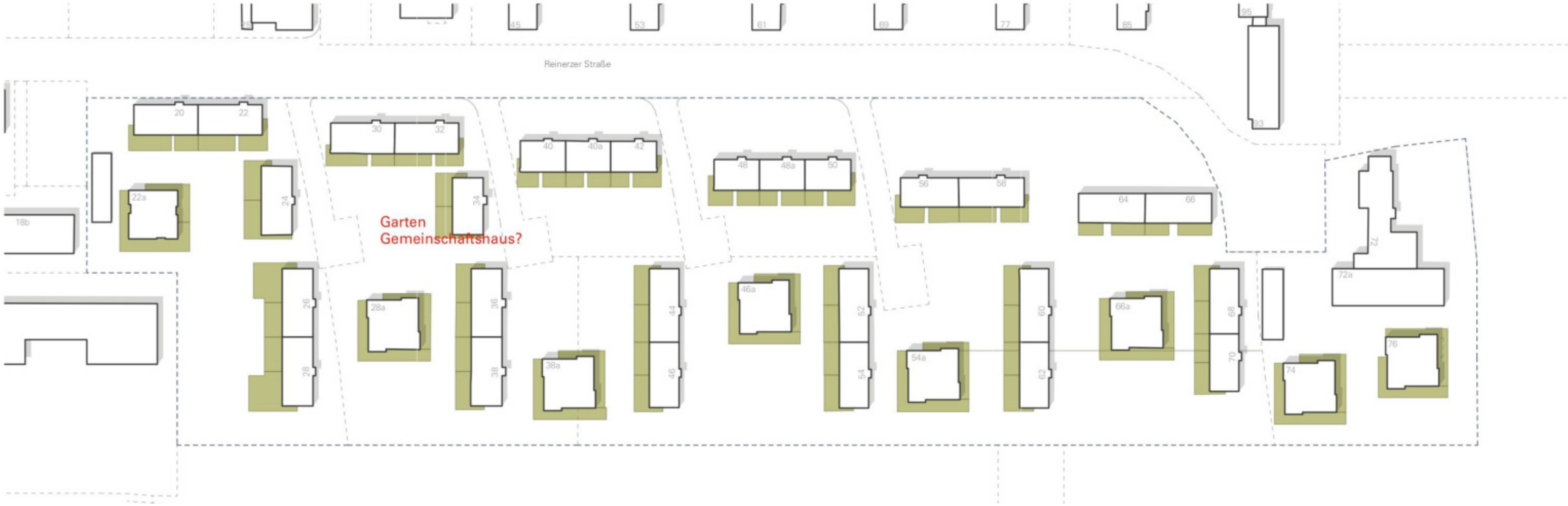


Magnolia kobus - Baum-Magnolie

Neupflanzungen II. Ordnung

- Mittelgroßer Baum (Höhe 10-20m)
- auf Plätzen und entlang des Wegebandes
- Gruppenpflanzungen in Clums, Baumreihen, ...
- rund 30 Stück

Gewünscht sind standortgerechte, stadtklima-feste Baumarten.



1. Bauabschnitt

Reinerzer Str. 20: 76 qm + 39 qm = 115 qm
Reinerzer Str. 22: 72 qm + 58 qm = 118 qm
Reinerzer Str. 24: 82 qm + 85 qm = 167 qm
Reinerzer Str. 26: 128 qm + 66 qm = 194 qm
Reinerzer Str. 28: 66 qm + 145 qm = 211 qm
Reinerzer Str. 24a (Neubau):
165 qm + 72 qm = 237 qm

Summe: 1.042 qm

2. Bauabschnitt

Reinerzer Str. 30: 59 qm + 30 qm = 89 qm
Reinerzer Str. 32: 48 qm + 44 qm = 92 qm
Reinerzer Str. 34: 67 qm + 71 qm = 138 qm
Reinerzer Str. 36: 69 qm + 57 qm = 126 qm
Reinerzer Str. 38: 57 qm + 68 qm = 125 qm
Reinerzer Str. 28a (Neubau):
101 qm + 155 qm = 256 qm

Summe: 826 qm

3. Bauabschnitt

Reinerzer Str. 40: 39 qm + 38 qm = 77 qm
Reinerzer Str. 40a: 29 qm + 38 qm = 67 qm
Reinerzer Str. 42: 30 qm + 54 qm = 84 qm
Reinerzer Str. 44: 68 qm + 61 qm = 129 qm
Reinerzer Str. 46: 54 qm + 65 qm = 119 qm
Reinerzer Str. 28a (Neubau):
101 qm + 155 qm = 256 qm

Summe: 732 qm

4. Bauabschnitt

Reinerzer Str. 48: 48 qm + 37 qm = 85 qm
Reinerzer Str. 48a: 29 qm + 38 qm = 67 qm
Reinerzer Str. 50: 30 qm + 54 qm = 84 qm
Reinerzer Str. 52: 67 qm + 61 qm = 128 qm
Reinerzer Str. 54: 54 qm + 64 qm = 117 qm
Reinerzer Str. 46a (Neubau):
101 qm + 155 qm = 256 qm

Summe: 737 qm

5. Bauabschnitt

Reinerzer Str. 56: 55 qm + 50 qm = 105 qm
Reinerzer Str. 58: 61 qm + 51 qm = 112 qm
Reinerzer Str. 60: 69 qm + 61 qm = 130 qm
Reinerzer Str. 62: 54 qm + 64 qm = 118 qm
Reinerzer Str. 54a (Neubau):
101 qm + 155 qm = 256 qm

Summe: 721 qm

6. Bauabschnitt

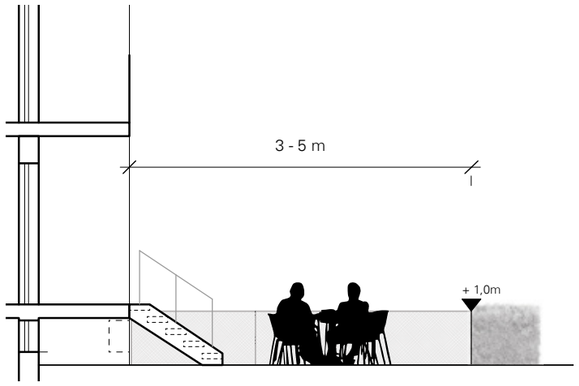
Reinerzer Str. 64: 40 qm + 55 qm = 95 qm
Reinerzer Str. 66: 39 qm + 56 qm = 95 qm
Reinerzer Str. 68: 62 qm + 54 qm = 116 qm
Reinerzer Str. 70: 47 qm + 57 qm = 104 qm
Reinerzer Str. 66a (Neubau):
101 qm + 155 qm = 256 qm

Summe: 666 qm

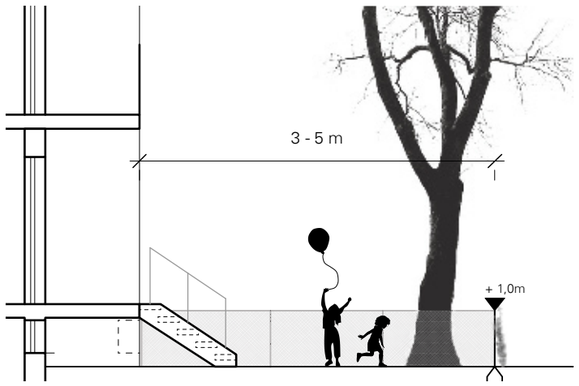
7. Bauabschnitt

Reinerzer Str. 74 (Neubau):
101 qm + 155 qm = 256 qm
Reinerzer Str. 76 (Neubau):
116 qm + 135 qm = 251 qm

Summe: 507 qm



Schemaschnitt Mietergarten Regelfall



Beachtung des Baumbestandes:Beranketes Zaunelement



Einfriedung und Gartenzugänge Maschendraht dunkelgrün



Beispielhafte Gestaltung Mietergärten am Neubau



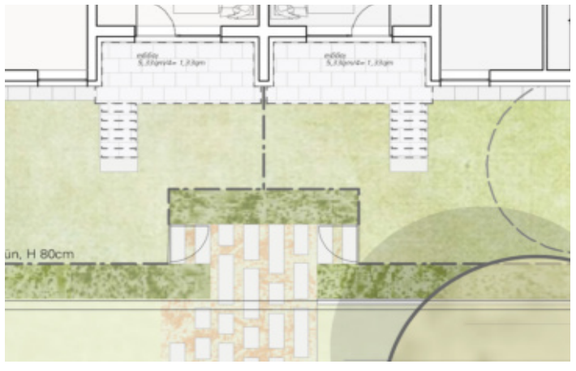
Eingrünung mit Zaun und hohen Ziergräsern am Neubau



Eingrünung mit Schnitthecken bei Bestandsbauten



Eingrünung mit beranktem Zaun

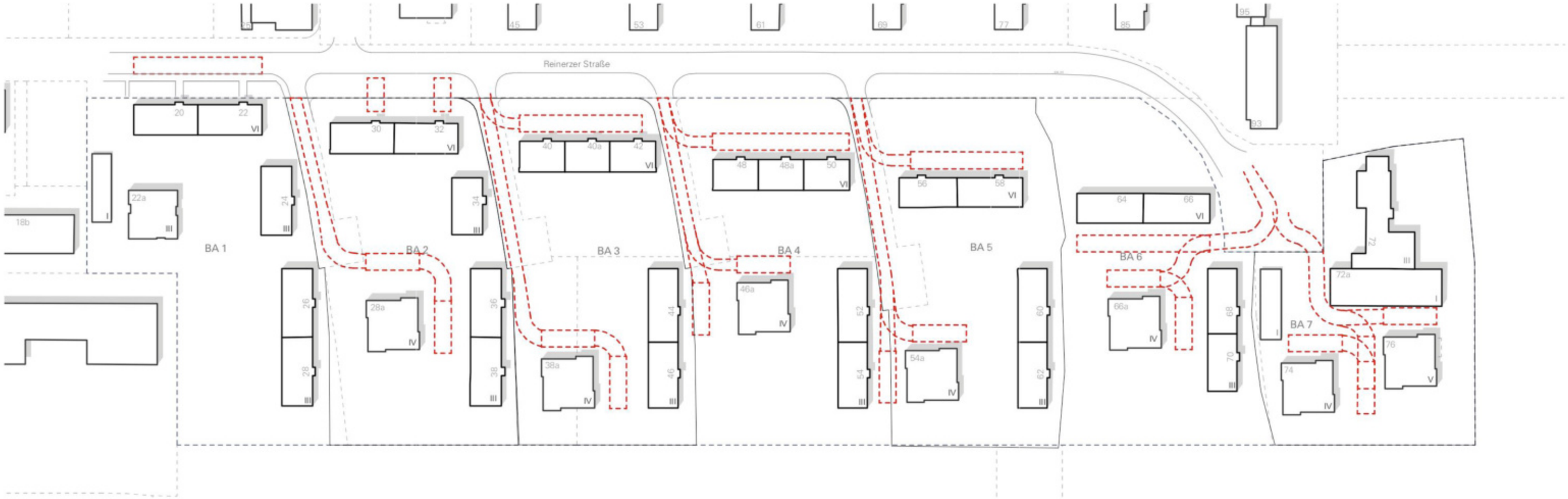




Vor- und Rücksprünge der Einfriedung generieren Zugänge zu den gemeinschaftlichen Freiflächen

Gestaltungsanforderungen Mietergärten

- Mietergärten im Mittel ca. 5 - 6 m tief
- Einzäunung jedes Mietergartens
- situationsbedingtes Reagieren auf Baumbestand und gemeinschaftliche Freiflächen
- Einfriedung durch Schnitthecken (Ligustrum vulgare, Höhe 1 m) und dunkelgrünen Maschendrahtzaun (Höhe 1m)
- Ansaat von Rasenflächen (Gebrauchsrasen RSM 2.3) zur freien Nutzung durch die Mieter
- Zugangsbereiche werden durch Betontrittplatten mit Fugenbepflanzung aus bodendeckendem Thymian (Thymus serpyllum) akzentuiert
- Vor- und Rücksprünge der Einfriedung generieren Zugänge zu den gemeinschaftlichen Freiflächen
- Erschließung der Gärten von den Loggien aus mittels Treppen aus feuerverzinktem Gitterrost (nicht Teil der Freianlagenplanung)





Hartrasenplatte mit Höcker - vorrangig an Aufstellflächen entlang der Reinerzer Straße

Flächenbilanz Feuerwehrflächen:

1. Bauabschnitt: ≈ 230 m2
2. Bauabschnitt: ≈ 510 m2
3. Bauabschnitt: ≈ 855 m2
4. Bauabschnitt: ≈ 720 m2
5. Bauabschnitt: ≈ 815 m2
6. Bauabschnitt: ≈ 715 m2
7. Bauabschnitt: ≈ 935 m2

Flächenermittlung gem. Abfallwirtschafts-satzung der Stadt Nürnberg

Standplatzgrößen und lichte Höhe von Standplätzen für 60 bis 1.100 Liter-Behälter:
Folgende Stellflächen sind pro Abfallbehälter vorzusehen:

0,70 m x 0,80 m für 60 bis 240 Liter-Behälter
1,20 m x 1,60 m für 770 Liter-Behälter
1,40 m x 1,60 m für 1.100 Liter-Behälter.

Bei Mehrfachaufstellungen von Abfallbehältern soll zwischen oder vor den Behälterreihen eine Bewegungsfläche von 1,20 m (bei Behältern bis 240 l Fassungsvermögen) bzw. von 1,50 m Breite (bei Behältern bis 1.100 l Fassungsvermögen) vorhanden sein.
Als ausreichende lichte Höhe für geschlossene oder überdachte Standplätze gelten 2,50 m.

Zur Berechnung des Bedarfs an Behältern wird folgender Schlüssel angesetzt:

15 Liter/Person Restmüll (7-tägige Abholung)
15 Liter/Person Papier (14-tägige Abholung)
15 Liter/Person Gelber Sack (14-tägige Abholung)
5 Liter/Person Biomüll (14-tägige Abholung)

Transportwege
Der Transportweg vom Standplatz zu den Abfallsammelfahrzeugen darf 15 m nicht überschreiten. Rampen dürfen nur bis zu einer Steigung von 6 v. H. ausgebildet werden. Bei Transporten durch Gebäude müssen die Durchgänge mindestens 2 m hoch sein.
Für den Transport der Abfallbehälter mit 770 Litern und 1.100 Litern zur Straße ist grundsätzlich eine Fahrbahnabsenkung erforderlich. Der Behälterstandplatz soll daher so gewählt werden, dass der Transport über bereits bestehende oder geplante Grundstückszufahrten erfolgen kann.



Abkürzungen Tonnenbezeichnung:

B = Biomülltonne

P = Papiermülltonne

G = Gelber Sack / Verbundwertstoffe

R = Restmülltonne

Wertstoffinsel 1
Bestand (Beibehaltung):
Reinerzer Str. 20, 22
0 St. 240 Liter
5 St. 1.100 Liter

Mehrbedarf Sanierung:
Reinerzer Str. 20, 22 (4WE -> 11 Pers.)
Reinerzer Str. 22a (8 WE -> 24 Pers.)
1 St. 240 Liter (+175 L)
3 St. 1.100 Liter (+525 L)

> Gesamtbedarf Tonnen:
1 St. 240 Liter; 8 St. 1.100 Liter
(2B, 3P, 2G, 3R)
> Flächenbedarf: 30,4 m2
> Transportweg: 6,8 m

Wertstoffinsel 2
Bestand (Beibehaltung):
Reinerzer Str. 24 & 26, 28
10 St. 240 Liter (2 Bio-, 8 Restmülltonnen)
4 St. 1.100 Liter

Mehrbedarf Sanierung:
Reinerzer Str. 28a (11 WE -> 32 Pers.)
7 St. 240 Liter (+160L bzw +480L)
0 St. 1.100 Liter

> Gesamtbedarf Tonnen:
3 St. 240 Liter; 6 St. 1.100 Liter
(3B, 3P, 2G, 2R)
> Flächenbedarf: 26,7 m2
>Transportweg: 3,5 m

Wertstoffinsel 3
Bestand (Beibehaltung):
Reinerzer Str. 30, 32
0 St. 240 Liter
6 St. 1.100 Liter

Mehrbedarf Sanierung:
Reinerzer Str. 30, 32 (4 WE -> 11 Pers.)
1 St 240 Liter (+55L)
3 St. 240 Liter (+165L)

> Gesamtbedarf Tonnen:
1 St. 240 Liter; 6 St. 1.100 Liter
(1B, 2P, 1G, 3R)
> Flächenbedarf: 26,7 m2
> Transportweg: 5,2 m

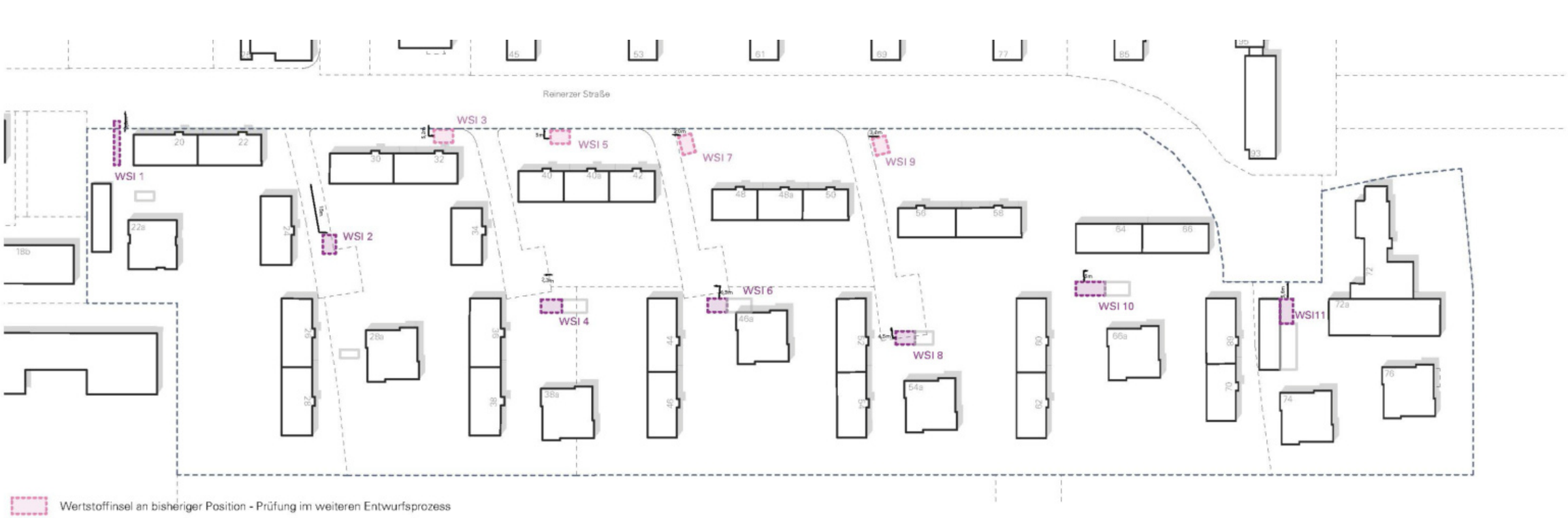
Wertstoffinsel 4
Bestand (Beibehaltung):
Reinerzer Str. 34, 36, 38
2 St. 240 Liter (7)
4 St. 1.100 Liter (2)
Mehrbedarf Sanierung:
Reinerzer Str. 38a (11 WE -> 32 Pers.)
1 St. 240 Liter (+160L)
3 St. 1.100 Liter / 6St 240 Liter (+480L)

> Gesamtbedarf Tonnen:
3 St. 240 Liter; 7 St. 1.100 Liter
(3B, 2P, 3G, 3R)
> Flächenbedarf: 29,6 m2
> Transportweg: 2,3 m

Wertstoffinsel 5
Bestand (Beibehaltung):
Reinerzer Str. 40, 40a, 42
2 St. 240 Liter
6 St. 1.100 Liter
Mehrbedarf Sanierung:
Reinerzer Str. 40, 40a, 42 (3 WE -> 16 Pers.)
3 St. 240 Liter (+240L)
1 St 240 Liter (+80L)

> Gesamtbedarf Tonnen:
3 St. 240 Liter; 6 St. 1.100 Liter
(3B, 3P, 1G, 2R)
> Flächenbedarf: 27,0 m2
> Transportweg: 5,0 m

Wertstoffinseln 1, 3, 5, 7 und 9 könnten baulich unverändert erhalten bleiben.
-> Umgang mit nachzuweisenden Fahrradstell-plätzen?



Wertstoffinsel 6
Bestand (Beibehaltung):
Reinerzer Str. 44, 46
8 St. 240 Liter (2 Bio-, 6 Restmülltonnen)
2 St. 1.100 Liter

Mehrbedarf Sanierung:
Reinerzer Str. 46a (11 WE -> 32 Pers.)
1 St. 240 Liter (+160L)
3 St. 1.100 Liter / 6St 240 Liter (+480L)

> Gesamtbedarf Tonnen:
3 St. 240 Liter; 6 St. 1.100 Liter
(3B, 2P, 2G, 2R)
> Flächenbedarf: 26,7 m2
> Transportweg: 6,3 m

Wertstoffinsel 7
Bestand (Beibehaltung):
Reinerzer Str. 48, 48a, 50
1 St. 240 Liter
6 St. 1.100 Liter

Mehrbedarf Sanierung:
Reinerzer Str. 48, 48a, 50 (3WE -> 16 Pers.)
1 St. 240 Liter (+80L)
3 St. 240 Liter (+240L)
> Gesamtbedarf Tonnen:
2 St. 240 Liter; 6 St. 1.100 Liter
(2B, 3P, 1G, 2R)
> Flächenbedarf: 26,7 m2
>Transportweg: 5,5 m

Wertstoffinsel 8
Bestand (Beibehaltung):
Reinerzer Str. 52, 54 (12 WE -> 32 Pers.)
10 St. 240 Liter (2 Bio-, 8 Restmülltonnen)
2 St. 1.100 Liter

Mehrbedarf Sanierung:
Reinerzer Str. 54a (11 WE -> 32 Pers.)
1 St. 240 Liter (+160L)
3 St. 1.100 Liter / 6St 240 Liter (+480L)

> Gesamtbedarf Tonnen:
3 St. 240 Liter; 6 St. 1.100 Liter
(3B, 2P, 2G, 2R)
> Flächenbedarf: 26,7 m2
> Transportweg: 4,5 m

Wertstoffinsel 9
Bestand (Beibehaltung):
Reinerzer Str. 56, 58
2 St. 240 Liter
6 St. 1.100 Liter
Mehrbedarf Sanierung:
Reinerzer Str. 56, 58 (2WE -> 11 Pers.)
1 St 240 Liter (+55L)
3 St. 240 Liter (+165L)

> Gesamtbedarf Tonnen:
2 St. 240 Liter; 6 St. 1.100 Liter
(2B, 3P, 1G, 2R)
> Flächenbedarf: 24,1 m2
> Transportweg: 8,8 m

Wertstoffinsel 10
Bestand (Beibehaltung):
Reinerzer Str. 60, 62, 64, 66
4 St. 240 Liter
9 St. 1.100 Liter

Mehrbedarf Sanierung:
Reinerzer Str. 64, 66 (2WE -> 11 P)
Reinerzer Str. 66a (11 WE -> 32 P.)
1 St. 240 Liter (+215L)
3 St. 1.100 Liter (+645L)

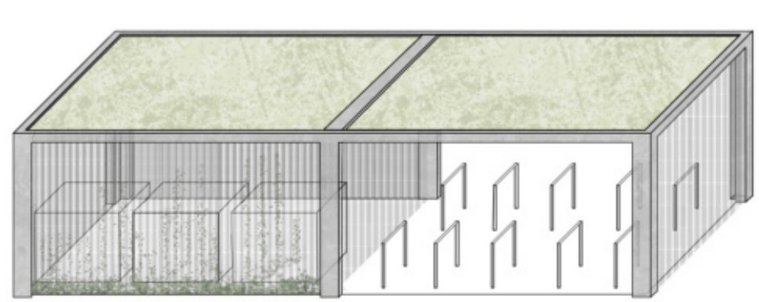
> Gesamtbedarf Tonnen:
0 St. 240 Liter
12 St. 1.100 Liter (1B groß, 4P, 3G, 4R)
> Flächenbedarf: 41,3 m2
>Transportweg: 12,0 m

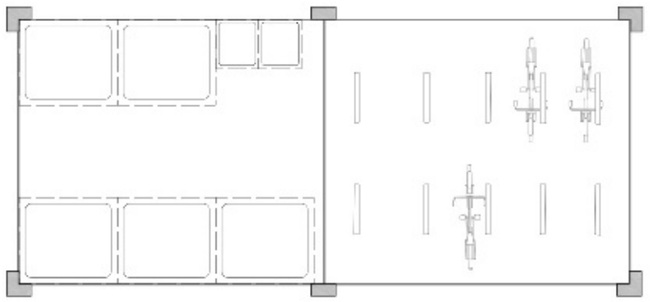
Wertstoffinsel 11
Bestand (Beibehaltung):
Reinerzer Str. 68, 70
Reinerzer Str. 72, 72a
7 St. 240 Liter (nur Restmülltonnen)
4 St. 1.100 Liter

Mehrbedarf Sanierung:
Reinerzer Str. 74, 76 (25 WE -> 73 Pers.)
2 St. 240 Liter (+365L)
3 St. 1.100 Liter (+1095L)

> Gesamtbedarf Tonnen:
2 St. 240 Liter; 9 St. 1.100 Liter
(2B, 3P, 3G, 3R)
> Flächenbedarf: 34,5 m2
>Transportweg: 5,6 m

11. Wertstoffinseln
Flächenbedarf

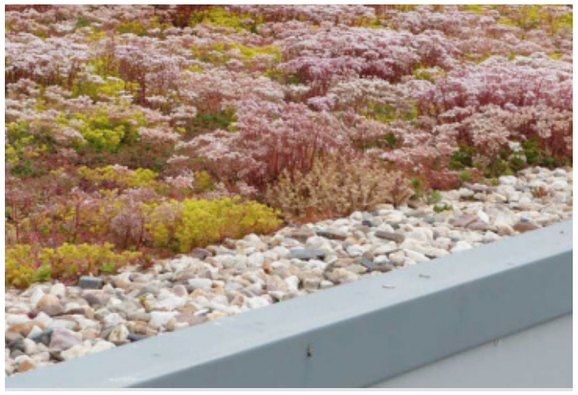








Schematische Darstellung Mülleinhäusung (Ansicht, Schnitt Grundriss)



Extensive Dachbegrünung auf den Einhausungen



Begrünung der Nebengebäude durch Kletterpflanzen



Materialbeispiel gelochtes Wellblech



Materialbeispiel Sichtbeton

Standort- und Materialanforderungen Wertstoffinseln:

- gute Erreichbarkeit (Transportweg nich über 15m bei öffentlichem Entsorger), jedoch nicht prominent
- je nach Möglichkeit Kombination mit anderen Nebenanlagen (bspw. Fahrradüberdachung)
- freistehende Einhausungen optional mit
- Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen
- extensive Dachbegrünung
- Materialität und Farbigkeit der Einhausung in Einklang mit den Hauptgebäuden



Bestandssituation



Beispiel Unterflurcontainter





1. Bauabschnitt
Reinerzer Str. 20, 22, 22a, 24, 26, 28:
14WE ≤ 50 m2 WF
36 WE > 50 m2 bis ≤ 130 m2 WF
Bedarf: 86 ASt.; davon im
Innenraum: 72 ASt.
Außenraum (überdacht):
Fahrradinsel 1: 14 ASt.

2. Bauabschnitt
Reinerzer Str. 28a, 30,32, 34, 36, 38:
15 WE ≤ 50 m2 WF
38 WE > 50 m2 bis ≤ 130 m2 WF
Bedarf: 91 ASt; davon im
Innenraum: 72 ASt.
Außenraum (überdacht)
Fahrradinsel 2: 13 ASt.
Fahrradinsel 3: 6 ASt.

3. Bauabschnitt:
Reinerzer Str. 38a, 40, 40a, 42, 44, 46:
18 WE ≤ 50 m2 WF
35 WE > 50 m2 bis ≤ 130 m2 WF
Bedarf: 88 ASt.; davon im
Innenraum: 57 ASt.
Außenraum (überdacht):
Fahrradinsel 4: 22 ASt.
Fahrradinsel 5: 9 ASt.

4. Bauabschnitt:
Reinerzer Str. 46a, 48, 48a, 50, 52, 54:
29 WE ≤ 50 m2 WF / EOF WE
30 WE > 50 m2 bis ≤ 130 m2 WF
Bedarf: 89 ASt.; davon im
Innenraum: 57 ASt.
Außenraum (überdacht):
Fahrradinsel 6: 23 ASt.
Fahrradinsel 7: 9 ASt.

5. Bauabschnitt:
Reinerzer Str. 54a, 56, 58, 60, 62:
25 WE ≤ 50 m2 WF / EOF WE
24 WE > 50 m2 bis ≤ 130 m2 WF
Bedarf: 73 ASt.; davon im
Innenraum: 57 ASt.
Außenraum (überdacht):
Fahrradinsel 8: 10 ASt.
Fahrradinsel 9: 6 ASt.

6. Bauabschnitt:
Reinerzer Str. 64, 66, 66a, 68, 70:
17 WE ≤ 50 m2 WF / EOF WE
30 WE > 50 m2 bis ≤ 130 m2 WF

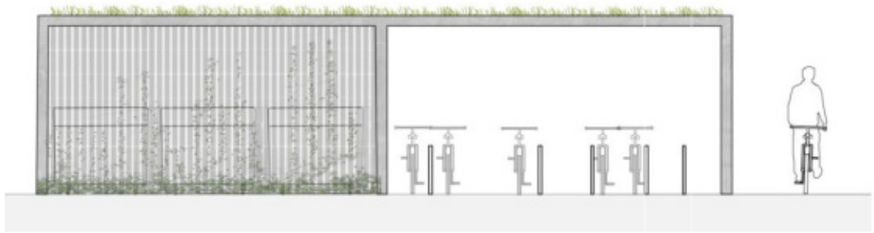
Bedarf: 77 ASt.; davon im
Innenraum: 57 ASt.
Außenraum (überdacht):
Fahrradinsel 10: 20 ASt.

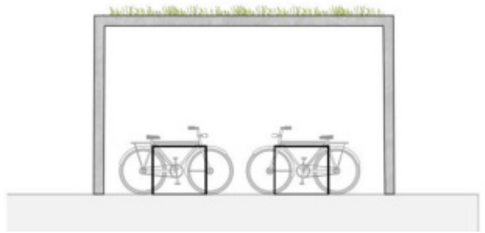
7. Bauabschnitt:
Reinerzer Str. 72, 72a, 74, 76:
21 WE ≤ 50 m2 WF
18 WE > 50 m2 bis ≤ 130 m2 WF

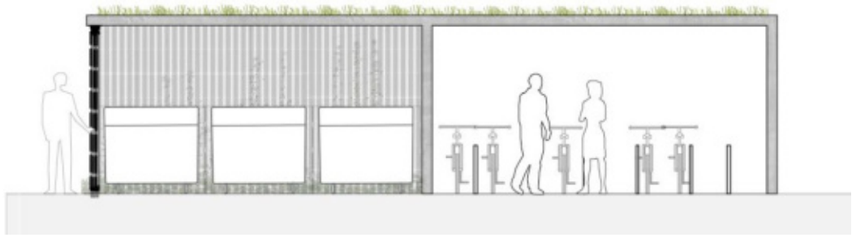
Bedarf: 57 ASt.; davon im
Innenraum: 0 ASt.
Außenraum (überdacht):
Fahrradinsel 11: 57 ASt. (76,3m2)

Zusätzlich je 2 Fahradbügel (4 ASt.) vor jedem Hauseingang als Besucherstellplätze.

Berechnung zur Größe der Fahrradabstellanlagen gem. der Satzung über die Herstellung und die Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) der Stadt Nürnberg. Whg ≤ 50 m2 WF und geförderte Whg: 1 ASt./WE; Whg > 50 m2 WF bis ≤ 130 m2 WF: 2 ASt./WE







Fahrradunterstand offen, Reihenaufstellung, schematisch







Fahrradunterstand geschlossen, Reihenaufstellung, schematisch



Variante berankte Einhäusung



Anlehnbügel Flachstahl als Besucherstellplätze



Materialbeispiel gelochtes Wellblech



Materialbeispiel Sichtbeton

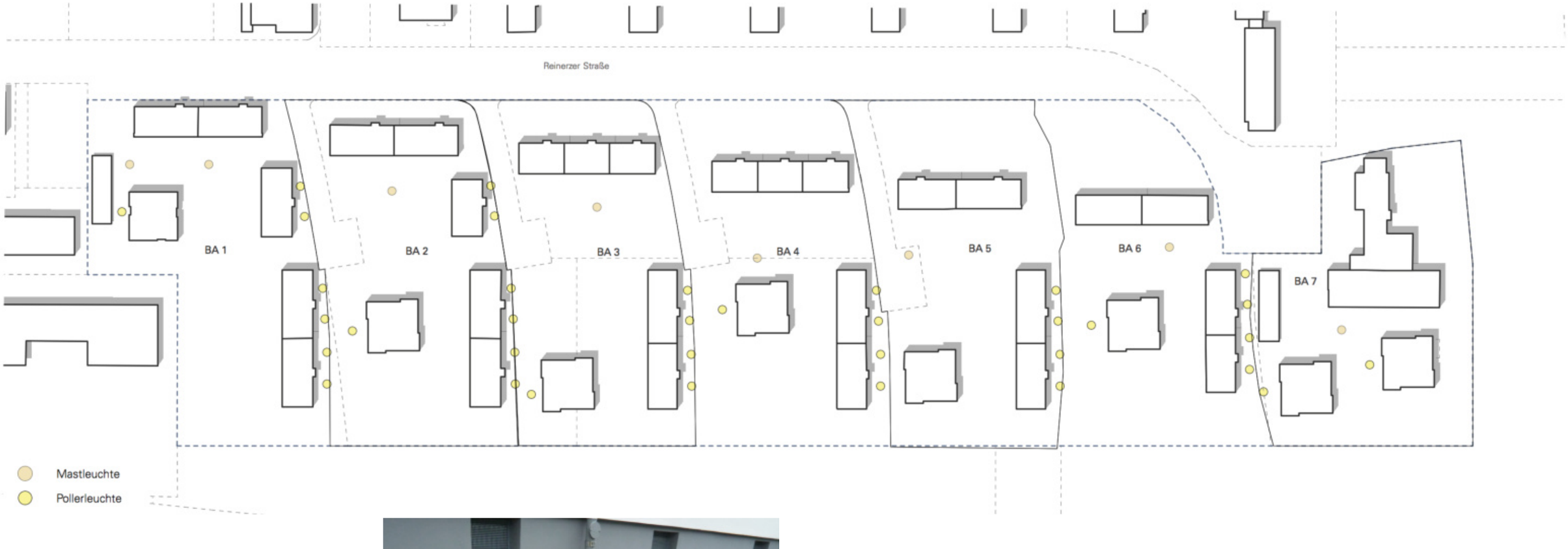
Anforderungen Fahrradabstellanlagen
Berechnung zur Größe der Fahrradabstellanlagen gem. der Satzung über die Herstellung und die Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) der Stadt Nürnberg.

Wohnungen ≤ 50 m2 WF	1 ASt./WE
Whg > 50 m2 WF bis ≤ 130 m2 WF	2 ASt./WE
Geförderte Mietwohnung	1 ASt./WE

Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,30 m2 pro Fahrrad betragen. Diese Fläche kann bei der Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder gewährleistet ist.

Jeder Abstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. Abstellplätze sollen mit Fahrradständern ausgerüstet werden, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen.

Der Aufstellort von Fahrradabstellplätzen soll von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein; er soll in unmittelbarer Nähe beim Eingangsbereich des Vorhabens angeordnet werden.





Mastleuchte PFL540 LED (we-ef Leuchten),
Lichtpunkthöhe 5-7m



Pollerleuchte - WBG Ausstattungskatalog

13. Beleuchtungskonzept
Lichtplanung

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (in m)	Krone (in m)	StU (in cm)	Bewer-tung	Bemerkung
183	Amelanchier	Felsenbirne	7	6	74	B - C	
184	Betula pendula	Birke	20	9	129	B	
185	Malus	Apfel	7	6	60	A - B	
186	Betula pendula	Birke	19	7	mehr	B	2 - stämmig StU 140+117
187	Carpinus betulus	Hainbuche	14	8	126	B	
188	Acer campestre	Feldahorn	13	8	122	C	Schrägstand
189	Acer campestre	Feldahorn	16	6	mehr	B	2 - stämmig StU 113+108
190	Carpinus betulus	Hainbuche	16	8	138	B	
191	Carpinus betulus	Hainbuche	14	7	84	B - C	
192	Quercus robur	Stileiche	21	8	150	C	
193	Quercus robur	Stileiche	20	11	165	B	
194	Acer campestre	Feldahorn	12	6	mehr	B - C	2 - stämmig StU 83+39
195	Acer campestre	Feldahorn	13	8	87	B - C	
196	Carpinus betulus	Hainbuche	10	4	64	C	
197	Tilia	Linde	25	12	195	A	Baummarke (Nr.316) eingewachsen
198	Taxus	Eibe	8	8	mehr	B	2 - stämmig StU 105+116, Seiten geschnitten
199	Quercus robur	Stileiche	20	12	227	A	
200	Tilia	Line	16	10	127	B	
201	Quercus rubra	Roteiche	14	9	132	B	
202	Quercus rubra	Roteiche	14	8	155	B	
203	Tilia	Linde	8	6	mehr	B	6 - stämmig StU 35 - 60
204	Acer campestre	Feldahorn	18	10	mehr	A	2 - stämmig StU 112+140
205	Acer campestre	Feldahorn	7	7	mehr	B - C	6 - stämmig StU 30 - 45
206	Betula pendula	Birke	13	8	87	B	
207	Sorbus	Mehlbeere	6	5	50	B - C	
208	Betula pendula	Birke	18	10	mehr	B	2 - stämmig StU 124+133
209	Carpinus betulus	Hainbuche	15	10	117	B	
210	Carpinus betulus	Hainbuche	15	11	109	B	
211	Carpinus betulus	Hainbuche	16	10	101	B	
212	Betula pendula	Birke	17	10	186	A - B	
213	Prunus spec.	Kirschen Art	8	5	56	C	
214	Quercus robur	Stileiche	18	12	154	A - B	
215	Tilia	Linde	18	6	100	B	
216	Amelanchier	Felsenbirne	7	5	mehr	B	2 - stämmig StU 51+44
217	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	16	12	mehr	B	2 - stämmig StU 134+123
218	Betula pendula	Birke	19	8	mehr	B - C	3 - stämmig StU 128+106+178
219	Quercus robur	Stileiche	5	7	mehr	B - C	2 - stämmig StU 55+57
220	Betula pendula	Birke	22	13	mehr	A - B	2 - stämmig StU 155+169
221	Betula pendula	Birke	19	7	mehr	C	2 - stämmig StU 132+130
222	Malus	Apfel	5	7	56	B	
223	Quercus rubra	Roteiche	18	6	164	B - C	
224	Quercus rubra	Roteiche	19	6	251	B - C	
225	Quercus robur	Stileiche	24	18	295	A	
226	Betula pendula	Birke	19	4	106	C	
227	Betula pendula	Birke	19	7	mehr	B - C	2 - stämmig 134+116
228	Betula pendula	Birke	19	6	149	B - C	
229	Carpinus betulus	Hainbuche	14	7	79	B	
230	Carpinus betulus	Hainbuche	15	14	136	A - B	
231	Carpinus betulus	Hainbuche	16	8	110	C	
232	Acer platanoides	Spitzahorn	8	7	mehr	B	5 - stämmig StU 28 - 40, mit Sorbus verwachs
233	Betula pendula	Birke	17	3	mehr	C	2 - stämmig StU 90+104
234	Betula pendula	Birke	20	7	186	B	

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (in m)	Krone (in m)	StU (in cm)	Bewer-tung	Bemerkung
235	Betula pendula	Birke	20	4	128	B - C	
236	Betula pendula	Birke	17	2	97	C	
237	Betula pendula	Birke	18	2	119	B - C	
238	Betula pendula	Birke	19	5	154	B - C	
239	Populus	Pappel	6	2	mehr	C	2 - stämmig StU 33+49
240	Salix spec.	Weide	9	8	mehr	C	5 - stämmig StU 90+47+63+99+61
241	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	6	7	mehr	C	2 - stämmig StU 72+56
242	Prunus spec.	Kirschen Art	9	7	93	C	
243	Betula pendula	Birke	21	11	170	B	
244	Prunus spec.	Kirschen Art	11	9	120	B - C	
245	Quercus robur	Stileiche	19	11	232	B	
246	Cornus mas	Kornelkirsche	5	8	mehr	B	5 - stämmig StU 40 -54
247	Cornus mas	Kornelkirsche	6	8	mehr	B	6 - stämmig StU 25 - 46
248	Quercus robur	Stileiche	25	24	mehr	A	2 - stämmig StU 308+322, Naturdenkmal
249	Carpinus betulus	Hainbuche	12	8	mehr	B	3 - stämmig StU 84+83+69
250	Carpinus betulus	Hainbuche	11	10	112	B	
251	Carpinus betulus	Hainbuche	11	11	mehr	B	3 - stämmig StU 61+70+90
252	Betula pendula	Birke	22	9	mehr	C	2 - stämmig StU 152+112
253	Betula pendula	Birke	21	11	mehr	B - C	3 - stämmig StU 92+113+128
254	Sorbus	Mehlbeere	8	3	mehr	C	2 - stämmig StU 39+49
255	Pinus nigra	Schwarzkiefer	21	6	118	B - C	
256	Pinus nigra	Schwarzkiefer	21	5	125	B - C	
257	Quercus rubra	Roteiche	19	12	173	B - C	
258	Betula pendula	Birke	21	8	140	B - C	
259	Prunus spec.	Kirschen Art	6	5	43	C	
260	Betula pendula	Birke	22	13	164	A - B	

Bewertungskriterien:

A guter Wuchs mit schönem arttypischen Kronenaufbau, Raumprägende Wirkung Gesamterscheinung gut versorgt mit kaum Totholz, kaum Schädigung

B Wuchs teils einseitig (Konkurrenz im Bestand), Krone geöffnet, Wuchs leicht asymetrisch; meist im Bestand, bzw. Baumgruppen

C Baum wie Kategorie B, jedoch: stark einseitig im Bestand verdrängt, erkennbare Schäden an Stamm, Krone oder Leitästen, Belaubung mit Mangelerscheinungen; Gesamterscheinung in Ordnung, Krone mit Totholz, leichte Schäden

D Baum mit deutlichen Defiziten; Untersuchung durch Baumpfleger empfohlen

E Baum absterbend; Fällung empfohlen

erstellt durch:
Planungsbüro Bernd Kounovsky, Nürnberg

14. Anhang
Baumbestandsliste Stand 11/2016

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (in m)	Krone (in m)	StU (in cm)	Bewer-tung	Bemerkung
313	Quercus rubra	Roteiche	19	13	154	B - C	
314	Laburnum	Goldregen	5	3	37	B - C	
315	Laburnum	Goldregen	6	4	43	B - C	
316	Prunus spec.	Kirschen Art	16	5	54	B - C	
317	Quercus rubra	Roteiche	21	11	237	B	
318	Amelanchier	Felsenbirne	7	6	63	C	
319	Carpinus betulus	Hainbuche	15	11	116	A - B	
320	Carpinus betulus	Hainbuche	16	9	89	B	
321	Carpinus betulus	Hainbuche	13	8	86	A - B	
322	Carpinus betulus	Hainbuche	13	9	71	B	
323	Carpinus betulus	Hainbuche	13	7	95	B	
324	Carpinus betulus	Hainbuche	15	10	106	B - C	
325	Acer campestre	Feldahorn	15	9	116	B	
326	Carpinus betulus	Hainbuche	14	9	110	B	
327	Carpinus betulus	Hainbuche	14	11	136	B	
328	Carpinus betulus	Hainbuche	14	11	111	B	
329	Quercus rubra	Roteiche	22	14	274	A - B	
330	Malus	Apfel	6	4	50	B - C	
331	Quercus robur	Stileiche	18	14	120	A - B	
332	Carpinus betulus	Hainbuche	16	14	130	B	
333	Carpinus betulus	Hainbuche	16	9	100	B	
334	Quercus robur	Stileiche	23	12	175	A	
335	Tilia	Linde	19	10	126	B - C	
336	Tilia	Linde	20	11	137	B	
337	Tilia	Linde	18	10	124	B - C	
338	Tilia	Linde	18	10	98	B - C	
339	Betula pendula	Birke	19	8	146	C	
340	Betula pendula	Birke	20	9	136	C	
341	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20	8	mehr	B - C	2 - stämmig 99+100
342	Pinus	Kiefer	6	5	54	B - C	
343	Betula pendula	Birke	21	4	124	C	
344	Betula pendula	Birke	18	5	97	C	
345	Betula pendula	Birke	20	5	121	C - D	Durchgehender Riss an Stamm
346	Betula pendula	Birke	19	6	127	B	
347	Quercus rubra	Roteiche	20	13	158	B	
348	Quercus rubra	Roteiche	20	14	195	B	
349	Quercus rubra	Roteiche	23	15	286	A	
350	Quercus rubra	Roteiche	21	19	106	A	
351	Quercus rubra	Roteiche	24	13	214	B	
352	Quercus rubra	Roteiche	25	12	144	B	
353	Quercus rubra	Roteiche	22	11	149	B - C	
354	Betula pendula	Birke	21	8	163	B	
355	Quercus robur	Stileiche	19	7	105	B - C	
356	Carpinus betulus	Hainbuche	15	9	94	B - C	
357	Carpinus betulus	Hainbuche	14	4	65	B	
358	Acer campestre	Feldahorn	13	9	93	B - C	
359	Betula pendula	Birke	19	7	91	C	
360	Prunus spec.	Kirschen Art	7	6	mehr	B - C	4 - stämmig StU 19 - 34
361	Acer platanoides	Spitzahorn	16	12	128	A	
362	Quercus rubra	Roteiche	23	20	246	A	
363	Quercus rubra	Roteiche	24	19	222	B	
364	Tilia	Linde	23	13	192	A	Spechtbaum

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (in m)	Krone (in m)	StU (in cm)	Bewer-tung	Bemerkung
365	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	18	12	158	A	
366	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	14	8	106	C	
367	Acer campestre	Feldahorn	15	7	108	A - B	
368	Carpinus betulus	Hainbuche	14	8	116	B - C	
369	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	16	9	mehr	B	3 - stämmig StU 86+85+94
370	Carpinus betulus	Hainbuche	14	10	100	B	
371	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	16	10	mehr	B	3 - stämmig StU 64+93+98
372	Sorbus	Mehlbeere	8	4	42	B - C	
373	Betula pendula	Birke	19	9	124	C	
374	Picea abies	Fichte	19	7	mehr	B	2 - stämmig StU 74+148
375	Betula pendula	Birke	18	9	160	B	
376	Betula pendula	Birke	18	9	156	B	
377	Betula pendula	Birke	20	7	82	B - C	
378	Carpinus betulus	Hainbuche	16	8	123	B - C	
379	Carpinus betulus	Hainbuche	15	6	73	B - C	
380	Betula pendula	Birke	18	11	138	A - B	
381	Acer campestre	Feldahorn	14	9	120	B	
382	Larix	Lärche	17	7	105	B	
383	Carpinus betulus	Hainbuche	15	5	108	B - C	
384	Robinia	Robinie	21	9	166	B - C	
385	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	19	10	mehr	A - B	3 - stämmig StU 125+127+75
386	Carpinus betulus	Hainbuche	17	9	122	A	
387	Carpinus betulus	Hainbuche	17	9	105	B - C	
388	Carpinus betulus	Hainbuche	16	7	102	B - C	
389	Quercus rubra	Roteiche	21	12	187	B	
390	Quercus rubra	Roteiche	22	13	208	A - B	

Bewertungskriterien:

A guter Wuchs mit schönem arttypischen Kronenaufbau, Raumprägende Wirkung Gesamterscheinung gut versorgt mit kaum Totholz, kaum Schädigung

B Wuchs teils einseitig (Konkurrenz im Bestand), Krone geöffnet, Wuchs leicht asymetrisch; meist im Bestand, bzw. Baumgruppen

C Baum wie Kategorie B, jedoch: stark einseitig im Bestand verdrängt, erkennbare Schäden an Stamm, Krone oder Leitästen, Belaubung mit Mangelerscheinungen; Gesamterscheinung in Ordnung, Krone mit Totholz, leichte Schäden

D Baum mit deutlichen Defiziten; Untersuchung durch Baumpfleger empfohlen

E Baum absterbend; Fällung empfohlen

erstellt durch:
Planungsbüro Bernd Kounovsky, Nürnberg

14. Anhang
Baumbestandsliste Stand 11/2016

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (in m)	Krone (in m)	StU (in cm)	Bewer-tung	Bemerkung
339	Betula pendula	Birke	19	8	146	C	
340	Betula pendula	Birke	20	9	136	C	
341	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20	8	mehr	B - C	2 - stämmig 99+100
342	Pinus	Kiefer	6	5	54	B - C	
343	Betula pendula	Birke	21	4	124	C	
344	Betula pendula	Birke	18	5	97	C	
345	Betula pendula	Birke	20	5	121	C - D	Durchgehender Riss an Stamm
346	Betula pendula	Birke	19	6	127	B	
347	Quercus rubra	Roteiche	20	13	158	B	
348	Quercus rubra	Roteiche	20	14	195	B	
349	Quercus rubra	Roteiche	23	15	286	A	
350	Quercus rubra	Roteiche	21	19	106	A	
351	Quercus rubra	Roteiche	24	13	214	B	
352	Quercus rubra	Roteiche	25	12	144	B	
353	Quercus rubra	Roteiche	22	11	149	B - C	
354	Betula pendula	Birke	21	8	163	B	
355	Quercus robur	Stileiche	19	7	105	B - C	
356	Carpinus betulus	Hainbuche	15	9	94	B - C	
357	Carpinus betulus	Hainbuche	14	4	65	B	
358	Acer campestre	Feldahorn	13	9	93	B - C	
359	Betula pendula	Birke	19	7	91	C	
360	Prunus spec.	Kirschen Art	7	6	mehr	B - C	4 - stämmig StU 19 - 34
361	Acer platanoides	Spitzahorn	16	12	128	A	
362	Quercus rubra	Roteiche	23	20	246	A	
363	Quercus rubra	Roteiche	24	19	222	B	
364	Tilia	Linde	23	13	192	A	Spechtbaum
365	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	18	12	158	A	
366	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	14	8	106	C	
367	Acer campestre	Feldahorn	15	7	108	A - B	
368	Carpinus betulus	Hainbuche	14	8	116	B - C	
369	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	16	9	mehr	B	3 - stämmig StU 86+85+94
370	Carpinus betulus	Hainbuche	14	10	100	B	
371	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	16	10	mehr	B	3 - stämmig StU 64+93+98
372	Sorbus	Mehlbeere	8	4	42	B - C	
373	Betula pendula	Birke	19	9	124	C	
374	Picea abies	Fichte	19	7	mehr	B	2 - stämmig StU 74+148
375	Betula pendula	Birke	18	9	160	B	
376	Betula pendula	Birke	18	9	156	B	
377	Betula pendula	Birke	20	7	82	B - C	
378	Carpinus betulus	Hainbuche	16	8	123	B - C	
379	Carpinus betulus	Hainbuche	15	6	73	B - C	
380	Betula pendula	Birke	18	11	138	A - B	
381	Acer campestre	Feldahorn	14	9	120	B	
382	Larix	Lärche	17	7	105	B	
383	Carpinus betulus	Hainbuche	15	5	108	B - C	
384	Robinia	Robinie	21	9	166	B - C	
385	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	19	10	mehr	A - B	3 - stämmig StU 125+127+75
386	Carpinus betulus	Hainbuche	17	9	122	A	
387	Carpinus betulus	Hainbuche	17	9	105	B - C	
388	Carpinus betulus	Hainbuche	16	7	102	B - C	
389	Quercus rubra	Roteiche	21	12	187	B	
390	Quercus rubra	Roteiche	22	13	208	A - B	

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (in m)	Krone (in m)	StU (in cm)	Bewer-tung	Bemerkung
391	Acer campestre	Feldahorn	17	7	116	A	
392	Acer campestre	Feldahorn	15	9	140	B - C	
393	Quercus rubra	Roteiche	18	14	185	B	
394	Carpinus betulus	Hainbuche	15	10	mehr	A	2 - stämmig StU 94+137
395	Carpinus betulus	Hainbuche	15	8	105	B	
396	Carpinus betulus	Hainbuche	14	8	110	C	
397	Larix	Lärche	21	6	126	B - C	
398	Quercus robur	Stileiche	20	11	151	B	
399	Quercus robur	Stileiche	19	10	140	B	
400	Quercus robur	Stileiche	21	8	219	A	
401	Larix	Lärche	22	7	120	B	
402	Betula pendula	Birke	21	7	mehr	B	2 - stämmig StU 84+113
403	Carpinus betulus	Hainbuche	16	11	99	B	
404	Carpinus betulus	Hainbuche	15	11	108	B	
405	Carpinus betulus	Hainbuche	15	9	101	B	
406	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	18	13	mehr	A - B	3 - stämmig StU 163+106+103
407	Carpinus betulus	Hainbuche	18	15	mehr	A	2 - stämmig StU 143+128
408	Carpinus betulus	Hainbuche	15	7	101	C	
409	Quercus rubra	Roteiche	20	15	244	A	
410	Quercus rubra	Roteiche	21	14	203	B	
411	Carpinus betulus	Hainbuche	16	11	106	B	
412	Carpinus betulus	Hainbuche	16	11	130	B	
413	Carpinus betulus	Hainbuche	11	7	70	B - C	
414	Pinus nigra	Schwarzkiefer	22	12	201	B	
415	Amelanchier	Felsenbirne	8	6	mehr	B - C	2 - stämmig StU 63+51
416	Carpinus betulus	Hainbuche	18	13	150	A	
417	Carpinus betulus	Hainbuche	17	10	135	B - C	
418	Quercus robur	Stileiche	19	18	231	A - B	
419	Quercus robur	Stileiche	19	17	214	B	
420	Tilia	Linde	22	12	207	A	
421	Quercus petrea	Traubeneiche	9	6	54	B	
422	Betula pendula	Birke	18	7	107	B - C	
423	Prunus spec.	Kirschen Art	8	9	mehr	B - C	2 - stämmig StU 44+65
424	Carpinus betulus	Hainbuche	13	10	98	B	
425	Malus	Apfel	6	3	35	A	
426	Carpinus betulus	Hainbuche	16	9	102	B	
427	Betula pendula	Birke	22	12	mehr	A - B	3 - stämmig StU 137+125+159
428	Betula pendula	Birke	20	9	146	B - C	
429	Carpinus betulus	Hainbuche	20	12	159	B	
430	Carpinus betulus	Hainbuche	16	13	162	A	

erstellt durch:
Planungsbüro Bernd Kounovsky, Nürnberg

Abbildungsverzeichnis

Bürgerveranstaltung (...)	wbg Nürnberg, 2017
Nachbarschaften Langwasser	https://www.bvlangwasser.de/html/lwkarte.htm (30/04/2019 11:53)
„Kulturarbeiten“..	Windsheimer, B., & Fleischmann, M. (1995). Nürnberg-Langwasser: Geschichte eines Stadtteils. Sandberg Verlag S. 22
Arbeitslose als Landarbeiter	Windsheimer, B., & Fleischmann, M. (1995). Nürnberg-Langwasser: Geschichte eines Stadtteils. Sandberg Verlag S.19f
Plan des Reichspartei (...), 1940	Windsheimer, B., & Fleischmann, M. (1995). Nürnberg-Langwasser: Geschichte eines Stadtteils. Sandberg Verlag S. 43
Zeltlager (...) Unterkunft	Windsheimer, B., & Fleischmann, M. (1995). Nürnberg-Langwasser: Geschichte eines Stadtteils. Sandberg Verlag S. 44
„Nürnberger Andenken“ (...)lager	Windsheimer, B., & Fleischmann, M. (1995). Nürnberg-Langwasser: Geschichte eines Stadtteils. Sandberg Verlag S.45
Plan des Langwassergeländes (...)	Windsheimer, B., & Fleischmann, M. (1995). Nürnberg-Langwasser: Geschichte eines Stadtteils. Sandberg Verlag S. 80
Luftbild Langwasser, 1959 (...)	Windsheimer, B., & Fleischmann, M. (1995). Nürnberg-Langwasser: Geschichte eines Stadtteils. Sandberg Verlag S.186
Erste wbg (...) Jahre (links)	Windsheimer, B., & Fleischmann, M. (1995). Nürnberg-Langwasser: Geschichte eines Stadtteils. Sandberg Verlag S. 169
Erste wbg (...) Jahre (rechts)	Windsheimer, B., & Fleischmann, M. (1995). Nürnberg-Langwasser: Geschichte eines Stadtteils. Sandberg Verlag S. 179
Maßnahmenplan (...) 08/2018	
Datenblatt (...)2019	wbg Nürnberg
Multifunktions-Sportfläche	http://www.apato-sport.com/oeffentliche-anlagen/multifunktions-sportplatz/ (07/01/2019 13:54)
Spielplätze für Kinder U3 und Ü3	https://www.kiasuparents.com/kiasu/service-provider/blk-504-yishun-st-51-playground/
Materialbeispiel Rasen(...)pflaster	https://www2.rohrdorfer.eu/detail-430/items/44-tecanto-rasa.html
Materialbeispiel Rasenliner	https://www.silidur.ch/de-wAssets/docs/aktuelles/2016-07-Die-gruene-Betonflaeche-HP.pdf (05/04/2019 12:42)
Situations zukünftig	https://www.wienzufuss.at/news/lange-gasse-erster-teil-der-begegnungszone-fertig/ (14/12/2018 15:42)
Baumbestandskartierung	Planungsbüro Bernd Kounovsky, Stand 11/2016
Holzdeck	http://mueller-gartenplanung.de/?id=63 (14/12/2018 16:27)
Wurzelbrücke	https://www.greenleaf.de/arborsystem/ueberbaubarer-wurzelraum/wurzelbruecke-arborgrid/ (14/12/2018 16:34)
Gitterrost	https://www.greenleaf.de/arborsystem/baumscheiben/ (14/12/2018 16:27)
Corylus colurna	https://www.treeseedonline.com/store/p163/Turkish_Hazel_%28corylus_colurna%29.html (14/12/2018 16:44)
Juglans regia	https://www.lwg.bayern.de/landespflege/urbanes_gruen/085113/index.php (17/12/2018 09:52)
Zelkova serrata	http://www.kcarboretum.org/10-tree-list/183-zelkova-serrata (14/12/2018 16:50)
Carpinus betulus	http://web03.bruns.de/bruns/de/EUR//Pflanzen/CARPINUS-betulus-L-%2C-Hainbuche/p/798 (14/12/2018 16:52)
Castanea sativa	http://www.eggert-baumschulen.de/products/de/Laubgehoelze/botanisch-deutsch/C/Castanea-sativa.html (17/12/2018 10:13)
Pinus sylvestris	https://www.vdberk.co.uk/trees/pinus-sylvestris-norska/ (14/12/2018 16:15)
Ostrya carpinifolia	https://www.vdberk.de/baume/ostrya-carpinifolia/ (14/12/2018 16:59))
Prunus in Arten	https://www.baumschule-newgarden.de/4042/prunus-avium/suess-kirsche/vogel-kirsche (17/12/2018 17:02)
Alnus spaethii	https://www.vdberk.de/baume/alnus-spaethii-spaeth/.html (14/12/2018 17:23)
Sophora Japonica ‚Regent‘	http://web03.bruns.de/bruns/de/EUR//Pflanzen/SOPHORA-japonica-%27Regent%27/p/1750 (17/12/2018 09:59)
Acer campestre	https://www.jardineriakuka.com/plantas-arboles-ornamentales/9923-acer-campestris.html (14/12/2018 17:25)
Magnolia kobus	https://www.ebben.nl/de/treeebb/makobus-magnolia-kobus/ (14/12/2018 12:14)
Eingrünung (...) Bestandsbauten	http://plant.runaway.site/privet-hedge-plants-northern-ireland/ (14/12/2018 14:57)
Hartrasenplatte (...) Straße	https://www.silidur.ch/de-wAssets/docs/aktuelles/2016-07-Die-gruene-Betonflaeche-HP.pdf (05/04/2019 12:42)
Einfriedung (...) dunkelgrün	https://kerwinso.com/zaun-draht/zaun-draht-48043-elegant-zaun-draht-bilder-von-zaun-idee-zaun-ideen/ (14/12/2018 14:57)
Extensive (...) Einhausung	http://www.ecoflora.de/bilder-extensiv-begruentes-dach/ (14/12/2018 15:08)
Beispiel Unterflurcontainer	https://www.geotainer.com/unterflur-systeme/modell-gtl.html (26.04.2019 17:25)
Anlehnbügel (...)...plätze	https://www.mabeg.de/stadtmobiliar/detail/fahrradbuegel/fahrradbuegel-typ-u-vierkantprofil/ (14/12/18 15:51)
Mastleuchte	https://www.weef.de/#!/de/product-series/search?q=pfl500 (10/05/2019 11:51)
Baumbestandsliste	Planungsbüro Bernd Kounovsky, Stand 11/2016

Alle Abbildungen, soweit nicht anders vermerkt, stammen von grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb

Projekt:

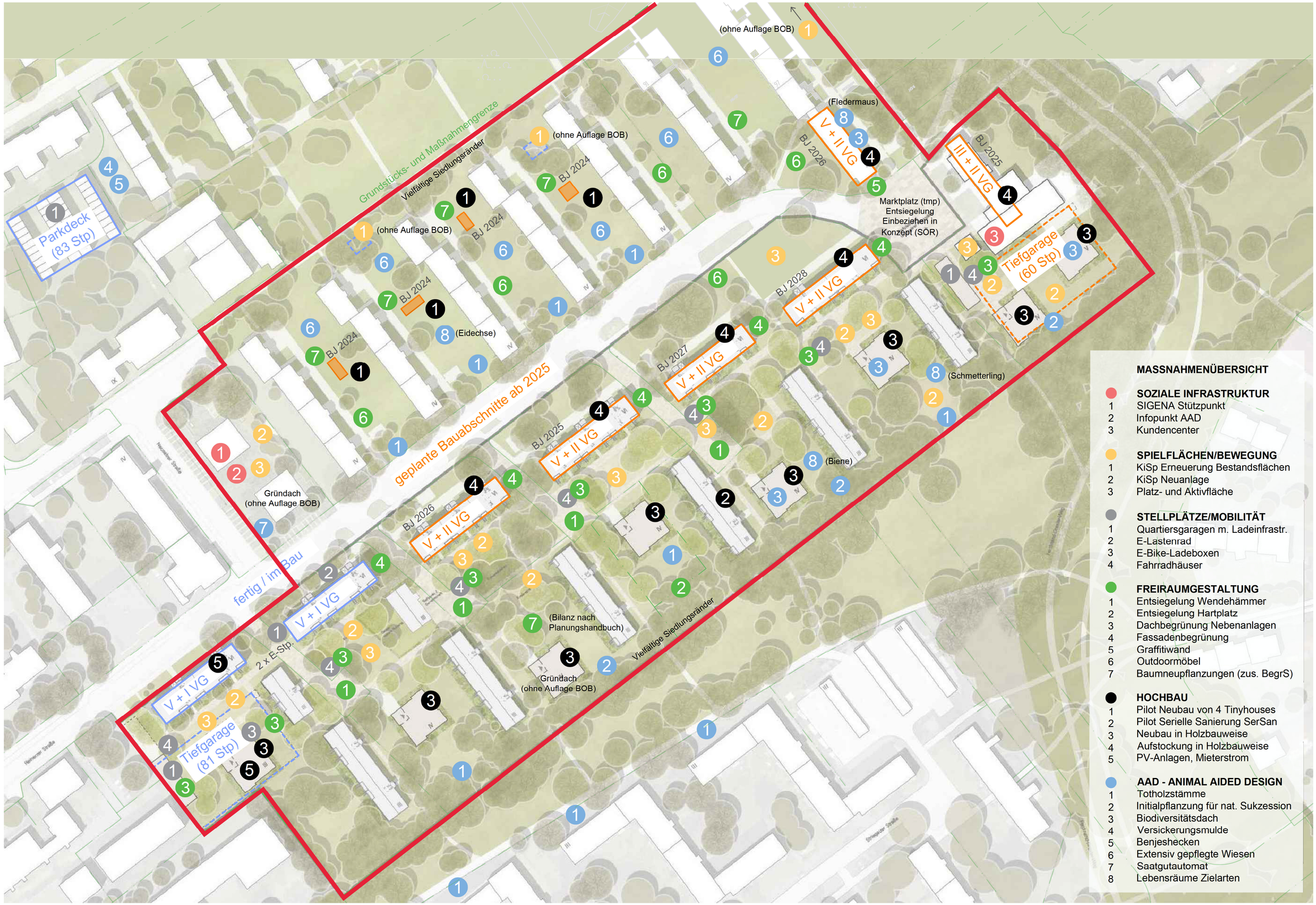
Nürnberg Quartiersentwicklung Langwasser Süd
QLS, N1
Rahmenplan (Gestaltungshandbuch)

Stand: 10.05.2019

Auftraggeber :
wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Golgauer Straße 70
90473 Nürnberg

**Planung Freianlagen,
Layout und grafische Gestaltung:**
grabner huber lipp
landschaftsarchitketen und stadtplaner
partnerschaft mbb
Gutenbergstraße 7
85354 Freising

15. Impressum



MASSNAHMENÜBERSICHT

SOZIALE INFRASTRUKTUR
1 SIGENA Stützpunkt
2 Infopunkt AAD
3 Kundencenter

SPIELFLÄCHEN/BEWEGUNG
1 KiSp Erneuerung Bestandsflächen
2 KiSp Neuanlage
3 Platz- und Aktivfläche

STELLPLÄTZE/MOBILITÄT
1 Quartiersgaragen m. Ladeinfrastr.
2 E-Lastenrad
3 E-Bike-Ladeboxen
4 Fahrradhäuser

FREIRAUMGESTALTUNG
1 Entsiegelung Wendehämmer
2 Entsiegelung Hartplatz
3 Dachbegrünung Nebenanlagen
4 Fassadenbegrünung
5 Graffitiwand
6 Outdoormöbel
7 Baumneupflanzungen (zus. BegrS)

HOCHBAU
1 Pilot Neubau von 4 Tinyhouses
2 Pilot Serielle Sanierung SerSan
3 Neubau in Holzbauweise
4 Aufstockung in Holzbauweise
5 PV-Anlagen, Mieterstrom

AAD - ANIMAL AIDED DESIGN
1 Totholzstämme
2 Initialpflanzung für nat. Sukzession
3 Biodiversitätsdach
4 Versickerungsmulde
5 Benjeshecken
6 Extensiv gepflegte Wiesen
7 Saatgutautomat
8 Lebensräume Zielarten

H-Nr.	WE-A alt	WE-A neu	Mehrung
40-42	6	8	2
48-50	6	8	2
		Σ	4

H-Nr.	WE-A alt	WE-A neu	Mehrung
56-58	4	8	4
64-66	4	8	4
		Σ	8

H-Nr.	WE-A alt	WE-A neu	Mehrung
72	0	8	8
93	0	8	8
		Σ	16

Umgriff - Quartiersentwicklung wbg

Σ **28** zusätzliche Wohneinheiten

QLS - NACHVERDICHTUNG AUFSTOCKUNG

Reinerzer Straße 40-93, Nürnberg | M1:1.000 | 25.03.24

T9

Ö2

Kernwohnanlage Langwasser

Quartiersentwicklung

Quartiersentwicklung Reinerzer Straße

Aktueller Bauabschnitt

Umbau geplant

Basis-Modernisierung geplant

Modernisierung geplant

Neubau geplant

Potentialfläche Neubau

Aufstockung geplant

Abbruch geplant

Instandhaltung geplant

2005 Maßnahmenjahr

68-70 Hausnummern

mittelfristige Planung

Stand 03.2024

Beschlussvorlage
Stpl/016/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.04.2024	öffentlich	Beschluss
Stadtplanungsausschuss	16.05.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

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

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Anlage 1: 4688_TSV_Altenfurt_Bericht_Afs-UmwA_Anlage1_Neustandort_20240320
Anlage 2: 4688_TSV_Altenfurt_Bericht_Afs-UmwA_Anlage2_Atstandort_20240319

Sachverhalt (kurz):

Bedingt durch die mangelnden Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken Wohlauer Straße 16-18 (FlNr. 196/3 und 196/6 Gem. Langwasser) und dem baulichen Zustand der Sportanlage plant der TSV Altenfurt seine vereinseigenen Sportflächen zu verkaufen und einen neuen zeitgemäßen Sportpark zu errichten. Auf dem städtischen Grundstück Ecke Liegnitzer- / Oelser Straße soll auf den ehemaligen Sportflächen des DJK Langwasser ein neuer Sportpark entstehen. Die durch den Verkauf erlösten Mittel sollen für den Neubau des Sportparks verwendet werden.

Das Stammareal in der Wohlauer Straße soll in Folge der Nutzungsaufgabe einer Umnutzung zugunsten des Wohnungsbaus zugeführt werden. Für diesen Bereich wurde das Strukturkonzept des Stpl vom 12.09.2018 im AfS am 07.11.2018 einstimmig beschlossen. Auf dieser Basis wurde unter Würdigung der Ergebnisse der stadtinternen Bedarfsabfrage der Konzeptentwurf „Anlage 2“ erstellt. Dieser soll als Basis für eine Entwicklung der Fläche vorbehaltlich der Ergebnisse fachlicher Prüfungen im Rahmen eines Bauleitplanes dienen.

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:

Es entsteht ein Breitensportangebot für alle Nutzergruppen und Generationen ergänzt um professionelle Strukturen des Gesundheits- und Rehasports.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref. III**

☒ **Ref. IV**

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschliesst auf Basis des Rahmenplanes Anlage 2 die Einleitung eines Bebauungsplanes für den Altstandort des TSV Altenfurt.

Beilage

Betreff:

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

Entscheidungsvorlage

1. Planung Sportpark TSV Altenfurt

Einführung

Bedingt durch die mangelnden Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken Wohlauer Straße 16-18 (FlNr. 196/3 und 196/6 Gem. Langwasser) und dem baulichen Zustand der Sportanlage sowie den bestehenden Lärmkonflikten plant der TSV Altenfurt seine vereinseigenen Sportflächen von ca. 2,25 ha zu verkaufen und einen neuen Sportpark auf städtischer Fläche zu errichten. Auf dem Grundstück (FlNr. 132 Gem. Langwasser) Ecke Liegnitzer- / Oelser Straße soll auf den ehemaligen Sportflächen des DJK Langwasser der neue Sportpark entstehen. Die durch den Verkauf erlösten Mittel sollen für den Neubau des Sportparks verwendet werden.

Mit der neuen Sportanlage will der TSV Altenfurt seinen durch die Satzung definierten Zweck und bis heute praktizierte Sportarten an einem neuen Standort fortführen. Das vorhandene Breitensportangebot soll optimiert und durch neue sportliche Themenbereiche erweitert werden. Der Schwerpunkt wird auf einem sportlichen Angebot für alle Generationen liegen sowie durch professionellere Strukturen in den Bereichen Kinder- und Reha- bzw. Gesundheitssport ergänzt werden. Die Konzeption der gesamten Sportanlage ist auf Breitensportangebote ausgelegt und sieht Sportbetrieb und Veranstaltungen nur in diesem Rahmen vor.

Darüber hinaus plant der TSV Altenfurt den Themen, Klimaeffizienz, Nachhaltigkeit, naturnahe Baustoffe sowie der sportlichen wie sozialen Integration für den gesamten Süd-Osten Nürnbergs einen sehr hohen Stellenwert zu geben.

Rahmenbedingungen Neustandort

Das Flurstück 132 der gem. Langwasser an der Ecke Liegnitzer- / Oelser Straße liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 4299, der für die betreffenden Grundstückbereiche eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz festsetzt.
Die südöstliche Teilfläche des Flurstücks zwischen Oelser Straße und Schreiberhauer Straße ist geprägt durch ein natur- und artenschutzfachlich sehr wertvolles Biotop mit magerem Grünland und linearen Gehölzstrukturen. Die Teilfläche wurde im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogrammes vom Landesamt für Umwelt als landesweit bedeutsamer Lebensraum eingestuft: Es finden sich mehrere Teilbereiche, die einen besonderen Schutzstatus gem. Naturschutzrecht genießen (Magerrasen und Extensivgrünland).

Um eine möglichst eingriffsarme Planung und einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden zu erreichen, fanden frühzeitig Abstimmungsgespräche zwischen den Fachdienststellen sowie dem TSV Altenfurt im Stadtplanungsamt statt.
Ergebnis ist der beigefügte Plan „Sportstättenkonzeption des TSV Altenfurt“ (Anlage 1) – gegenüber einem ersten Planungsvorschlag des TSV Altenfurt entfällt der mit dem VSN (Verein Sportplatz Nürnberg) angedachte „Bike Race Park“.

In Folge des Wegfalls einzelner Nutzungen kann die natur- und artenschutzfachlich hochwertige südöstliche Teilfläche des Flurstücks aus der Planung ausgespart und Eingriffe in die gesetzlich geschützten Biotope vermieden werden. Des Weiteren entfallen mögliche Eingriffe in den Sportparkgraben (Gewässer dritter Ordnung).

Die Erschließung des neu zu errichtenden Multifunktionsgebäudes soll über die Liegnitzer Straße erfolgen. Aufgrund des frühen Planungsstadiums ist noch nicht rechnerisch ermittelt, ob

eine bauliche Führung der Linksabbieger nötig ist (Prüfungsgegenstand eines Bauantragverfahrens). Gleichwohl besteht voraussichtlich die Möglichkeit einer Fahrbahnaufweitung im Bereich der gewünschten Zufahrt. Zu bedenken ist dabei der Enver-Simşek-Platz im Mündungsbereich. Mit Vertiefung der Straßenplanung wird das Einbinden des Platzes in die Gestaltung (Ablegen von Kränzen / Gedenken weiterhin möglich) gesichert werden.

Auch die künftige Erschließung für den Rad- und Fußverkehr muss mit Konkretisierung der Planung durch den TSV Altenfurt berücksichtigt und dargestellt werden. Im weiteren Planungsverlauf muss eine detailliertere Planung und Verkehrserhebung mit zu erwartender Verkehrserzeugung durch das geplante Bauvorhaben erarbeitet werden, wobei die Kosten für Planung und Umsetzung vom Veranlasser zu tragen sind.

Bedingt durch die optimierte Nutzungsanordnung werden für das Vorhaben des TSV Altenfurt umfangreiche Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 4299 aus dem Jahr 2002 lässt eine Weiterentwicklung des Sports zu. Die Größe des Sportareals und die Unbestimmtheit der Sportfelder („mögliche Erweiterung“) lässt jedoch eine Weiterentwicklung offen (nicht abschließend geregelt).

Der FNP zeigt mit der Darstellung „Sondergebiet Sportnutzung“ die Ziele der Stadtentwicklung/-Planung auf.

Wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft vorliegen, wird einer Befreiung vom Bauraum zugestimmt werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen eines Antragverfahrens (Bauantrag/ Antrag auf Vorbescheid) zu führen.

2. Umnutzung des Stammareals des TSV Altenfurt zugunsten Wohnungsbau

Kursorische Planungsraumanalyse:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg wird der Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Die direkte Umgebung ist geprägt von Wohnnutzungen sowie im Westen von Gewerbe und einer Höhenentwicklung von 2 bis 5 bzw. im Süden von 9 Geschossen als auch angrenzenden Wald- bzw. Grünstrukturen.
Östlich der Oelser Straße grenzt ein geschlossener, durch Fließgewässer geprägter Waldbestand an, der in ca. 400 bis 500 m fußläufig zu erreichen ist. Seine Erholungsfunktion bezieht sich v.a. auf Bewegung und Naturerfahrung und ist an Wege gebunden. In ca. 500 m Entfernung ist der Sportpark des TSV Altenfurt geplant. Die Freiflächen sind voraussichtlich nicht öffentlich zugänglich, kostenpflichtig und/oder zeitlich kontingentiert. Das Moorenbrunnfeld ist rund 1 km entfernt und für die Wochenenderholung geeignet. Natur- oder Wasserschutzgebiete sind direkt nicht betroffen, im Nordwesten grenzt an die Wohlauer Straße das Landschaftsschutzgebiet Langwasser an. Im Südwesten befindet sich das Denkmal „die Rundkapelle“.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets stellt sich als sehr gut dar, z.B. befinden sich im Umkreis von ca. 300m zwei Bushaltestelle (3 Linien) und in 900m ein S-Bahn-Halt, ebenso sind mehrere Autobahnanschlüsse in der näheren Umgebung.
Aufgrund des Verkehrs ist im Süden entlang der Löwenbergerstraße und im Westen aufgrund des dort ansässigen Gewerbes von relevanten Schallimmissionen auszugehen.
Entlang der belebten Hauptgeschäftsstraße finden sich auch Geschäfte, die über die Deckung des alltäglichen Bedarfes hinausgehen.

Bestehende Planungsansätze:

Für das Bestandsareal des TSV Altenfurt wurde die Strukturplanung Nr. 13-01/2018 am 07.11.2018 im AfS einstimmig als Grundlage für künftige Konkretisierungen im Rahmen einzuleitender Bauleitplanverfahren unter Anwendung des Baulandbeschlusses beschlossen. Hierbei wurde mit einer Wohnbaufläche von 16.850 m² mit 210 Wohneinheiten im

Geschosswohnungsbau sowie eine Freizeit und Grünfläche i.H.v. 3.740 m² geplant (siehe Anlage 2). Die Orientierungswerte des BLB für öffentliches Grün (hier ca. 8000 qm) wurden damit nicht erfüllt.

Dieser Plan ist überholt. Der Strukturplan aus 2018 wurde entsprechend zu einem städtebaulichen Konzeptentwurf mit einem durchgängigen Grünzug zu einem Quartier mit ca. 200 Wohneinheiten weiterentwickelt (siehe Anlage 2). Die Höhenentwicklung mit punktuell 7, im Durchschnitt zwischen 3-6 Geschossen, orientiert sich am Bestand bzw. berücksichtigt im Osten die Reihenhausbebauung und erhaltenswerten Baumbestände. Ebenso finden sich in dem Konzept die im Rahmen der städtischen Instruktion 2023 gemeldeten Bedarfe im Wesentlichen wieder (Grün-, Spiel- und Aktionsflächen, KiTa, etc.). Im Ergebnis werden auf diese Weise voraussichtlich 8.257 qm öffentlich nutzbare Grünfläche erzeugt. Dazu kommen Flächen für eine Kita (610 qm), Gewerbe (2.254 qm) und betreutes Wohnen als Teil der Gesamtwohnfläche von ca. 21.100qm). Siehe dazu Tabelle in der Anlage 2.

Der vorliegende städtebauliche Konzeptentwurf stellt eine Weiterentwicklung des 2018 beschlossenen Konzeptes unter Würdigung der Ergebnisse der stadtinternen Bedarfsabfrage dar. Der städtebauliche Konzeptentwurf steht nicht im Widerspruch zum Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ aus 2023, da der Beschluss der Strukturplanung bzw. zu dieser Flächenentwicklung aus 2018 stammt. Er stellt sich daher als älterer, bindender Beschluss mit Bestandschutz dar.

3. Empfehlung der Verwaltung

Für den Neustandort

Der Entwurf soll auf Grundlage der zwischen TSV Altenfurt und den Fachdienststellen der Stadt Nürnberg erarbeiteten Sportstättenkonzeption weitergeführt werden (Anlage 1). Es wird eine Genehmigung auf Basis des bestehenden Planungsrechts mit Befreiungen angestrebt.

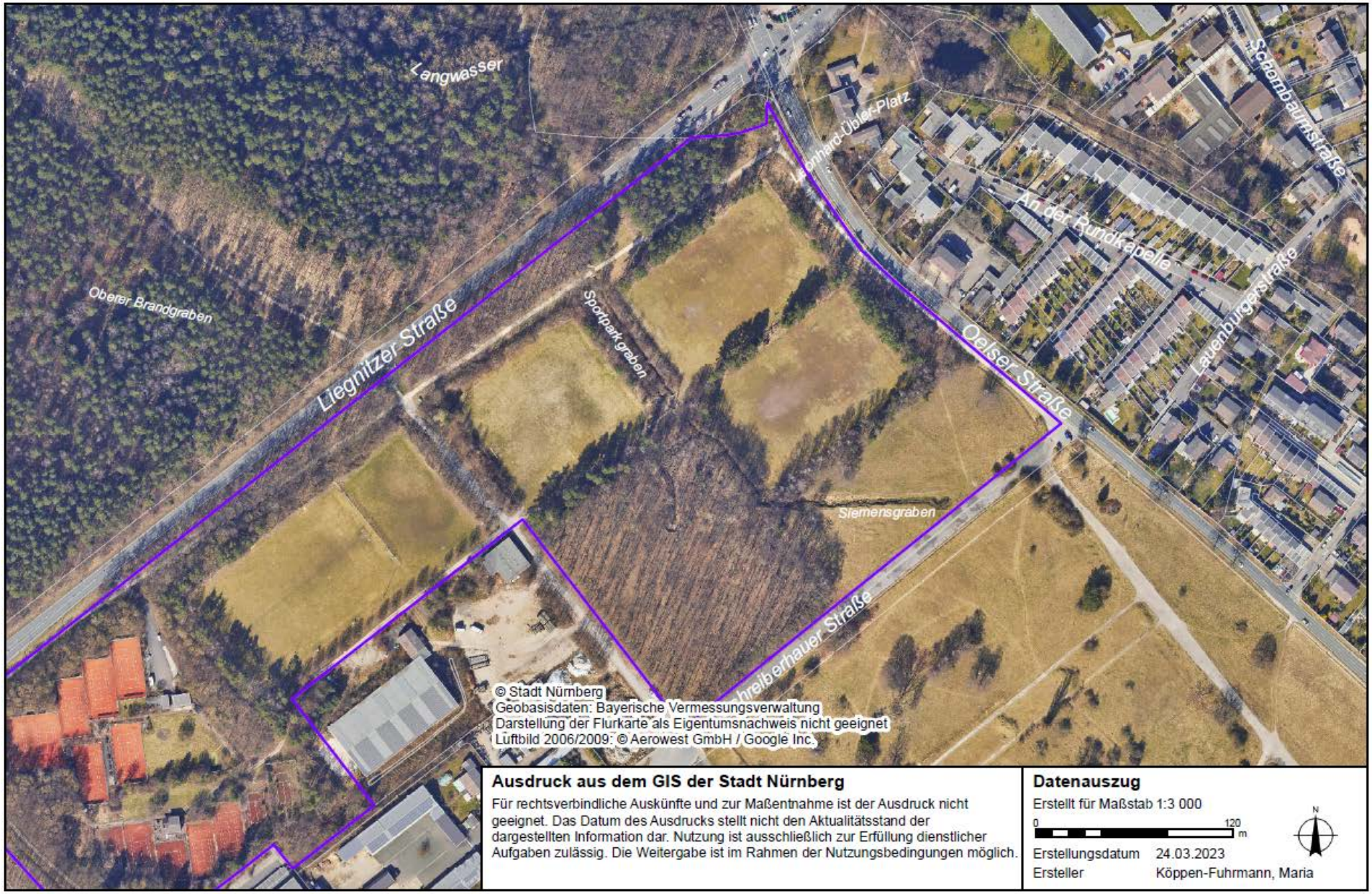
Für das Bestandsareal

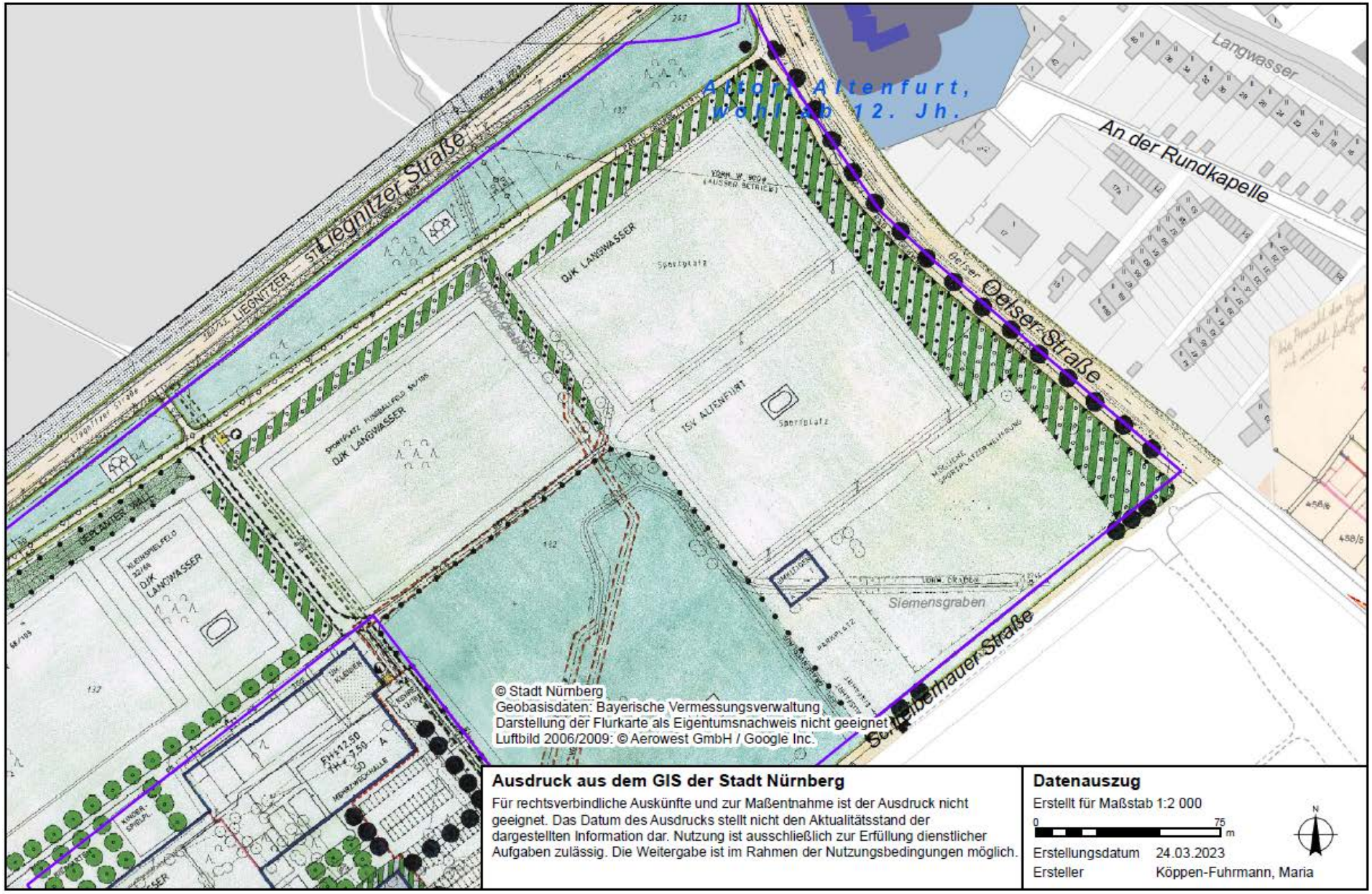
Der weiterentwickelte städtebauliche Konzeptentwurf mit einem durchgängigen Grünzug und einem Quartier mit ca. 200 Wohneinheiten (Anlage 2) soll Grundlage weiterer Planungen sein. Bei Fortentwicklung der Planung ist insbesondere zu prüfen:

- Die Einbindung der Umgebung in die Planung, beispielsweise die Wohlauer Straße inkl. der Parkflächen im Norden als auch der Löwenbergerstraße und der Parkplätze der „Posthochhäuser“ im Süden in den Geltungsbereich eines zukünftigen Bebauungsplanes zur Optimierung / Aufwertung des Bestandes (siehe Anlage 2). Dies stellt Potentiale zur Entsiegelung / zum Rückbau von Stellplätze in Verbindung mit Errichtung einer Quartiersgarage sowie der Schaffung von Straßenbegleitgrün dar. Ebenso birgt dies Chancen für optimierte Querungsmöglichkeiten der Löwenbergerstraße im Rahmen einer Straßenumgestaltung und der Anbindung der Rundkapelle inkl. der Vernetzung der dortigen privaten Grünflächen.
- Die Unterkellerung aller Baukörper i.V.m. einer durchgängigen (Quartiers-) Tiefgarage zur Bereitstellung gut angebundener Stellplätze für alle Nutzertypen der Gebäude sowie die Möglichkeiten einer Multicodierung von TG-Stellplätzen (Mehrfachbelegung für Wohn- und Gewerbenutzungen), als auch die Reduzierung des Stellplatzschlüssels, ggf. auch als Hochgarage realisierbar.
- die Verteilung bzw. Verortung der geförderten Wohnungsbauflächen, der Gewerbeflächen als auch der sozialen Infrastruktur (z.B. Verschiebung der Kita in den Süden) insbesondere in Bezug auf die Anbindung an den Stadtteil, die Erreichbarkeit sowie die soziale Struktur des Plangebietes.
- Die Auswirkungen bzw. Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen der geplanten Bebauung in Bezug auf das Lokalklima (z.B. CO2-neutralen Energieerzeugung), auf die Fauna (saP), die Flora (qualifizierter Baumbestandsplan), den Boden (Bodenschutzkonzept) als auch auf den Wasserhaushalt (Gutachten zur Versickerungseignung/-möglichkeiten) mittels entsprechender Gutachten.

- die Möglichkeiten eines größtmöglichen Wasserrückhaltes im Sinne der Schwammstadt und der Übernahme der Gewässergrabenstruktur der Rundkapelle bzw. deren Anbindung an das Plangebiet sowie des Niederschlagswassermanagements.
- die Sicherstellung ausreichender öffentlichen Grünflächen vor dem Hintergrund der noch abzustimmenden Erschließung, unterirdischen Infrastruktur, Feuerwehrzufahrten
- Zu bedenken ist der Enver-Simşek-Platz. Mit Vertiefung der Straßenplanung wird das Einbinden des Platzes in die Gestaltung (Ablegen von Kränzen / Gedenken weiterhin möglich) gesichert werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Einleitung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB (inkl. Berichtigung des FNP) mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrages unter Beachtung der vorgenannten Aspekte auf Basis des Konzeptentwurfes der Anlage 2 unter Wahrung der Orientierungswerte des Baulandbeschlusses 2023.


Langwasser
Leonhard-Übler-Platz
Schleinbaumstraße
An der Rundkapelle
Lauenburgerstraße
Oberer Brandgraben
Liegnitzer Straße
Sportpark graben
Oelser Straße
Siemensgraben
Freiberhauer Straße
© Stadt Nürnberg
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet
Luftbild 2006/2009: © Aerowest GmbH / Google Inc.
Ausdruck aus dem GIS der Stadt Nürnberg
Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar. Nutzung ist ausschließlich zur Erfüllung dienstlicher Aufgaben zulässig. Die Weitergabe ist im Rahmen der Nutzungsbedingungen möglich.
Datenauszug
Erstellt für Maßstab 1:3 000
0
120
m
N
Erstellungsdatum 24.03.2023
Ersteller Köppen-Fuhrmann, Maria



Ausdruck aus dem GIS der Stadt Nürnberg

Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar. Nutzung ist ausschließlich zur Erfüllung dienstlicher Aufgaben zulässig. Die Weitergabe ist im Rahmen der Nutzungsbedingungen möglich.

Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:2 000

0 75 m

N

Erstellungsdatum	24.03.2023
Ersteller	Köppen-Fuhrmann, Maria

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GE — GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE - SPORTPLATZ -

BAUGRENZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER GESCHOSSZAHLEN (BZW. TRAUFHÖHEN)

FH = 13.0m — FIRSTHÖHE ÜBER OK STRASSENKEHRE ALS HÖCHSTGRENZE

TH = 6.0m — TRAUFHÖHE ÜBER OK STRASSENKEHRE ALS HÖCHSTGRENZE

SD — SATTELDACH

IV — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

ST — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

EIN-UND AUSFAHRTSBEREICH

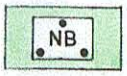
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

16.0 — MASSZAHL

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON HEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN



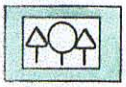
FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN STRÄUCHERN MIT AUSNAHME DER NOTWENDIGEN ZUGÄNGE UND ZUFAHRTEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - NATURBELASSENER BEREICH -



FLÄCHE ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - WALD -



ZU ERHALTENDER BAUM

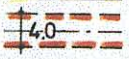
ZU PFLANZENDER HEIMISCHER LAUBBAUM



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN - GAS -



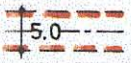
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN - ELEKTRIZITÄT -



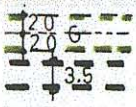
LEITUNGSRECHT FÜR EINEN GEPL. REGENWASSER - KANAL NW 400mm ⌀ ZUGUNSTEN DER STADT NÜRNBERG



LEITUNGSRECHT FÜR EINEN VORH. SCHMUTZWASSER - KANAL NW 60mm ⌀ ZUGUNSTEN DER STADT NÜRNBERG

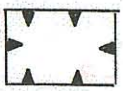


LEITUNGSRECHT FÜR EINEN VORH. REGENWASSER - KANAL NW 70mm ⌀ ZUGUNSTEN DER STADT NÜRNBERG



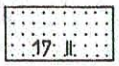
LEITUNGSRECHT FÜR EINE VORH. GASLEITUNG ZUGUNSTEN DER EWAG MIT EINEM GEH-UND FAHRTRECHT ZUGUNSTEN DER STADT NÜRNBERG ZU BELASTENDE FLÄCHE

LEITUNGSRECHT FÜR EINE 20 KV-LEITUNG DER EWAG

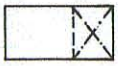


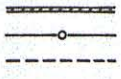
UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR LÄRMSCHUTZ - MASSNAHMEN: HÖHE MIND. 5.0 m

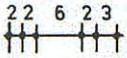
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE



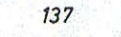
VORHANDENE BEBAUUNG MIT HAUSNUMMER UND BESTEHENDER GESCHOSSZAHL


DURCHFAHRT, DURCHGANG, LOGGIA. VORDÄCHER

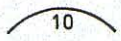

VORHANDENE MAUER
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN
VORHANDENE EINFRIEDUNGEN
GEPLANTE EINFRIEDUNGEN



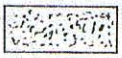
MASSE IN METERN



FLURSTÜCKSNUMMERN



RADIUS IN METERN

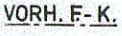

STRASSENBEGLEITGRÜN


VORHANDENER BAUM

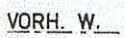
GEMARKUNGSGRENZE


VORHANDENE BÖSCHUNG

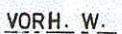

VORHANDENER WALD



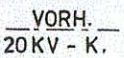
VORHANDENE FERNMELDEKABEL



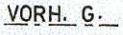
VORHANDENE WASSERLEITUNG NW 600mm ⌀



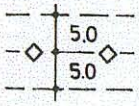
VORHANDENE WASSERLEITUNG NW 400 mm ⌀



VORHANDENE 20 KV - KABEL



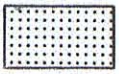
VORHANDENE GASLEITUNG NW 150 mm ⌀



VORHANDENE HAUPTWASSERLEITUNG DN 700 DER EWAG MIT SCHUTZSTREIFEN



BUSHALTESTELLE


FLÄCHEN FÜR DIE KEINE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GETROFFEN WERDEN

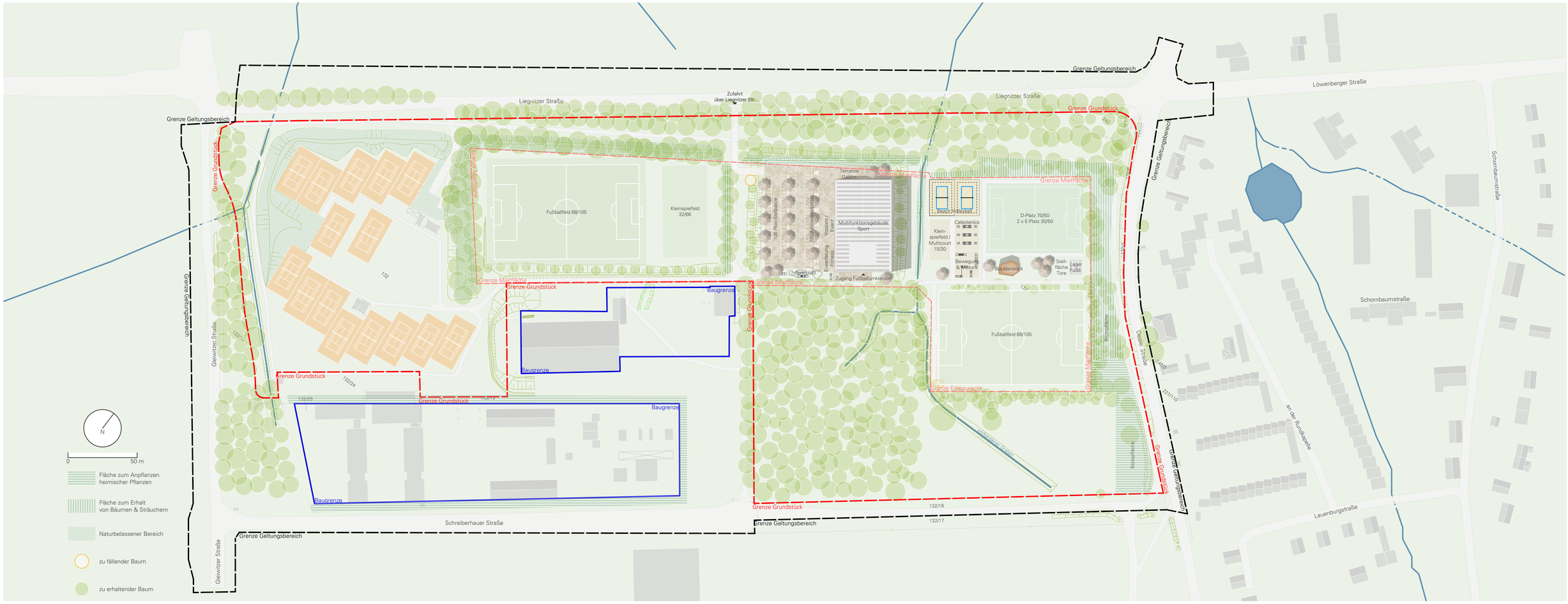


NUR GEBÄUDE ZULÄSSIG DIE DEM NUTZUNGS - ZWECK DER SPORTANLAGE DIENEN


NATURBELASSENER BEREICH


ZUGÄNGE, ZUFAHRTEN


ZUR PFLANZUNG VORGESEHENER BAUM GEM. §2 ABS. 3 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN



Projekt: Sportstättenkonzeption TSV Altenfurt Bauherr: TSV Altenfurt e.V. Wohlauerstr. 16, 90475 Nürnberg		Planinhalt: Lageplan mit bestehendem Baurecht			Verteiler:		Index: Änderung:
		Planverfasser: SpOrt concept	Maßstab: 1:1000	Datum: 02/24	Plan Nr.: Lageplan	Plangröße: A0	gez.: RST	Planungsphase: LP0 - Bedarfsplanung

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (Stand 17.01.2024)



Bauflächen

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Flächen für Gemeinbedarf

Freiflächen

- Grünflächen
- Sportanlage
- Flächen für Wald

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG und des BayNatSchG

- Umgrenzung
- Flächen nach §30 BNatSchG i.V.m. Art.23 BayNatSchG < 3000m²/ > 3000 m² *

Landschaftsentwicklung und Biotopverbundsystem

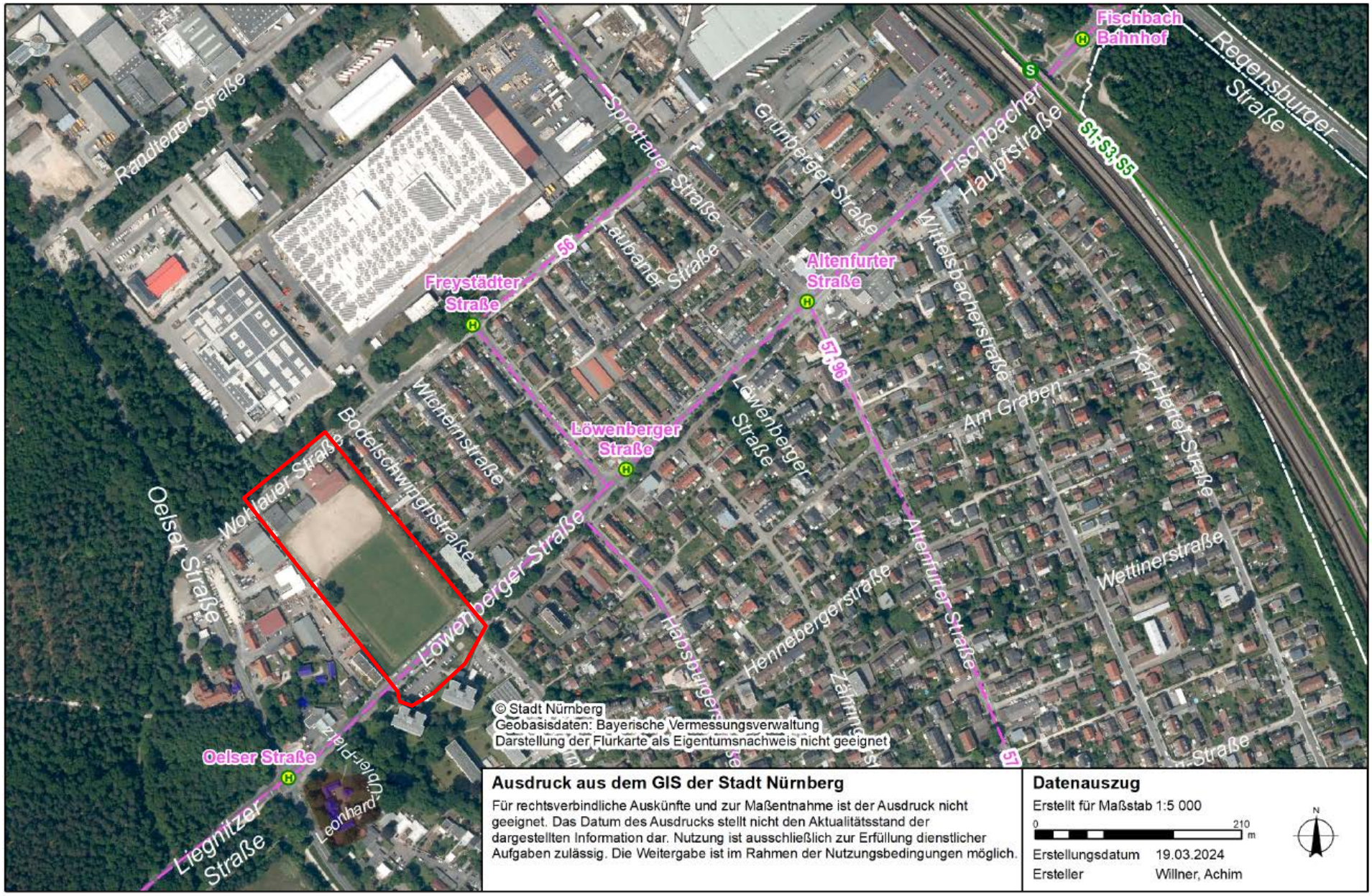
- Feuchtgebiete

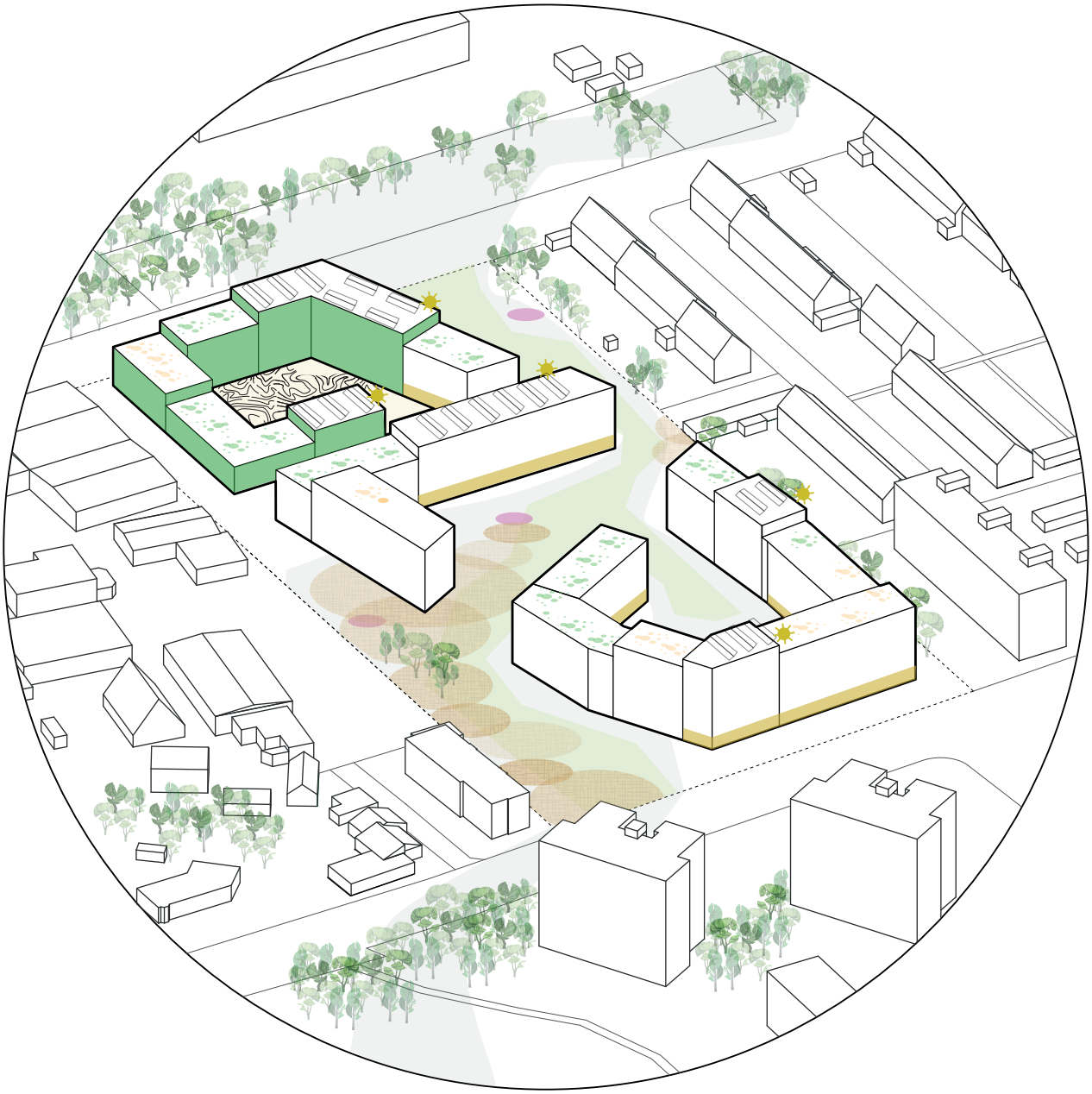
Wasserflächen

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

Kartengrundlage Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung Stand 2001

Luftbild mit Darstellungen zu ÖPNV, Baudenkmälern inkl. eines Vorschlages für einen Geltungsbereich eines potentiellen Bauleitplanes





VARIANTE vier a

Die beiden Bauteile im Norden und Süden entsprechen in ihrer Ausprägung der Variante 4.
Das mittlere Bauteil öffnet sich, ausgehend von einer Blockrandbebauung hin zu einer Zeilenbebauung. Die dadurch gewonnenen Freiräume ermöglichen eine durchgängige Grünfläche und den Anschluss an die angrenzenden Grünflächen nördl. und südl. des Grundstücks. Der entstandene Freiraum bildet eine grüne Quartiersmitte, die Belegung mit Gewerbe und Gastronomie hebt das Potential der Flächen.

IV. BEBAUUNGSVORSCHLAG
VARIANTE 4a

lageplan



02.2024

M 1: 1000

39

Wohnanlage Wohlauerstraße

Ermittlung der Gebäudekenndaten:

Basis:	*Baurecht gem. §34 BauGB // Einfügungsgebot*
	Abstandsfläche 0,4H nach Satzung d. Stadt Nürnberg
	Stellplatzsatzung d. Stadt Nürnberg

1. Ermittlung der Bruttogeschossflächen:

BGF wohnen:	*21.131 m²*
BGF gewerbe:	*2.254 m²*
BGF KiTa:	*610 m²*
BGF unterirdisch:	*2.895 m²*
BGF Gesamt:	***26.891 m²***
BGF Tiefgarage:	*5.379 m²*

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nettobaulandfläche:	*16.850 m²*
Geschossfläche (oberirdisch ohne Keller):	*26.694 m²*
Gebäudegrundfläche:	*4.731 m²*
Grundflächenzahl GRZ o.i. ohne TG:	*0,35*
Geschossflächenzahl GFZ:	*1,42*

3. Wohnflächenermittlung

Wohnfläche *70% BGF*	*14.792 m²*
Wohneinheiten *ØWE 75qm*	*197 WE*
Nutzfläche Gewerbe *65% BGF*	*1.465 m²*

4. Stellplatzberechnung

Bedarf Wohnen *60% FF / 40% EOF*	*158 Stpl.*
Bedarf Gewerbe + KiTa *1St. / 35 qm NUF*	*32 Stpl.*
Nachweis Tiefgarage	*215 Stpl.*
Überhang	*25 Stpl.*

5. Öffentliche Grünflächen

Grundstück	*22.594 m²*
Anteil öff. Grünfläche	*ca. 8.257 m²*
Bedarf öff. Grünfläche	*ca. 7.889 m²*
Grünflächendefizit	*0 m²*

NEUBAU GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Lageplan

