Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

13.06.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Sitzung gesamt öffentlich Nachreichung u. Ergänzung 3

Vorlagendokumente

* TOP Ö 1 Bebauungsplan Nr. 4683 "Boxdorf Mitte", Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Sitzungsvorlage Stpl/020/2024 121

Entscheidungsvorlage Stpl/020/2024 125

Übersichtsplan Stpl/020/2024 129

Begründung Stpl/020/2024 130

Anlage zur Begründung Stpl/020/2024 150

1. Fassung Umweltbericht Stpl/020/2024 151

* TOP Ö 2 Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS);

Sitzungsvorlage BoB/002/2024 193

Antrag der Linken Liste vom 14.02.2024 BoB/002/2024 197

Entscheidungsvorlage BoB/002/2024 199

Änderungssatzung BoB/002/2024 205

Änderung Vollzugsanweisung BoB/002/2024 210

Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 06.06.2024 212

* TOP Ö 3 Umgestaltung Breite Gasse

Sitzungsvorlage Stpl/021/2024 214

Entscheidungsvorlage Stpl/021/2024 218

Gestaltungsplan, Bauabschnitt 1, M 1:200 Stpl/021/2024 223

Gestaltungsplan, Bauabschnitt 2, M 1:200 Stpl/021/2024 224

Gestaltungsplan, Bauabschnitt 3, M 1:200 Stpl/021/2024 225

Stellungnahme Stk Finanzierung Breite Gasse Stpl/021/2024 226

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 23.01.2023 228

* TOP Ö 4 Aufwertung östlicher Ludwigsplatz / Baumstandorte

Sitzungsvorlage Stpl/022/2024 230

Entscheidungsvorlage Stpl/022/2024 234

Gestaltungsplan Ludwigsplatz Baumstandorte, M 1:200 Stpl/022/2024 236

Stellungnahme Stk für Aufwertung östlicher Ludwigsplatz Stpl/022/2024 237

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

13.06.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Ergänzung zur Tagesordnung 3

Vorlagendokumente

* TOP Ö 1 Bebauungsplan Nr. 4683 "Boxdorf Mitte", Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Sitzungsvorlage Stpl/020/2024 5

Entscheidungsvorlage Stpl/020/2024 9

Übersichtsplan Stpl/020/2024 13

Begründung Stpl/020/2024 14

Anlage zur Begründung Stpl/020/2024 34

1. Fassung Umweltbericht Stpl/020/2024 35

* TOP Ö 2 Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS);

Sitzungsvorlage BoB/002/2024 77

Antrag der Linken Liste vom 14.02.2024 BoB/002/2024 81

Entscheidungsvorlage BoB/002/2024 83

Änderungssatzung BoB/002/2024 89

Änderung Vollzugsanweisung BoB/002/2024 94

* TOP Ö 3 Umgestaltung Breite Gasse

Sitzungsvorlage Stpl/021/2024 96

Entscheidungsvorlage Stpl/021/2024 100

Gestaltungsplan, Bauabschnitt 1, M 1:200 Stpl/021/2024 105

Gestaltungsplan, Bauabschnitt 2, M 1:200 Stpl/021/2024 106

Gestaltungsplan, Bauabschnitt 3, M 1:200 Stpl/021/2024 107

Stellungnahme Stk Finanzierung Breite Gasse Stpl/021/2024 108

* TOP Ö 4 Aufwertung östlicher Ludwigsplatz / Baumstandorte

Sitzungsvorlage Stpl/022/2024 110

Entscheidungsvorlage Stpl/022/2024 114

Gestaltungsplan Ludwigsplatz Baumstandorte, M 1:200 Stpl/022/2024 116

Stellungnahme Stk für Aufwertung östlicher Ludwigsplatz Stpl/022/2024 117

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Termin: Donnerstag, 13.06.2024, 15:00 Uhr

Ort: Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

EINLADUNGSERGÄNZUNG

Ich nehme Bezug auf die bereits zugestellte Einladung zur **Sitzung des Stadtplanungsausschusses** am 13.06.2024 und ergänze diese gemäß § 23 Abs. 2 StRGeschO wie folgt:

Öffentliche Sitzung

3. **Umgestaltung Breite Gasse** Beschluss
Beschluss der Entwurfsplanung

Ulrich, Daniel

4. **Aufwertung östlicher Ludwigsplatz / Baumstandorte** Beschluss
Beschluss des Gestaltungsplanes

Ulrich, Daniel

Außerdem werden die Unterlagen nachgereicht zu:

1. **Bebauungsplan Nr. 4683 "Boxdorf Mitte"** Beschluss
für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Ulrich, Daniel

2. **Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS);** Gutachten
Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS)

Ulrich, Daniel

Stadt Nürnberg, 03.06.2024
Mit freundlichen Grüßen



Marcus König
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
Stpl/020/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	13.06.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4683 "Boxdorf Mitte"
für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung
Anlage zur Begründung
1. Fassung Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Ein Investor plant, den bisher unbebauten Innenbereich von Boxdorf neu zu strukturieren und zu bebauen. Dazu fanden Vorab-Beteiligungen in gro0ßem Umfang sowie 2022 ein Wettbewerbsverfahren statt. Die Ergebnisse wurden öffentlich gemacht. Die damaligen Preisträger wurden vom Investor mit der Erarbeitung eines Rahmenplans beauftragt.

Der nun vorliegende Rahmenplan orientiert sich eng am Wettbewerbsergebnis. Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 138 Wohneinheiten, davon 63 Einheiten im geförderten Wohnungsbau. Zusätzlich sind 46 betreute Wohnungen für Senioren und ergänzende Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und ein Jugendbüro geplant. Im Zentrum des Gebiets entsteht eine Abfolge von Plätzen, die es erlauben, weiterhin die Boxdorfer Kirchweih abzuhalten. Öffentliche Grün- und Spielflächen in der Größe von ca. 5000 m² sind Teil des Konzeptes.

Der aus dem Rahmenplan abgeleitete Umgriff des Bebauungsplans Nr. 4683 "Boxdorf Mitte" umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha. Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Zur Übernahme der kausal durch die Planung verursachten Kosten wird im weiteren Verfahren ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen.

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

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Für die Übernahme der kausal mit der Planung entstehenden Kosten wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Ob darüber hinaus Kosten für die Stadt anfallen wird im weiteren Verfahren geklärt.

(→ *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:

Durch die Nachverdichtung können viele Maßnahmen umgesetzt werden, die das Quartier für Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen attraktiver machen. Auf die Begründung Kap I.4.4. wird verwiesen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **EK BLB**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, das im Rahmenplan des Stadtplanungsamts vom 14.05.2024 umfasste Gebiet der Bebauungsplan Nr. 4683 „Boxdorf Mitte“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, aufzustellen ist.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt auf Grundlage des Plans vom 14.05.2024, der Begründung zum Rahmenplan vom 14.05.2024 und der 1. Fassung Umweltbericht vom 14.05.2024, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

   Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:
   - Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 4 Wochen,
   - ergänzend eine Vor-Ort-Veranstaltung durch den Investor,
   - förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mit Hinweis auf die Ziele, sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Erörterungs- und Äußerungsmöglichkeit,
   - Information der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (ABGV).

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4683 "Boxdorf Mitte"
für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie östlich und westlich der Fritz-Erler-Straße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 3,1 ha und befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Boxdorf. Aktuell befinden sich auf dem Gebiet der Kirchweihplatz, Gebäude der ehemaligen Ziegelei, Gewerbegebäude, Lagerschuppen und Garagen. Auch die Wiese des ehemaligen Schießplatzes ist Teil der Fläche. Aktuell sind ca. 10.700 m² bzw. rund 35% des Baugrundstücks versiegelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Gebiet im Norden als Mischbaufläche, im restlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht.

Teile des Areals konnten von der Alpha Gruppe erworben werden, während ein weiterer Teil der Grundstücke sich noch in der Hand einer Erbengemeinschaft befindet, welche das Gebiet zusammen mit dem Investor entwickeln will. Ziel des Investors und der Erbengemeinschaft ist es, ein Wohnquartier mit ergänzender Nutzung in mittlerer Dichte und wohnortnahen Spiel- und Grünflächen zu entwickeln. Mit dem Bau von Wohnungen soll insbesondere der weiter anhaltenden, großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachgekommen werden.

Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt werden, die rechtlichen Vorgaben dafür sind erfüllt.

Durch einen städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass die städtischen Standards eingehalten, kausal durch die Planung verursachten Kosten übernommen und das neu geschaffene Baurecht zeitnah umgesetzt wird.

Planung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die städtebauliche Entwicklung der Flächen zwischen Boxdorfer Hauptstraße und Thomas-Dehler-Straße sowie östlich und westlich der Fritz-Erler-Straße. Für diesen Bereich soll ein attraktives Wohnquartier mit ca. 200 Wohneinheiten und ergänzenden Nutzungen entwickelt werden. Der Investor lud im März 2022 zwölf Teams aus Stadtplanern, Architekten und Landschaftsplanern ein, an einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil teilzunehmen und Vorschläge einzureichen. Der Auslobung vorausgegangen war eine Bürgerveranstaltung in Boxdorf, bei der Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Institutionen Anregungen und Vorschläge machen konnten, welche in die Wettbewerbs-Auslobung eingeflossen sind.

Im Juli 2022 entschied sich die Jury unter Vorsitz von Frau Prof. Barbara Engel die Arbeit der Architekturwerkstatt Vallentin aus München mit den Landschaftsplanern Sima & Breer aus Winterthur (CH) mit dem 1. Preis auszuzeichnen und der Ausloberin zur Umsetzung zu empfehlen.

Der städtebauliche Leitgedanke geht vom Bestand aus und entwickelt seine Struktur aus den Zwischenräumen und dem heterogenen dörflichen Umfeld. Der Entwurf schafft eine Sequenz von drei ineinander übergehenden öffentlichen Plätzen, welche das verbindende Element der Quar-

tiersentwicklung bilden und an denen sich die öffentlichen Nutzungen befinden sollen. Der Entwurf interpretiert die dörfliche Siedlungsstruktur neu und bezieht die beiden erhaltenswerten identitätsstiftenden Bauwerke der alten Ziegelei in das Konzept ein. Besonders wichtig für Bevölkerung von Boxdorf war der Erhalt der Kirchweih. Die Abfolge der drei Plätze ist daran ausgerichtet, dass sie alle Funktionen der jährlichen Kirchweih aufnehmen kann, aber außerhalb der Kirchweih auf vielfältige Weise genutzt werden und zentrale und identitätsbildende Funktionen übernehmen kann.



Städtebauliche Form mit der Abfolge von drei ineinander übergehenden Plätzen *Bild: Architekturwerkstatt Vallentin*

Die Ränder des Quartiers bestehen aus zweigeschossigen Reihenhäusern sowie dreigeschossigen Generationenhäusern und bilden einen Übergang zur umliegenden Bebauung. Im zentralen Bereich werden dreigeschossige Stadthäuser und Generationenhäuser angeordnet. Die Gebäude sind in sechs Gruppen organisiert und zueinander so angeordnet, dass kompakte private Höfe zum Aufenthalt und Kinderspiel entstehen. Um den zentralen Marktplatz und den Kirchweihplatz befinden sich mit dem „Langen Haus“ mit vier und dem „Hohen Haus“ mit sechs Geschossen zwei markante Baukörper, die aus der Umgebung herausragen und das neue Zentrum auch städtebaulich markieren. Die „Neue Mitte“ ergänzt die bestehende Baustruktur von Boxdorf und stellt der wenig dichten dörflichen Umgebung klar urbanere und verdichtete Bauformen zur Seite. Darin ist eine Antwort auf aktuelle Fragen der Wohnungsversorgung, dem Umgang mit knappen Ressourcen und der Reaktion auf den Klimawandel zu sehen. Es soll ein attraktives durchmischtes Quartier mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten entstehen. Entlang der Abfolge der drei Plätze sind die Sonderbausteine mit öffentlichen Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel, Bürgeramt, Bibliothek, Festsaal, Kindertagesstätte oder Jugendbüro angeordnet.
Das städtebauliche Konzept sieht eine autoarme, fußläufige Nord-Süd-Verbindung durch das Gebiet vor, welche die angrenzenden Gebiete mit dem neuen Quartier verknüpft und neue Wegebeziehungen schafft.

Städtebauliche Eckdaten

Folgende städtebaulichen Eckdaten sollen den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden:

Bruttogeschossfläche	ca. 30.172 m²
Davon Wohnen	ca. 18.907 m²
Davon Gewerbeflächen, Büro, Gastronomie, soziale und kulturelle Einrichtungen, Tagespflege	ca. 6.669 m²
Wohneinheiten Geschosswohnungen/ Reihenhäuser	ca. 138 WE
davon geförderte Wohneinheiten	ca. 63 WE
Betreutes Wohnen zusätzlich	ca. 46 WE
Wohneinheiten inkl. Betreutes Wohnen	ca. 184 WE
öffentliche Grün- und Freiflächen	ca. 4.982 m²
davon öffentliche Spielflächen	ca. 809 m²
PKW Stellplätze in TG und Parkhaus und Carport	ca. 198 Stp
Stellplätze im öffentlichen Straßenraum	ca. 10 Stp

Grünordnung

Für das Gebiet werden zentrale öffentliche Grünflächen geplant. Diese werden zur Erfüllung des öffentlichen Grün- und Spielflächenbedarfs nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses benötigt und sollen als grüner Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität für das Quartier dienen.



Gebiet mit vielen Grün- und Freiflächen *Bild: Sima & Breer Landschaftsplaner*

Im Gebiet sind ca. 4.982 m² öffentliche Grünfläche vorgesehen. Dies entspricht bei rund 370 Einwohnerinnen und Einwohnern einem Ansatz von über 10 m² / EW und damit dem gemäß BLB B 4.6 anzusetzenden Schlüssel für Konversionsflächen, wie sie hier auch vorliegt.
Es ist geplant, dass außerhalb des Bebauungsplangebiets, der im Süden des Plangebiets befindliche Spielplatz an der Fritz-Erler-Straße aufgewertet wird. Dadurch wird das das Spielflächenangebot in unmittelbarer Wohnungsnähe für Kinder von 7-12 Jahren ergänzt.

Die Planung der Grünordnung wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben, wie z.B. für Baumpflanzungen und zu Dachbegrünungen, werden in weiteren Planungsschritten geprüft und ergänzt.

Mobilitätskonzept
Das Gebiet wird über das bestehende Straßennetz Boxdorfer Hauptstraße, Thomas-Dehler-Straße, Fritz-Erler-Straße und Hugo-Haase-Straße erschlossen. Die innere Erschließung ist ohne weitere Straßen geplant und damit auf zu Fuß Gehende und Fahrradfahrende ausgerichtet. Der nördliche Teil der Fritz-Erler-Straße soll verkehrsberuhigter Bereich werden. Parkplätze für Kfz werden in Tiefgaragen und Parkscheunen geplant, welche direkt von der Boxdorfer Hauptstraße bzw. Fritz-Erler-Straße angefahren werden, so dass Platz- und Verkehrskonflikte vermieden werden. In drei Parkscheunen und zwei Tiefgaragen sollen ca. 200 Stellplätze untergebracht werden. Damit ist es möglich, jeder Wohneinheit einen Stellplatz in weniger als 100 m Entfernung anzubieten. Weitere ca. 10 oberirdische Stellplätze für Besucher, Kunden oder Menschen mit Bewegungseinschränkungen sind den drei Plätzen zugeordnet. Die Parkscheunen werden so geplant, dass sie ebenfalls zu Wohnraum umgewandelt werden könnten, sollte in Zukunft weniger Platz für den ruhenden Verkehr benötigt werden. Ein Mobilitätskonzept soll dafür sorgen, dass auch Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zum Zuge kommen. Eine tangierende Buslinie und die Nähe zur geplanten Stadtumlandbahn stellen ein attraktives ÖPNV-Angebot dar. Die Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz wird über Straßen mit 30 km/h Zonen erfolgen.

Klimabaukasten
Der städtebauliche Entwurf wird energetisch optimiert. Durch hohe Energieeffizienz der Gebäude wird eine geringe Heizlast angestrebt, welche durch Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaik zum großen Teil gedeckt werden soll. Das Gebiet und der Straßenraum wird mit Bäumen bepflanzt um das Gebiet zu begrünen, zu beschatten und zu kühlen. Dies dient auch der CO_2-Speicherung. Die Dächer werden in Abhängigkeit der Dachform begrünt oder mit Photovoltaik ausgestattet. Sie dienen damit gleichzeitig der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Energieerzeugung. Das Schwammstadtprinzip soll in die Planung integriert werden und für Speicherung, Nutzung und einen verantwortungsvollen Umgang mit Regenwasser sorgen.

Kosten
Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen, in dem Regelungen zur Planungsstandards, zur Herstellung und zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Einleitung des Bebauungsplans und dem Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Rahmenplans durchgeführt werden. Auf der Grundlage des eingeleiteten Bebauungsplanes wird der städtebauliche Vertrag erarbeitet.

Fazit
Der Entwurf zeigt beispielhaft eine Weiterentwicklung von dörflich geprägten Strukturen zu einem Ortsteilzentrum und attraktiven gemischten Wohnquartier, welches unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Rechnung trägt. Der Entwurf gibt Antworten auf Fragen der Energieeffizienz, zur sparsamen Bodennutzung, zum sozialen Miteinander und zur Nachhaltigkeit.
Die Eckdaten sollen beschlossen, das Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4683 "BOXDORF MITTE"

für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße

NÜRNBERG

Ö 1



GMKG: BOXDORF
ohne Maßstab

PLANNAME: 4683_EINL_20240507_AWV_UE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4683

„BOXDORF-MITTE“

für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße

Stand: 14. Mai 2024



Luftbild © Stadt Nürnberg 2023

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4683
„BOXDORF-MITTE“
für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 11

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 12

I.4. PLANUNGSKONZEPT 13

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 13

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 13

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 14

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 14

I.4.5. VERSORGUNG/ ENTWÄSSERUNG 15

I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN 16

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 18

I.4.8. ENERGIEEINSPARUNG 18

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 18

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG/ AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

I.7. KOSTEN 20

II. UMWELTBERICHT (STAND 14.05.2024) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

III. ANLAGEN

Qualifizierter Baumbestandsplan, ISB Urban Forestry GmbH (Altdorf) / Sima Breer GmbH (Winterthur, CH), vom 12.04.2024

IV. QUELLENANGABEN

1. Fassung Umweltbericht, WLG Wolborn LandschaftsArchitekten PartGmbB, Nürnberg 14.05.2024

saP Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; GBH GmbH, Nürnberg. 27.06.2023

Orientierende Baugrunduntersuchung, GBH GmbH Nürnberg, 30.11.2021

Kurzbewertung zu Natur- und Artenschutz, GBH GmbH, Nürnberg, 28.01.2022

Kurzbewertung zu Natur- und Artenschutz Südfläche, GBH GmbH, Nürnberg, 20.07.2023

Orientierende Altlastenuntersuchung, GBH GmbH, Nürnberg, 12.03.2021

Detailuntersuchung Wirkungspfad Boden-Gewässer, GBH GmbH, Nürnberg, 09.11.2021

Gesamtstädtisches Freiraumkonzept GFK, Stadt Nürnberg Umweltamt Februar 2014

Spielen in der Stadt Nürnberg, Stadt Nürnberg Jugendamt Jugendhilfeplanung 13.12.2007

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4683
„BOXDORF MITTE“
für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie im nordwestlich und östlich Bereich der Fritz-Erler-Straße

I. PLANBERICHT

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

Im Zentrum von Boxdorf, im Norden des Stadtgebiets, südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie im westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße plant ein Investor in enger Zusammenarbeit mit den langjährigen Grundstückseigentümern (Erbengemeinschaft) die Entwicklung der bisher nur schwach genutzten Flächen rund um den Kirchweihplatz.

Die neue Planung für den Bereich sieht eine Abfolge von drei zentralen Plätzen vor, die später auch der Kirchweih genügend Platz bieten sollen. Um diese Plätze herum verteilen sich gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen (vorwiegend in den Erdgeschosszonen). Die restlichen Flächen und Gebäude sind der freifinanzierten und geförderten Wohnnutzung vorbehalten. Ca. 184 neue Wohnungen werden an dem Standort entstehen.

Auf den bezeichneten Flächen besteht aktuell weitgehend Baurecht entsprechend der Umgebungsbebauung gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Fläche selber wird derzeit gewerblich, wohnwirtschaftlich und als Spiel- und Sportfläche genutzt. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und wenigen Mehrfamilienhäusern.

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

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a des BauGB ist im vorliegenden Fall möglich, da die angestrebte Planung als „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ bzw. „Nachverdichtung“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB einzuordnen ist.

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

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha. Abzüglich der Verkehrs- und Grünflächen sind Bauflächen in Höhe von ca. 25.000 m² zu verzeichnen. Die zu erwartende, noch festzusetzende Grundfläche wird nicht größer als 0,6 betragen. Damit ist eine Grundfläche absehbar, welche einen Wert weit niedrigerer als 20.000 m² umfassen wird, so dass das Verfahren im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig ist.

Weiterhin wird eine Prüfung einer Beeinträchtigung sämtlicher Schutzgüter nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Form einer „1. Fassung“ eines Umweltberichts gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen. Auf die 1. Fassung des Umweltberichts wird an dieser Stelle verwiesen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben, die wesentlichen Inhalte werden in die Begründung übernommen.
Durch die Bebauungsplanaufstellung werden weiterhin weder Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Mit dem Ziel, eine Wohnbebauung mit ergänzenden Nutzungen zu entwickeln, erwarb die Alpha Gruppe im Zentrum von Boxdorf einige zusammenhängende Grundstücke. Innerhalb dieser Grundstücke befindet sich auch der bestehende Kirchweihplatz. Die städtischen Bemühungen, diese Flächen zu erwerben, waren in der Vergangenheit erfolglos geblieben.
Nachdem der Investor vor Ort eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt hat, bei dem Bürgerschaft, Politik und Interessenvertretungen Anregungen, Hinweise und Wünsche äußern konnten wurde ein Wettbewerb durchgeführt bei dem der Entwurf der Architekturwerkstatt Vallentin mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde. Der Stadtplanungsausschuss beauftragte die Verwaltung, dass auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses eine Rahmenplanung erstellt werden soll, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden und der Baulandbeschluss angewendet wird. Für die Umsetzung ist nach aktueller Auffassung mindestens für Teilflächen ein Bebauungsplanverfahren notwendig; auch ein städtebaulicher Vertrag muss geschlossen werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines ressourcenschonenden Wohnquartiers mit ablesbaren Ortskerns und wohnortnahen Grün- und Spielflächen in der Mitte von Boxdorf.
Die verdichtete Bauweise soll dabei die Stellung des Gebiets als Ortskern unterstreichen, während die Struktur aus freistehenden Baukörpern den dörflichen Charakter widerspiegeln soll. Zusammen mit einer zentralen Verwaltungseinrichtung, den das Gebiet durchziehenden öffentlich nutzbaren Grünflächen und dem Kirchweihplatz als kulturelles Herzstück des Stadtteils, soll sowohl für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die langjährigen Boxdorferinnen und Boxdorfer ein zentraler Begegnungsort entstehen.

Die Planung sieht aktuell 20 Baukörper als Punkt- („Stadthaus“), Reihen- und Laubengänghäuser („Generationenhaus“) vor. Dazu kommen entlang der Plätze und des zentralen Grünzuges fünf Sonderbauformen, die sich alle durch individuelle Architektur und Nutzungen auszeichnen. Komplettiert wird das Gebäudeensemble von den zwei Bestandsgebäuden entlang des Kirchweih- und Marktplatzes. Für die Unterbringung des ruhenden Individualverkehrs sind zwei Tiefgaragen und drei Parkhäuser – so genannte Parkscheunen – geplant, die bei einer verminderten Nachfrage nach PKW-Stellplätzen in der Zukunft auch in Wohngebäude umgewandelt werden könnten.

Die Wohngebäude bilden zusammen sechs durchgrünte Innenhöfe. In Nord-Süd-Richtung wird das gesamte Areal von drei öffentlichen Plätzen und einem Grünband durchzogen, welches als Spielbereich genutzt werden soll (Spielband). Durch die Aufteilung der benötigten öffentlichen Freiflächen (vor allem für die Kirchweih) in eine Abfolge von Plätzen wird der

Maßstäblichkeit des Umfeldes Rechnung getragen. Hier soll eine neue, attraktive Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden entstehen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Bebauungsplan Nr. 4683 „Boxdorf Mitte“ umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 3,1 ha im Stadtteil Boxdorf.

Der Stadtteil Boxdorf liegt im Nürnberger Norden im so genannten „Knoblauchsland“. Im Westen befindet sich die Stadtgrenze zu Fürth, im Norden grenzen Großgründlach und im Osten Neunhof und Kraftshof an.
Boxdorf hat die größeren Gewerbebereiche entlang der Erlanger Straße gebündelt. Das Erscheinungsbild der übrigen Siedlungsstruktur ist geprägt von ehemaligen und auch aktuell noch genutzten landwirtschaftlichen Strukturen und Höfen sowie von dazwischen eingestreuten Neubauten. Der Großteil des Wohnens findet in Einfamilienhäusern statt, allerdings sind auch etliche Mehrfamilienhäuser in der Umgebung verortet. Die Größe der Baukörper und deren Anordnung zeigen nach wie vor einen dörflichen Charakter.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum von Boxdorf. Angrenzend befinden sich freistehende Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser. Im Nordosten ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus der direkte Nachbar. Nördlich von der Boxdorfer Hauptstraße liegt die Sport- und Bürgerhalle des lokalen Sportvereins.

Das Gelände steigt von der Boxdorfer Hauptstraße im Norden mit knapp 300 m ü NN nach Süden leicht an, auf eine Höhe an der Thomas-Dehler-Straße von ca. 302 m ü NN. Von Ost nach West, zwischen der Hugo-Haase-Straße und der Fritz-Erler-Straße steigt das Areal nur leicht von 301,8 m ü NN auf 302,6 m ü NN an. Von der Fritz-Erler-Straße zur westlichen Grundstücksgrenze hin fällt das Gelände nur um einen Meter von 300,4 m ü NN auf 299,4 m ü. NN ab.

Zusammengefasst zeigt sich das Areal weitestgehend eben. Topografische Unterschiede spielen vor allem zwischen der Oberfläche der Fritz-Erler-Straße und der „Alten Ziegelei“ und der Vollmarstraße und der „Bürgerhalle“ eine Rolle, da die beiden Straßen deutlich höher als die Bestandsgebäude liegen.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Gelände eines ehemaligen Ziegelherstellers wird im nordwestlichen Teil bis zur Fritz-Erler-Straße immer noch gewerblich genutzt. Aktuell befindet sich auf diesem Gelände der Firmensitz eines Schwimmbeckenverkäufers, die Hallen werden als Lagerbereiche und Werkstätten genutzt.
Im Nordwesten befindet sich an der Boxdorfer Hauptstraße (Hausnummer 14) ein baufälliges, leerstehendes Einfamilienhaus. Im nördlichen Teil zwischen der Boxdorfer Hauptstraße und der Thomas-Dehler-Straße befindet sich der Kirchweihplatz von Boxdorf. Dieser geschotterte Platz dient neben den jährlichen Festivitäten auch als zentraler Parkplatz (vor allem auch für die benachbarte Sporthalle) und als Lagerfläche für lokale Bauprojekte. Der Platz ist per unbefristeten Mietvertrag aktuell von den Eigentümern an die Stadt Nürnberg vermietet zur Nutzung als Fest- und Parkplatz. Südlich der geschotterten Fläche befindet sich die Alte Ziegelei. Das Ziegelgebäude wird aktuell bewohnt und dient dem Kirchweihverein als Unterstellmöglichkeit.

Im südlichen Bereich der Fläche liegt das Vereinsheim inkl. Gaststätte und Schießhalle von Gut Schuss Boxdorf e.V. und daran anschließend im Osten ein von der Stadt genutzter Spiel- und Bolzplatz.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV):
Durch seine Lage in direkter Nähe zur Erlanger Straße (B4) ist das Plangebiet sehr gut an die regionalen und überregionalen Straßensysteme (A3) angebunden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von der Boxdorfer Hauptstraße begrenzt und ist damit Richtung Erlanger Straße und Fürth an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die ebenfalls den Geltungsbereich begrenzende Thomas-Dehler-Straße ist für die innere Erschließung des Südens von Boxdorf von Bedeutung.
Der nördliche Teil der Fritz-Erler-Straße verläuft durch das Plangebiet und soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in einen verkehrsberuhigten Bereich umgewandelt werden.

Das Areal liegt vom Nürnberger Hauptmarkt ca. 7,5 km entfernt.

Ruhender Verkehr:
Im Geltungsbereich befinden sich aktuell nur entlang der Fritz-Erler-Straße öffentliche Parkplätze, die jedoch nicht alle den Anforderungen der StVO genügen. Darüber hinaus wird der Kirchweihplatz immer wieder als zentraler Parkplatz verwendet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):
Der Stadtteil Boxdorf wird durch die Buslinien 20, 30, 31, 179 und 290 erschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind die „Erich-Ollenhauer-Straße“ in westliche Richtung sowie die Haltestelle „Boxdorf“ in östliche Richtung. Die Buslinie 31 verkehrt dabei zwischen Großgründlach, Am Wegfeld und Herrnhütte, so dass damit Umstiegsmöglichkeiten zur Straßenbahn und U-Bahn erreicht werden können. Die Buslinien 20 und 290 verkehren zwischen Am Wegfeld und Erlangen Hauptbahnhof, die Buslinie 30 zwischen Erlangen und Nürnberg-Nordostbahnhof (über den Flughafen). Die Buslinie 179 stellt zu bestimmten Zeiten eine Anbindung Richtung Fürth-Hauptbahnhof her.

Die Stadt Nürnberg plant den Ausbau der Stadt-Umland-Bahn (StUB) von der aktuellen Endhaltestelle Am Wegfeld bis nach Erlangen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Haltestelle in Boxdorf vorgesehen.

Fuß- und Radwege:
Durch die gewachsene, dörfliche Struktur von Boxdorf fehlen an vielen Stellen Gehwege mit den im Mobilitätsbeschluss vorgesehenen Regelbreiten. So auch im Plangebiet, wo es entlang der Ostseite der Fritz-Erler-Straße und der Nordseite der Thomas-Dehler-Straße aktuell keine Gehwege gibt. Diese sollen zum Teil – wo notwendig – im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geplant werden. Darüber hinaus wird das Areal neue, attraktive Gehwege durch das Gebiet beinhalten.

Bis auf die Boxdorfer Hauptstraße ist das Gebiet von Boxdorf weitestgehend mit Tempo 30 versehen, so dass hier die Abwicklung der Radverkehrsströme ohne getrennte Abmarkierung von Radwegen auskommt. Ein Radweg auf der Boxdorfer Hauptstraße konnte aus Platzgründen bisher nicht realisiert werden.

Flughafen:
Das Areal liegt in zwei Kilometer Entfernung zum Grundstück des Flughafens Nürnberg. Der zentrale Terminalbereich liegt ca. 4 km entfernt.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in ca. 400 m Entfernung in der Lichtenfelser Straße in Form eines Supermarktes, eines Drogeriemarktes sowie umliegend mehreren Einzelhandels-/Großhandelsgeschäften.

Das Plangebiet ist in die soziale Infrastruktur eingebunden. In ca. 1 km Umkreis sind folgende Einrichtungen vorhanden:

- Kindergarten am Sportplatz, Am Sportplatz 8, ca. 250 m Entfernung
- Friedrich-Staedtler-Schule Nürnberg (Grundschule und Mittelschule), Neunhofer Hauptstraße 73, ca. 600 m Entfernung
- Städtischer Kinderhort, Neunhofer Hauptstraße 73a, ca. 600 m Entfernung
- Integrativer Konduktiver Kindergarten KoMeT, Klaus-Groth-Straße 39, ca. 700 m Entfernung

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zwei Gaststätten, eine Turnhalle, sowie ein Friseursalon.
Die nächstgelegene, weiterführende Schule ist die bereits oben genannte Friedrich-Staedler-Schule Nürnberg, in einer Entfernung von ca. 600 m. Andere weiterführende Schulen sind über Bus, S-Bahn und U-Bahn zu erreichen.

Öffentliche Spielflächen:
Öffentliche Spielplätze befindet sich am ASC Boxdorf, Am Weiher, in ca. 250 m Entfernung, mit einer Fläche von ca. 4.942 m^2, sowie in der Fritz-Erler-Straße, in ca. 200 m Entfernung, mit einer Fläche von ca. 12.210 m^2. Diese Fläche soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens weiter aufgewertet werden.

Das Plangebiet zählt bei verschiedenen gesamtstädtischen Konzepten zum Planungsbereich 45 „Boxdorf“. Für diesen Planungsbereich wurde die Ausstattung mit Grün- und Spielflächen untersucht.

So besteht laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ im Planungsbereich Boxdorf (Nr. 45) derzeit ein Überhang von ca. 8.492 m^2 öffentlicher Spielplatzfläche. Gemäß Gesamtstädtischem Freiraumkonzept (GFK) besteht eine gute Versorgung mit öffentlichen Grünflächen.

Darüber hinaus ist im Umfeld die Sportfläche des ASC Boxdorf vorhanden (Am Sportplatz 2B).

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

Eine ausführliche Darstellung und Bewertung des Bestands hinsichtlich der im BauGB und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definierten Kriterien bzw. Schutzgüter ist dem 1. Entwurf des Umweltberichts zu entnehmen; hier wird eine Übersicht gegeben.

Ein Großteil des Bebauungsplangebiets ist entweder durch Gebäude (4.990 m^2) und Straßen (838 m^2) versiegelt, oder durch Schotterflächen (8.431 m^2) und Nutzrasen (5.897 m^2) von niedriger ökologischer Bedeutung. Im Zentrum des Areals befindlichen sich strukturreiche Abstandsgrünflächen (3.362 m^2) und den heimischen Gehölzen (1.261m^2) mit ökologischer Bedeutung.

Der südwestliche Teil des aktuellen Gewerbeareals sowie der verwilderte Garten des Einfamilienhauses an der Boxdorfer Hauptstraße bieten erhöhtes Potential für Flora und Fauna. Auch in dem Bereich zwischen Bolz- und Kirchweihplatz ergeben sich durch reduzierte Nutzung seit einigen Jahren Sukzessionsflächen mit Sträuchern und Büschen.

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Büro GBH, 27.06.2023). Nach Auswertung der Kartierungen und Planungen zeigt die saP eine Betroffenheit der gebäude- und baumbewohnender Fledermäuse, baum- und heckenbrütender Vogelarten sowie potentiell des Eremiten auf. In Bezug auf die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird die saP im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fortgeschrieben.

Durch die großen Schotterflächen, die einen Großteil des Jahres als Parkplatz genutzt werden, wirkt das Areal der zentralen Lage in Boxdorf nicht angemessen.

Der auf dem Gebiet vorhandene Baumbestand wurde vor Ort einschließlich detaillierter Angaben zu Habitus, Vitalität und Erhaltenswürdigkeit erfasst. Die Daten sind in den qualifizierten Baumbestandsplan vom 12.04 2024 eingeflossen. Auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück mit der Flurnummer 196/14 Gemarkung Boxdorf steht außerhalb des Geltungsbereichs aber direkt an der Grenze eine sehr alte und als Naturdenkmal eingestufte Robinie. Die Baumkrone ragt in das Flurstück 196/13 hinein, Wurzel- und Kronentraufbereich sind während der Bauarbeiten zu schützen.

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

Altlasten:

Auf Grund der einschlägigen historischen und teilweise auch aktuellen Nutzungen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet wurde eine Untersuchung der registrieren Altlastenverdachtsflächen durch das Büro GBH GmbH durchgeführt.

In einer historischen Erkundung wurden die verschiedenen Nutzungen der Grundstücksflächen untersucht. Dabei konnte herausgefunden werden, dass die Grundstücke über mehrere Jahrzehnte gewerblich genutzt wurden. Seit 1865 waren auf den Grundstücken ein großer Ziegeleikomplex, eine Gießerei eines Motorradherstellers und eines Kesselherstellers ansässig. Zudem wurde auf der Flurnummer 196/3 ordnungswidrig eine Lackiererei betrieben. Ebenfalls befindet sich auf dem Gelände aktuell eine Oldtimer Restaurierung.

Für die Ziegelei konnte als Hauptnutzung das Pressen der Ziegel mit Dampfmaschinen, das Trocknen der Ziegelrohlinge, das Anschüren und Heizen der Hochöfen mit Kohle und das Brennen der Ziegel in Ringöfen angenommen werden.

Im Bereich der Gießerei des Motorradherstellers und der Kesselgießerei wurde in Formen aus Formsanden Metall gegossen und anschließend entfettet. Im Zuge der Kesselgießerei wurde auch eine Lackiererei betrieben. Im Rahmen der regulären Betriebsabläufe in den Gießereien/Werkstätten fanden dabei insbesondere die allgemeine Metallverarbeitung, Lackierungen und Arbeiten an Motoren/Getrieben statt. In diesem Zusammenhang sind für die Untersuchungsfläche auch die Vorhaltung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen in einem altlastenrelevanten Maßstab anzunehmen.

Aufgrund der Erkenntnisse der historischen Grundstücksnutzung wurde somit festgestellt, dass große Teile des aktuellen und ehemaligen Gebäudebestandes als Verdachtsbereiche einzustufen sind, da hier potentielle altlastenverursachende Arbeitsabläufe stattgefunden haben können. Weitere Verdachtsbereiche waren Heizöltanks, ein Waschplatz sowie ein Ölabscheider.
Neben den nutzungsspezifischen Verdachtsmomenten bestand auch die Möglichkeit, dass sich auf der Untersuchungsfläche zudem eine künstliche Auffüllung mit anthropogenen Fremdbestandteilen (z.B. Kriegsschutt, Ausbringung von Aschen und Schlacken aus den Ringöfen) befinden könnte.

In der auf diesen Ergebnissen basierenden orientierenden Altlastenuntersuchung (Büro GBH GmbH vom 12.03.2021) zeigten die Proben eine flächendeckende künstliche Auffüllung aus Sanden, Schotter- und Ziegelresten mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 1,5 Metern.

Auf der Ostseite der Fritz-Erler-Straße nimmt die Mächtigkeit von Norden nach Süden leicht ab. Auf der Westseite der Fritz-Erler-Straße ist die Mächtigkeit deutlich geringer.

In diesen künstlichen Auffüllungen zeigten sich beinahe flächendeckend erhöhte Arsenwerte. Teilweise konnten auch Überschreitungen des Hilfswertes 1 von anderen Schwermetallen (Kupfer, Blei und Chrom) nachgewiesen werden. Vereinzelte Proben wiesen erhöhte Werte von PAK und MKW aus. Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch konnten jedoch ausgeschlossen werden.

Um auch den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu untersuchen, wurde die Eluierbarkeit der gefundenen Schadstoffe im unter der Auffüllung vorhandenen natürlichen Boden untersucht. Dabei zeigte sich, dass lediglich Arsen mobil war und somit hier weitere Untersuchungen veranlasst werden mussten.

Die Mischproben in den verschiedenen Grundstücksbereichen der künstlichen Auffüllungen haben Werte nach LAGA M20 1997 zwischen Z1.1 und > Z2 ergeben. Die Gutachter empfehlen bei anstehenden Baumaßnahmen den Aushub der künstlichen Auffüllung und die Lagerung auf Haufwerken, die dann vor dem Wiedereinbau oder der Entsorgung entsprechend beprobt werden müssen. Unter Berücksichtigung dieser vorliegenden Erkenntnisse, sind zukünftige Erdaushubarbeiten auf dem Gelände durch einen nach § 18 Bundes Bodenschutzgesetz zugelassenen Altlastensachverständigen beweissichernd zu überwachen und zu dokumentieren.

Im Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde die Eluierbarkeit der gefundenen Schadstoffe in den natürlichen Boden untersucht. Dabei zeigte sich, dass nur für das mobile Arsen weitere Untersuchungen veranlasst werden mussten.

In der Detailuntersuchung der Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Gewässer vom Büro GBH GmbH vom 09.11.2021 konnte durch die Anlage von drei neuen Grundwassermessstellen der Verdacht ausgeräumt werden, dass das gefundene und mobile Arsen aus der künstlichen Auffüllung das Grundwasser gefährden würde.
Bei den entsprechenden Proben wurden keine Schadstoffgehalte festgestellt, die auch nur annähernd den Hilfswert 1 erreichten.

Folglich kann aus Gutachtersicht der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung gemäß § 9 Abs. Satz 1 BBodSchG für die Grundstücke mit den Flurnummern 196, 196/12, 196/13 und 196/15 der Gemarkung Boxdorf ausgeräumt werden. (Detailuntersuchung der Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Gewässer vom Büro GBH GmbH vom 09.11.2021 Seite 11 und 12)

<u>Lärm:</u>

Durch die Nutzungen des umliegenden Gebäudebestandes ist das Plangebiet nur geringen Schallimmissionen ausgesetzt. Im direkten Umfeld finden sich entweder ausschließlich Wohnungen oder nichtstörendes Gewerbe, wie kleine Büroeinheiten und ein Friseur.
Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg liegt der südliche Bereich des Areals (ca. ab der alten Ziegelei) im Lärmschutzbereich (C) des Flughafens mit Werten von 62 bis 64 dB. Allerdings befindet sich Boxdorf nach der aktuellen Lärmkarte von 2014 nicht mehr in einer Lärmschutzzone des Flughafens, so dass hier keine besonderen Vorkehrungen zu treffen sind.
Möglicher Verkehrslärm kann auf das Plangebiet maßgeblich von der Boxdorfer Hauptstraße und zudem nachrangig von der Hugo-Haase-Straße, der Thomas-Dehler-Straße und der Fritz-Erler-Straße ausgehen. Im Plangebiet selbst sowie im Umfeld sind die Orientierungswerte der DIN 18005 einschlägig.

Im Bereich des Plangebietes wird die lokale Kirchweih 5 Tage im Jahr weiterhin auf Ihrer bisher angestammten Fläche stattfinden. Schallimmissionsrechtlich wird dieser als „seltenes

Ereignis“ behandelt. Maßgeblich sind hier die Bestimmungen der LAI Freizeitlärmrichtlinie, die bei traditionellen Kirchweihen in Bayern Anwendung findet.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

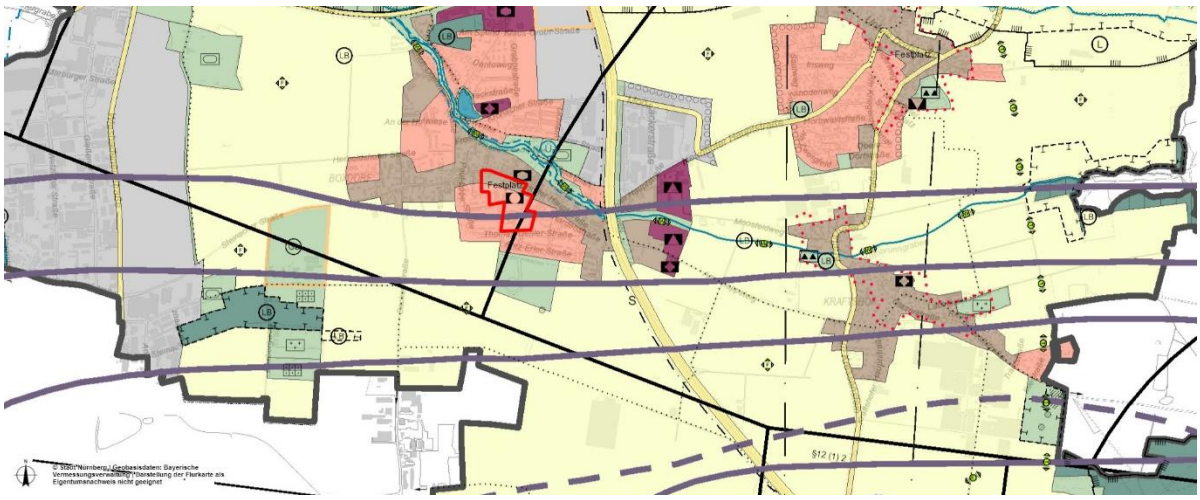
Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie im Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) enthalten.

Das LEP mit Stand 01.06.2023 weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus.
Im RP 7 ist das Plangebiet auf der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche) dargestellt. Ebenso ist im südlichen Bereich des Areals, ca. ab der alten Ziegelei die Lärmschutzzone C des Flughafens Nürnberg dargestellt (mittlerweile rechtlich ersetzt).

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) und zuletzt geändert am 17.01.2024 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden als gemischte Baufläche, im Süden als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist der Wohnbaufläche überlagernd ein Symbol für öffentliche Verwaltungen dargestellt. Darüber hinaus ist im südlichen Bereich des Areals, ca. ab der Alten Ziegelei die Lärmschutzzone C des Flughafens Nürnberg gemäß Regionalplan B XII nachrichtlich dargestellt. Diese ist mittlerweile jedoch rechtlich ersetzt durch die Tag- und Nachtschutzzonen nach Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N). Der Planungsbereich liegt außerhalb dieser Schutzzonen.
Der östliche Teil dieses Bereiches befindet sich zudem in dem Bauschutzbereich gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Dieser sieht vor, dass die zuständige Behörde vor Erteilung einer Baugenehmigung bei Gebäuden über 25 m Höhe die Zustimmung der Luftfahrtbehörde einholen muss. Der westliche Teil des Planungsbereichs liegt innerhalb des Bauschutzbereichs gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG. In diesem Bereich wird die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn Gebäude eine Höhe von 45 m bis 100 m Höhe überschreiten. Das höchste Gebäude im Rahmenplan ist mit 6 Geschossen geplant und wird somit deutlich unter 25 m Höhe bleiben. Daher wird eine Einholung der Zustimmung von der Luftfahrtbehörde nicht erforderlich.

Vor dem Hintergrund der Parzellenunschärfe des FNP sind die geplanten Festsetzungen als Mischgebiet und als allgemeines Wohngebiet als entwickelbar aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB anzusehen. Somit wird eine parallele Änderung des FNP nicht erforderlich.



Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Bild Stadt Nürnberg

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine bestehenden oder in Aufstellung befindlichen anderen Bebauungspläne oder Veränderungssperren. Auch in direkter Nachbarschaft des Gebiets befinden sich keine Bebauungspläne.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich dabei nach § 34 BauGB.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Im Knoblauchsland besteht Bedarf für ein Jugendzentrum für die offene Jugendarbeit. Aus der geplanten Bebauung entsteht ein Folgebedarf an Kindertagesplätzen für Krippe und Kindergarten.

Im Knoblauchsland als Ganzes fehlt es an Einrichtungen für Senioren und einem neuen Standort für das Bürgeramt Nord.

Der Kirchweihplatz soll auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weiterhin auf dem Areal erhalten bleiben.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 196, 196/3, 196/4, 196/12, 196/13, 196/15, 196/18 und 199, alle Gemarkung Boxdorf. Bis auf die Straßenverkehrsflächen der Fritz-Erler-Straße (Fl. Nr. 196/4), die im Besitz der Stadt Nürnberg ist, sind alle Grundstücke im Eigentum des Investors oder der mit ihm vertraglich verbundenen Erbengemeinschaft.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Bereits am 23.09.2021 wurde auf Antrag der SPD-Stadtratsfraktion im Stadtplanungsausschuss darüber informiert, dass die Grundstücke, auf dem sich der Boxdorfer Kirchweihplatz befindet und auch die benachbarten Grundstücke den Besitzer gewechselt haben und dass hier eine Bebauung unter Erhalt des Kirchweihplatzes angestrebt wird.

Am 20.01.2022 wurden dann auf Antrag der CSU-Stadtratsfraktion im Stadtplanungsausschuss noch einmal darüber berichtet, dass für das Areal ein städtebaulicher Architektenwettbewerb durchgeführt werden soll.

Im Frühjahr 2022 wurde unter Mitwirkung der Stadt ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Zuvor wurde eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, an der sich Bürgerinnen und Bürger, sowie Vereine und Interessenvertretungen beteiligen konnten. Anregungen und Hinweise wurden gesammelt und in die Auslobung übernommen. Am 15.07.2022 fand die Jurysitzung statt und der Entwurf der Architekturwerkstatt Vallentin wurde mit dem ersten Preis ausgezeichnet und zur Umsetzung empfohlen.

Am 22.09.2022 wurde das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes mit hochbaulichem Ideenteil dem Stadtplanungsausschuss vorgestellt. Der Ausschuss beschloss einstimmig:

1. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses soll eine umsetzbare Rahmenplanung erstellt und zum Beschluss vorgelegt werden.
2. Die Verwaltung klärt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Rahmenplanes sowie die vertraglichen Regelungen zur Einbringung der Verpflichtungen des Investors analog Baulandbeschluss.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Boxdorf als ehemaliges Dorf und 1972 eingemeindete Siedlung mangelt es an einer städtebaulich gestalteten und funktional gut ausgestatteten Ortsmitte. Um diese Lücke zu schließen, sollten sich neben dem neuentstehenden Wohnraum vor allem solche Nutzungen ansiedeln, die zum Charakter eines Dorfkerns passen. So sind vor allem Läden für den täglichen Bedarf, aber auch eine Dependance der Stadtverwaltung, eine Bank und eine Gastronomie angedacht. Auch für kleine Bürokonzepte sollen Flächen vorgehalten werden, die nicht unbedingt den neuen Trend des „Homeoffice“ folgen, aber mindestens das wohnortnahe Arbeiten ermöglichen.

Die Baukörper organisieren sich entlang der zentralen Freiflächenabfolge von öffentlichen Grün- und Spielflächen. Der zentrale Platz wird zusammen mit „Kirschbaumplatz“ und „Marktplatz“ und den Zwischenräumen die neue Heimat der Boxdorfer Kirchweih bilden.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Die Grundidee der Planung des Areals war es, über eine Vielzahl von Baukörpern die dörfliche Struktur von Boxdorf beizubehalten. Trotzdem sollte die Dichte der einzelnen Häuser zueinander dafür sorgen, dass das Areal als Ortsmitte für Außenstehende ablesbar ist.
So entsteht ca. 30.172 m² Geschossfläche. Diese Fläche teilt sich auf 184 Wohnungen und ca. 20 Gewerbeeinheiten auf.

Die Höhenstruktur des Areals orientiert sich an seinen Rändern an der umliegenden Bebauung und wird zum Zentrum hin baulich erhöht, so dass das „Hohe Haus“ als sechsgeschossiger Hochpunkt genau im Zentrum steht.

Die Freiräume zwischen den Gebäuden erschaffen in der zentralen Achse eine Abfolge von drei Plätzen, die in Ihrer Dimensionierung wohl gewählt sind. Entlang dieser Plätze und dem sich in Richtung Süden anschließenden „Spielband“ sind die so genannten Sonderbautypen

verortet. Im Gegensatz zu den sich wiederholenden Reihen-, Generationen- und Punkthäusern weisen diese Gebäude keine einheitliche Struktur auf und setzen so entlang der zentralen Fußgängererschließung prägnante Statements.

Abseits dieser zentralen, öffentlichen Flächen bilden sich sechs Höfe, die stark begrünt zum Verweilen einladen. Um die angestrebte Dichte, bei gleichzeitiger Ausweisung von großzügigen öffentlichen Grünflächen und dem Kirchweihplatz gewährleisten zu können, kommt es auf dem Plangebiet zu geringen Überschneidungen der Abstandsflächen. Aus dem Gebiet des Bebauungsplanes heraus werden alle Abstandsflächen eingehalten.

Von der gesamten privaten Grundstücksfläche (inkl. Kirschbaumplatz) von 29.100 m² werden ca. 4.982 m² zur öffentlichen Grünfläche. Die verbleibenden Flächen teilen sich in 11.393 m² private Grünflächen, 1.400 m² Straßen und Wege und in 11.525 m² Gebäudegrundflächen auf. Bei einer Geschossfläche von ca. 30.172 m² ergibt sich eine GRZ von 0,40 und eine GFZ von 1,04.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung für den MIV wird hauptsächlich über die Boxdorfer Hauptstraße erfolgen.

Der nördliche Teil der Fritz-Erler-Straße soll zum verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet werden. So kann die Straße auch weiterhin einen Teil der verkehrlichen Erschließung (vor allem der umliegenden Areale) übernehmen und gleichzeitig aber als Mischverkehrsfläche in die Gestaltung der Platzabfolge integriert werden.

Das übrige Gebiet soll von MIV freigehalten werden. Eine Zufahrt in das Areal soll nur für Rettungsdienste, Müllabfuhr, Umzug, und Anlieferung zulässig sein. Die öffentlichen Grünflächen sollen von diesen Nutzungen freigehalten werden.

Ruhender Verkehr:
Der ruhende Verkehr wird mittels Tiefgaragen unterirdisch bzw. mittels Parkscheunen (Parkhäusern) abgewickelt. Mit direkter Zufahrt von der Boxdorfer Hauptstraße sind die beiden Tiefgaragen mit den dazugehörigen Parkscheunen (Parkhäusern) situiert. Die dritte und kleinste Parkscheune befindet sich im Süden des Areals an der Fritz-Erler-Straße, um auch den südlichen Bereich mit Stellplätzen zu versorgen. Aus städtebaulichen Gründen sollen wertvolle Freiflächen möglichst von Stellplätzen freigehalten werden. Insgesamt sollen rund 210 Stellplätze entstehen, dies sind etwa 10% mehr als es die Stellplatzsatzung erfordern würde. Öffentliche Stellplätze sind am „Kirschbaumplatz“ gelegen.

Fahrradabstellmöglichkeiten
Bei den Fahrradabstellplätzen wird eine Dreistufigkeit verfolgt. Es wird für Besucher einfache, nutzungsnahe Abstellflächen geben. Für die häufig benutzten Fahrräder der Anwohner wird es in der Nähe der Gebäudezugänge überdachte Abstellmöglichkeiten geben und für hochwertige und wenig genutzte Fahrräder wird es Abstellflächen in Tiefgaragen und Kellern geben.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

In die Konzeption der stadträumlichen Baustruktur und in die Freiraumkonzeption werden Aspekte des Gender Mainstreaming einfließen. Ziel des Gender Mainstreamings ist eine gleichstellungsorientierte Planung mit einem räumlichen Angebot für die verschiedenen Gruppen und Alltagssituationen unter Berücksichtigung der vielfältigen Lebensentwürfe und

Interessen. Es unterstützt eine kreative Auseinandersetzung mit Unterschieden in Alter, Geschlecht, sozialer und kultureller Herkunft bei der Entwicklung städtebaulicher Leitbilder, in Abstimmungs- und Planungsprozessen. Bei jeder Planungsmaßnahme wird hinterfragt, welche geschlechts- und zielgruppenspezifischen Aspekte wahrgenommen werden können und wie diese im Planungsprozess und in der Raumnutzung wirksam werden. Gendergerechte Quartiere spiegeln gesellschaftliche Vielfalt wider, sie sind barrierefrei, gut erschlossen, vernetzt und bieten Räume, die bedarfsgerecht interpretier- und nutzbar sind.

Das Nutzungskonzept sieht verschiedene Wohnungsgrößen sowie geförderten Wohnungsbau mit verschiedenen Wohnformen vor. Auf die Anforderungen der Wohnungen für Menschen mit Behinderungen wird großer Wert gelegt. Daher werden die Grundrisse dieser Wohnungen mit dem in Boxdorf ansässigen Verein für Menschen mit Behinderung e.V. durchgesprochen. Auch für Senioren, für die es am nördlichen Stadtrand aktuell nur wenige Angebote gibt, soll ein Angebot an attraktivem Wohnraum entstehen. Darüber hinaus gibt es klar untergliedert private aber auch öffentlich zugängliche Grünflächen. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung, die Anbindung an den umgebenden Ortsteil sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Für ältere Kinder und Jugendliche sind Angebote in der näheren Umgebung vorhanden, die fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind: der Spielplatz am ASC Boxdorf, sowie die Sportanlage des ASC Boxdorf.

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser kann ausgehend von den vorhandenen Versorgungsnetzen sichergestellt werden, wobei die Energieversorgung weitgehend über PV-Anlagen auf dem Dach erfolgt. Notwendige Leitungsverlegungen sowie evtl. erforderliche Bauwerke sind vom jeweils zu erwartenden Leistungsbedarf abhängig. Details der Ver- und Entsorgung des Baugebiets werden im Rahmen der nachfolgenden, separaten Erschließungs- und Genehmigungsplanung in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Behörden und Stellen geregelt.

Ein erstes erstelltes Bodengutachten hat ergeben, dass auf dem Areal unter der künstlichen und belasteten Auffüllung direkt der Coburger Sandstein ansteht. Sowohl dieser als auch die eingestreut vorhandenen Lettenhorizonte weisen nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Die Grundwasserkarte der Stadt Nürnberg und auch die angelegten Grundwassermessstellen auf dem Areal zeigen einen Abstand des Grundwassers von 3,12 m – 3,49 m zur Geländeoberkante (GOK). Die Auswertung der Messungen über ein Jahr stehen allerdings noch aus. Gerade im südlichen Bereich des Areals steht der Sandstein deutlich höher an als im restlichen Bereich, so dass hier auf Unterkellerungen weitestgehend verzichtet wird.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wird aktuell ein erstes Entwässerungskonzept erstellt. Ziel ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf der Fläche. In welchem Umfang dies auf Grund der vorhandenen geologischen Gegebenheiten möglich sein wird, ist aktuell noch zu prüfen.

<u>Abfallentsorgung:</u>

Nachdem es sich bei den Gewerbeflächen auf dem Areal nur um Kleinstgewerbe und Büros handelt, die keine besonderen Anforderungen an die Abfallentsorgung erwarten lassen, können diese Abfälle genau wie der Abfälle der Wohnungen im Rahmen der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Nürnberg entsorgt werden.

Die Verbindungswege zwischen den Gebäuden werden so ausgestaltet sein, dass die Müllabfuhr ungehindert zu den einzelnen, zentralen Sammelpunkten anfahren kann. Nach aktueller Planung sind hier keine Sackgassen vorgesehen, so dass auch keine entsprechenden Wendemöglichkeiten eingeplant werden müssen.

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Das Freiraumkonzept als Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses sieht eine Vielzahl von verschiedenen Freiräumen vor, die sowohl den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern des Areals als auch den Einwohnerinnen und Einwohnern der umliegenden Häuser neue Aufenthaltsqualitäten versprechen.

Im Zentrum des grünordnerischen Konzepts stehen die drei zentralen Plätze und ein „Spielband“. Der Kirschbaum- und der Marktplatz werden beide urban und Sinne der Schwammstadt als klimagerechte Plätze mit entsprechender Begrünung gestaltet. Der Kirschbaumplatz dient dabei auch als gestaltete Vorzone zu den gewerblichen Ansiedelungen an der Boxdorfer Hauptstraße. Der Marktplatz soll auch kleinere Nutzungen wie Wochenmärkte in einem auf Boxdorf angepassten Maßstab ermöglichen.

Der Kirchweihplatz als Mittelpunkt des Areals wird als Grünfläche entwickelt,
Durch die Anforderungen der jährlichen Kirchweih wird die Grünflächenausstattung eingeschränkt. Daher kann dieser auch nur in den Randbereich mit Gehölzen intensiv begrünt werden. In der kirchweihfreien Zeit wird er seine Funktion als zentraler Dorfanger erfüllen und Kindern und Erwachsenen zur freien Nutzung gemeinschaftlich zur Verfügung stehen.



Platzfolge mit möglicher Kirchweih *Bild: Architekturwerkstatt Vallentin*

Im Süden an den Kirchweihplatz anschließend erstreckt sich das Spielband bis zur Thomas-Dehler-Straße. Hier wird der zentrale Spielplatz für das Quartier und die Umgebung entstehen.
Eine Grundidee des Entwurfs ist die Schaffung von Spielflächen mitten im Quartier wo sie von allen Kindern des Bebauungsplangebietes gefahrlos auf kurzem Weg erreicht werden können. Die Spielflächen sollen für Kinder unterschiedlicher Altersbereiche ausgestattet werden und wohnungsnah eine Vielzahl von Spielmöglichkeiten bieten. Der Vorteil eines zentralen Spielplatzes besonders für Eltern mit Kindern in unterschiedlichem Alter, ist die Erleichterung der Betreuung. Das Spielband soll in privatem Besitz verbleiben aber zugunsten der Stadt Nürnberg über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Ballspiele für ältere Kinder sollen auf die private südliche Fläche Flur. Nr. 138/1 außerhalb des Geltungsbereichs ausgelagert werden. Für den bestehenden Bolzplatz wird dort wird ein Ersatz geschaffen.

In den sechs Innenhöfen werden halböffentliche Bereiche entstehen, die besonders intensiv begrünt sind und sich jeweils anderen Gestaltungselementen bedienen. Hier soll wohnungsnahes Spiel für Kleinkinder entstehen.

In den sechs zum Teil unterbauten Innenhöfen werden halböffentliche Bereiche entstehen, die besonders intensiv begrünt sind und sich jeweils anderen Gestaltungselementen bedienen. Nur für die Reihenhäuser sind private Gärten vorgesehen.

Rechnerisch würde sich bei ca. 370 Einwohnern nach den Orientierungswerten des Baulandbeschlusses ein Flächenbedarf für öffentliche Grünflächen in Höhe von ca. 3.700 m² ergeben. Jedoch findet der Baulandbeschluss nach den Reglungen in A1 „Zielsetzung“ nur für „Neubegründungen, Erweiterungen oder Änderungen von Baurecht“ Anwendung. Nachdem auf weiten Teilen des Plangebiets bereits Baurecht für Wohnhäuser im Umfang der umliegenden Bebauung besteht, kann der Baulandbeschluss nur auf die Erweiterung des bestehenden Baurechts angewendet werden.
Wendet man den Baulandbeschluss Punkt B 4.6, unter Berücksichtigung des Bestandsbaurechts an, ist von einer Mehrung von rund 100 Einwohnern auszugehen, dies bedeutet, dass nach Baulandbeschluss ein Anspruch von rund 1.000 m² öffentlichen Grünflächen entstehen würde davon rund 340 m² Spielflächen. Tatsächlich werden in der Rahmenplanung 4.982 m² öffentliche Grün- und Freiflächen, davon 809 m² Spielflächen dargestellt, so dass die Forderungen des Baulandbeschlusses erfüllt werden.

Um das Spielplatzangebot für Kinder der Altersgruppe von 7-12 Jahre zu verbessern sollen die bestehenden Spielflächen auf dem städtischen Spielplatz südlich der Fritz-Erler-Straße auf dem privatem Grundstück Flur. Nr. 138/1 Gemarkung Boxdorf modernisiert und ausgebaut werden.
Der Bolzplatz der sich zurzeit auf dem Baugrundstück befindet soll in Zukunft ebenfalls auf die Fläche Flur Nr.138/1 verlegt werden, um den Kindern eine ungestörte Möglichkeit zum Ballspielen zu bieten. Hier wird auf einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung geachtet. Die Stadt will diese Flächen langfristig sichern.

I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollen umgesetzt werden:

- Erhalt des vorhandenen Baumbestands wo möglich
- Dachbegrünungen bei Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 20 %
- PV-Anlagen wo möglich, stets in Kombination mit extensiver Dachbegrünung
- Fassadenbegrünungen, vor allem zu den Innenhöfen hin
- Pflanzungen von neuen Bäumen und Sträuchern
- Versickerung anfallenden Regenwassers innerhalb des Geltungsgebietes
- Verdichte Bauweise zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks und zur Steigerung der energetischen Flächeneffizienz
- Stadt der kurzen Wege

- Förderung von Fuß-und Radverkehr

I.4.6.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Da das Planverfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich nachzuweisen, da die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung als zulässig angesehen werden.
Hinsichtlich eines möglichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs wird auf die aktuell durchgeführten tiefergehenden Untersuchungen und die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lufthygiene

Zur Verbesserung der Lufthygiene tragen Vegetationsflächen bei. Dezentrale Grünflächen mit Baumbeständen kühlen durch Schattenbildung und Verdunstungskühle. Nachts kommt es in diesem Bereich zu Frischluftbildung. Durch die Pflanzung von Bäumen wird der Wandel von Kohlendioxid zu Sauerstoff gefördert.

Durch extensiv begrünte Flachdächer sowie auch durch Fassadenbegrünung wird durch die Verdunstung von gespeichertem Wasser das direkte Umgebungsklima durch Kühlung und Luftbefeuchtung verbessert. Zudem trägt ein begrüntes Flachdach zur Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub bei. Dies entspricht den Forderungen des Baulandbeschlusses.

Das Plangebiet befindet sich mitten im Nürnberger Knoblauchsland und damit in einer der größten, unversiegelten Flächen des Stadtgebiets. Durch die oben aufgeführten Maßnahmen auf dem Areal, wird zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der Lufthygiene beigetragen. Nach gegenwärtiger Einschätzung ist nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BlmSchV zu rechnen.

I.4.7.2. Lärmimmissionsschutz

Es wirken keine relevanten Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Gleichermaßen gehen keine Lärmemissionen vom Plangebiet aus. Es sind daher nach aktuellem Kenntnisstand keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

I.4.8. ENERGIEEINSPARUNG

Das gesamte Areal wurde unter der Zielsetzung geplant, ein nachhaltiges, soziales und umweltfreundliches Quartier zu schaffen. Ausgangspunkt hierfür sind kompakte Gebäudeformen mit angepassten Fensterflächen. Die Gebäudehüllen werden in hohem energetischen Standard erstellt. Das gesamte Areal soll ohne fossilen Energieträger auskommen.

Die weitere Planung wird intensiv von Fachleuten aus dem Bereich nachhaltiges Bauen betreut.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG 1. ENTWURF UMWELTBERICHT

Ziel des B-Plans Nr. 4683 Boxdorf Mitte ist es ein ehemals gewerblich genutztes und aktuell überwiegend brachliegendes Areal im Norden Nürnbergs städtebaulich zu entwickeln. Es sollen in einer verdichteten Bauweise ein ablesbarer Ortskern mit neuem Wohnraum, wohnortnahen Grün- und Spielflächen inkl. Kirchweihplatz und Verwaltungseinrichtung entwickelt werden.
Der vorliegende 1. Entwurf eines Umweltberichts stellt die aktuellen Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Grundlage hierfür ist der vorliegende Rahmenplan (Stand 14.05.2024).

Auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes kann noch keine abschließende Bewertung für alle Schutzgüter erfolgen. Bislang werden die Bereiche Pflanzen und Tiere als von erheblichen Auswirkungen betroffen eingestuft. Die aktuell nicht abschließend bewertbaren Schutzgüter betreffen Boden, Wasser, Lärm, Luft und Klima. Die hierfür fehlenden Fachgutachten und noch zu erarbeitenden Konzepte / Maßnahmen werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt und fließen in den Umweltbericht ein.

Mit der Planung und dem zugehörigen Umweltbericht sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Gebiet gemischter Bebauung geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum, um dem vorherrschenden Bedarf im Stadtgebiet zu begegnen und gleichzeitig die Belange der Schutzgüter bestmöglich zu berücksichtigen und zu integrieren.

Diese Fassung stellt einen Arbeitsstand zur weiteren Abstimmung dar, welche im weiteren Planungsverlauf mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt wird.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter (aus dem Umweltbericht der WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB Stand 14.05.2024)

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	nicht erheblich	
Boden	noch nicht bewertbar	Bodenschutzkonzept / Bodenkundliche Baubegleitung
Wasser	noch nicht bewertbar	hydrogeologische Stellungnahme, Entwässerungskonzept
Pflanzen	erheblich	
Tiere	erheblich	Fortschreibung saP
Biologische Vielfalt	erheblich	
Landschaft	nicht erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	erheblich	
• Lärm	noch nicht bewertbar	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	
Luft	noch nicht bewertbar	Verkehrsgutachten
Klima	noch nicht bewertbar	kleinräumiges Klimagutachten Energiekonzept
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

Die Aussage zur Erheblichkeit des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt unter Annahme einer beweissichernden und vollständigen Sanierung belasteter Bodenpartien mit einem nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Altlastensachverständigen. Daraus resultierende Erkenntnisse / erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg abgestimmt.

Bislang werden die die Schutzgüter Pflanzen und Tiere als von erheblichen Auswirkungen betroffen eingestuft. Im Untersuchungsbereich Tiere wurden in der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch GBH GmbH, Stand Mai 2023, vor allem das Vorkommen von verschiedenen Fledermausarten bestätigt, die durch die anstehenden Maßnahmen erstmal erheblich beeinträchtigt werden. Allerdings konnten bereits eine Vielzahl an Möglichkeiten erarbeitet werden, um diese Einschränkungen zu kompensieren.

Eine finale Aussage zur Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Tiere kann erst nach abgeschlossener Prüfung und Freigabe der saP (Büro GBH, Fürth, Stand: 27.06.2023) durch die Fachbehörde getroffen werden. Daraus resultierende Erkenntnisse / erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

Für die Schutzgüter Fläche, Landschaft, Erholung und Störfallvorsorge, sowie Abfall, Kultur- und Sachgüter werden die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich eingeschätzt.
In besondere oder schützenswerte Lebensräume wird durch die Planung nicht eingegriffen.
Betroffene Baumstandorte im Geltungsbereich sind nach der der Baumschutz VO der Stadt geschützt und erforderliche Fällungen auszugleichen.

Die in der Tabelle 1 mit „noch nicht bewertbar“ gekennzeichneten Schutzgüter müssen im weiteren Verlauf entweder noch weiter untersucht werden, oder aber der Fortschritt der Planung wird zeigen, ob diese Bereiche betroffen sind und wenn ja, in welcher Schwere.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, in dem auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie der laufenden und noch ausstehenden Gutachten und Untersuchungen fließen jedoch in die weitere Planung und in die Begründung zum Bebauungsplan ein.

I.6. KOSTEN

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen, in dem unter anderem auch die durch den Bebauungsplan ausgelösten Maßnahmen und deren Finanzierung vertraglich gesichert werden.

Nürnberg, den 14.05.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt



Bewertung: Gehölze

Nr.	Nr. Wert	Name lt.	Name dt.	Anzahl Stämme	Stammumfang in cm	Kronendurchm. in m	Höhe in m	Vitalität	Schäden und Besonderheiten (Krone / Stamm / Stammfuss, Wurzeln, Baumumfeld)			Erhalt angestrebt	Fälllung	Ersatz
1	739/B	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2	145	6	7	3	Astab- bzw. -ausbrüche, Astrisse, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Rindenschäden (Krone), Totholzbildung, Wipfeldürre	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Fäulen (Stamm), Risse	Extensive Rasenfläche, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Feuerwehrzufahrt	1
2	739/C	Prunus avium	Vogelkirsche	1	135	10	8	4	Pflaumen Feuerschwamm, Astrisse, Rindenschäden (Krone), Totholzbildung, Wipfeldürre	Flacher Lackporling, Fäulen (Stamm), Rindenschäden (Stamm), Risse, Schrägstehend	Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Abgestorben	-
3	332	Betula pendula	Sandbirke	1	126	8	18	2		Anfahrschäden, Astungswunden, Verletzungen (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
4	334	Betula pendula	Sandbirke	1	119	8	15	2	Zwiesel (Krone)	Anfahrschäden, Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Höhlungen (Stamm), Schrägstehend	Schotter, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung		JA Feuerwehrzufahrt	1
5	335	Betula pendula	Sandbirke	1	72	4	13	2		Anfahrschäden, Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Höhlungen (Stamm), Risse	Schotter, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung		JA Feuerwehrzufahrt	0
6	336	Betula pendula	Sandbirke	1	82	5	14	1	Totholzbildung	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Höhlungen (Stamm)	Schotter, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Feuerwehrzufahrt	1
7	337	Picea pungens 'Glauca'	Blau-Fichte	1	110	6	12	1	Totholzbildung		Wildwuchs, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Abgestorben	-
8	338	Betula pendula	Sandbirke	1	145	14	3	2	Kappungsstellen	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Wuchsanomalien (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Keine Krone mehr	-
9	339	Betula pendula	Sandbirke	2	239	13	24	2	Totholzbildung	Zwiesel (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	2
10	340	Abies alba	Tanne	1	88	3	14	1			Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	1
11	341	Picea pungens 'Glauca'	Blau-Fichte	1	60	3	8	1		Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	0
12	342	Abies alba	Tanne	1	97	2	18	1		Baumfremder Bewuchs (Stamm), Schrägstehend	Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	1
13	343	Salix alba	Weide	1	75	7	10	1	Astrisse	Schrägstehend, Zwiesel (Stamm)	Hecke, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Tiefgarage	0
14	344	Juglans regia	Walnuß	2	167	9	9	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone), Baumfremder Bewuchs (Krone), Totholzbildung	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Hecke, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Tiefgarage	2
15	345	Juglans regia	Walnuß	2	75	10	12	2	Astrisse, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Höhlungen (Krone), Totholzbildung	Zottiger Schillerporling, Risse, Zwiesel (Stamm)	Hecke, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Tiefgarage	0
16	346	Betula pendula	Sandbirke	1	129	10	16	1			Hecke, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Tiefgarage	1
17	347	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	7	305	9	14	1		Zwiesel (Stamm)	Hecke, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	3
18	348	Pinus nigra	Schwarzkiefer	1	170	11	15	1	Baumfremder Bewuchs (Krone)		Efeubewuchs, Adventivwurzeln	x		
19	349	Prunus avium	Vogelkirsche	1	97	10	13	1		Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Schrägstehend	Wildwuchs, Adventivwurzeln		Erhalt kritisch	1
20	350	Prunus avium	Vogelkirsche	5	302	8	12	1	Astungswunden oder -fäulen (Krone)	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Schrägstehend, Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln		Erhalt kritisch	3
21	351	Prunus avium	Vogelkirsche	4	211	10	10	1	Astungswunden oder -fäulen (Krone)	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Schrägstehend, Zwiesel (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Gebäude	2
22	352	Prunus avium	Vogelkirsche	4	198	9	10	1		Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Gebäude	2
23	353	unbekannt		2	277	9	12	4	Astab- bzw. -ausbrüche, Astrisse, Höhlungen (Krone), Rindenschäden (Krone), Totholzbildung, Wipfeldürre	Höhlungen (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln		JA Abgestorben (Spechtlöcher)	-
24	354	Salix alba	Weide	1	173	7	11	4	Totholzbildung, Wipfeldürre	zur Zeit nicht bestimmbar, Baumfremder Bewuchs (Stamm), Fäulen (Stamm), Rindenschäden (Stamm), Risse	Wildwuchs, Adventivwurzeln, Bodenversiegelung, Geringer Objektabstand		JA Abgestorben	-
25	356	Malus domestica	Apfel	1	63	6	5	3	Fehlentwicklungen, Rindenschäden (Krone), Totholzbildung	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	0
26	357	Salix alba	Weide	5	195	9	14	1		Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	2
27	358	Salix alba	Weide	4	94	5	12	1		Zwiesel (Stamm)	Waldartiger Bestand	x		
28	360	Salix alba	Weide	3	113	4	10	1	Astungswunden oder -fäulen (Krone)	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln	x		
29	361	Salix alba	Weide	1	66	6	12	1		Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Baumfremder Bewuchs (Stamm), Fäulen (Stamm), Rindenschäden (Stamm), Schrägstehend, Stammaustriebe	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	0
30	363	Carpinus betulus	Hainbuche	1	82	7	15	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Totholzbildung	Astungswunden, Verletzungen (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Gebäude	1
31	364	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1	101	6	16	1	Fehlentwicklungen		Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
32	365	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1	104	6	18	1	Fehlentwicklungen	Schrägstehend	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
33	366	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1	119	7	18	1	Fehlentwicklungen		Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
34	367	Picea abies	Fichte	1	104	6	19	1			Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
35	368	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1	163	8	21	1			Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	2
36	369	Prunus avium	Vogelkirsche	1	79	5	7	1		Zwiesel (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	0
37	370	Prunus padus	Traubenkirsche	2	94	7	11	4	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Fehlentwicklungen, Rindenschäden (Krone), Totholzbildung, Wipfeldürre	Pilzbefall zur Zeit nicht bestimmbar, Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Baumfremder Bewuchs (Stamm), Fäulen (Stamm), Rindenschäden (Stamm), Risse	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Abgestorben	-
38	371	Carpinus betulus	Hainbuche	1	145	9	17	1	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Lichtraumprofil, Totholzbildung	Astungswunden, Verletzungen (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln, Rindenschäden (Wurzel)		JA Gestaltung	1
39	372	Betula pendula	Sandbirke	2	220	9	23	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone), Totholzbildung	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Wuchsanomalien (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA	2
40	373	Abies alba	Tanne	1	195	8	27	1			Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	2
41	375	Fagus sylvatica 'Purpurea'	Blutbuche	3	97	4	9	1		Feuerschwamm, Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	1
42	376	Picea abies	Fichte	1	157	8	22	1	Zwiesel (Krone)		Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	2
43	377	Larix decidua	Europäische Lärche	1	170	9	23	1	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Lichtraumprofil, Totholzbildung	Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	2
44	378	Larix decidua	Europäische Lärche	1	132	9	23	1	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Fehlentwicklungen, Lichtraumprofil, Totholzbildung	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Tiefgarage	1
53	731	Juglans regia	Walnuß	1	66	5	9	1		Zwiesel (Stamm)	Rasen/Gras,Adventivwurzeln		JA Gebäude	0
54	732	Juglans regia	Walnuß	1	69	5	9	1	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Totholzbildung	Zwiesel (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Gebäude	0
55	733	Prunus avium	Vogelkirsche	2	91	5	6	1	Kappungsstellen	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
56	734	Prunus avium	Vogelkirsche	3	110	5	6	1	Astungswunden oder -fäulen (Krone), Kappungsstellen	Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln		JA Feuerwehrzufahrt	1
57	735	Prunus cerasifera 'Nigra'	Kirschpflaume, schwarzrotblättr.	2	154	5	8	3	Astab- bzw. -ausbrüche, Vergabelungen	Fäulen (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Fällung als Ökostamm	2
58	737	Prunus spinosa	Schlehe	3	185	6	6	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone)	Schrägstehend, Zwiesel (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Feuerwehrzufahrt	2
59	738	Quercus robur	Stieleiche	2	94	5	12	2		Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
60	739	Juglans regia	Walnuß	2	107	5	10	2		Zwiesel (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
61	740	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdom	1	79	6	6	3	Astab- bzw. -ausbrüche, Baumfremder Bewuchs (Krone), Totholzbildung	Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Fällung als Ökostamm	1
62	741	Picea abies	Rotfichte	1	94	6	14	1	Baumfremder Bewuchs (Krone)	Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	1
63	742	Picea abies	Rotfichte	1	195	12	23	2	Baumfremder Bewuchs (Krone), Zwiesel (Krone)	Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Tiefgarage	2
64	743	Chamaecyparis lawsniana	Scheinzypresse	2	101	4	11	1		Zwiesel (Stamm)	Pflanzbeet, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	1
65	746	Picea abies	Rotfichte	1	129	8	16	2	Fehlentwicklungen		Kompost, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand	x		
66	747	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3	239	3	4	3	Astungswunden oder -fäulen (Krone), Kappungsstellen, Rindenschäden (Krone), Totholzbildung	Austenseitling, Fäulen (Stamm), Höhlungen (Stamm), Rindenschäden (Stamm), Risse, Schrägstehend	Rasen/Gras, Adventivwurzeln, Rindenschäden (Wurzel)		JA Fällung als Ökostamm	2
67	748	Picea abies	Rotfichte	1	79	6	13	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone)		Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand	x		
68	749	Picea abies	Rotfichte	1	138	8	22	2	Totholzbildung		Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand	x		
69	750	Picea abies	Rotfichte	1	176	8	23	2			Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln, Bodenauftrag	x		
70	751	Prunus spinosa	Schlehe	3	151	16	5	3	Fehlentwicklungen, Kappungsstellen, Totholzbildung, Vergabelungen	Risse, Schrägstehend	Extensive Rasenfläche, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand		JA	2
71	752	Prunus spinosa	Schlehe	3	189	7	9	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Rindenschäden (Krone), Totholzbildung, Vergabelungen	Rindenschäden (Stamm), Schrägstehend	Extensive Rasenfläche, Adventivwurzeln	x		
72	753	Prunus avium	Vogelkirsche	3	154	5	8	3	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Fehlentwicklungen, Kappungsstellen, Totholzbildung	Fäulen (Stamm), Rindenschäden (Stamm)	Extensive Rasenfläche, Adventivwurzeln		JA	2
73	754	Prunus avium	Vogelkirsche	2	85	6	8	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone)		Adventivwurzeln	x		
74	755	Prunus avium	Vogelkirsche	1	79	5	9	2		Pflaumen Feuerschwamm, Astungswunden, Verletzungen (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln	x		
75	756	Acer platanoides	Spitzahorn	1	82	8	15	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Kappungsstellen, Zwiesel (Krone)		Rasen/Gras, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand	x		
76	757	Acer platanoides	Spitzahorn	1	101	8	17	2			Adventivwurzeln, Rindenschäden (Wurzel), Würgewurzeln, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand	x		
77	758	Prunus avium	Vogelkirsche	1	75	5	9	3	Fehlentwicklungen, Totholzbildung, Vergabelungen	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Fäulen (Stamm), Höhlungen (Stamm)	Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand	x		
78	759	Prunus avium	Vogelkirsche	1	123	5	9	3	Astab- bzw. -ausbrüche, Astrisse, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Höhlungen (Krone)	Pflaumen Feuerschwamm, Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Fäulen (Stamm), Risse, Zwiesel (Stamm)	Pflanzung, Geringer Objektabstand		JA Fällung als Ökostamm	1
79	761	Prunus avium	Vogelkirsche	6	418	10	9	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Fehlentwicklungen, Kappungsstellen, Totholzbildung	Austenseitling, Schrägstehend	Extensive Rasenfläche, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand		JA Erschliessung	3
80	762	Prunus avium	Vogelkirsche	1	69	5	9	2	Totholzbildung	Schrägstehend	Extensive Rasenfläche, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand	x		
81	763	Prunus avium	Vogelkirsche	1	66	5	7	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Baumfremder Bewuchs (Krone), Fehlentwicklungen	Feuerschwamm, Baumfremder Bewuchs (Stamm), Schrägstehend	Extensive Rasenfläche, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand	x		0
82	764	Prunus avium	Vogelkirsche	1	97	8	9	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone), Totholzbildung	Befall festgestellt, Zwiesel (Stamm)	Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
83	765	Salix alba	Weide	1	135	8	13	1	Astab- bzw. -ausbrüche, Astrisse, Totholzbildung		Pflanzung, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand		JA Gebäude	1
84	767	Acer platanoides	Spitzahorn	1	101	10	14	2	Astrisse, Höhlungen (Krone), Rindenschäden (Krone), Totholzbildung	Fäulen (Stamm), Wuchsanomalien (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Bewachsen, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
85	768	Acer platanoides	Spitzahorn	4	163	10	16	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astrisse, Totholzbildung	Risse, Zwiesel (Stamm)	Kies, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Gebäude	2
86	769	Betula pendula	Sandbirke	1	141	8	18	1	Totholzbildung		Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
87	771	Betula pendula	Sandbirke	1	167	9	17	1	Ja	Zwiesel (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln, Rindenschäden (Wurzel)		JA Erschliessung	2
88	773	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1	135	11	18	1			Pflanzung, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
89	774	Tilia cordata	Winterlinde	1	132	8	18	1	Totholzbildung	Zwiesel (Stamm)	Kies, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
90	775	Picea abies	Fichte	1	97	7	19	1			Kies, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
91	776	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1	110	6	19	1	Fehlentwicklungen, Totholzbildung		Kies, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
92	777	Tilia cordata	Winterlinde	1	104	6	17	1	Astab- bzw. -ausbrüche		Kies, Adventivwurzeln	x		
93	778	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1	201	13	17	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astrisse, Astungswunden oder -fäulen (Krone)	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Risse, Zwiesel (Stamm)	Kies, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand	x		
94	779	Juglans regia	Walnuß	1	72	9	12	1	Fehlentwicklungen		Wildwuchs, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand	x		
95	780	Betula pendula	Sandbirke	1	179	11	21	1	Ja, Zwiesel (Krone)	Astungswunden, Verletzungen (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln, Rindenschäden (Wurzel)		Erhalt kritisch	2
96	781	Betula pendula	Sandbirke	1	110	7	12	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone), Zwiesel (Krone)	Schrägstehend, Zwiesel (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
97	782	Picea abies	Rotfichte	1	179	10	22	1	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Totholzbildung	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Gebäude	2
98	783	Acer campestre	Feldahorn	2	107	5	15	4	Astab- bzw. -ausbrüche, Astrisse, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Rindenschäden (Krone), Totholzbildung, Wipfeldürre	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Fäulen (Stamm), Höhlungen (Stamm), Rindenschäden (Stamm), Risse	Wildwuchs, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Abgestorben	-
99	784	Cedrus atlantica	Atlas-Zeder	1	207	16	22	1	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Lichtraumprofil, Totholzbildung, Zwiesel (Krone)	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Gebäude	2
100	786	Picea abies	Fichte	1	141	6	17	1	Totholzbildung	Astungswunden, Verletzungen (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln, Bodenversiegelung, Geringer Objektabstand		JA Platzgestaltung	1
101	787	Picea abies	Fichte	1	101	5	18	1	Astungswunden oder -fäulen (Krone)		Wildwuchs, Adventivwurzeln		JA Platzgestaltung	1
102	788	Picea abies	Fichte	1	69	5	13	1		Astungswunden, Verletzungen (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln		JA Platzgestaltung	0
103	789	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	2	349	10	16	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone), Höhlungen (Krone), Zwiesel (Krone)	Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand		JA Platzgestaltung	4
104	790	Chamaecyparis lawsniana	Scheinzypresse	2	94	5	10	0		Zwiesel (Stamm)	Angefüllt, Adventivwurzeln		JA Platzgestaltung	1
105	791	Chamaecyparis lawsniana	Scheinzypresse	4	185	5	10	0	Baumfremder Bewuchs (Krone), Zwiesel (Krone)	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln		JA Platzgestaltung	2
106	792	Chamaecyparis lawsniana	Scheinzypresse	5	189	6	11	1	Baumfremder Bewuchs (Krone), Rindenschäden (Krone), Totholzbildung	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln, Konkurrenz	x		
107	793	Chamaecyparis lawsniana	Scheinzypresse	4	167	6	12	1		Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln	x		
108	796	Salix alba	Weide	2	283	11	16	2	Astrisse, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Höhlungen (Krone), Kappungsstellen	zur Zeit nicht bestimmbar, Fäulen (Stamm), Wuchsanomalien (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln, Stammfußverbreiterung	x		
109	797	Robinia pseudoacacia	Robinie	1	346	12	24	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Totholzbildung	Befall festgestellt, Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Versiegelt	x Erhalt zwingend		

Ersatz exkl. Erhalt kritisch (Zahl) 87

TOTAL Ersatzgehölze: **93**

Bewertung: Flächige Gehölzbestände

Gehölzfläche Nr.	Typ	Beschreibung	Höhe
G 1	**Baum-Strauch-Hecke**		
S 1	waldartiger Bestand	Liguster, Waldkiefer, Korallenbeere, Lonicera, Hundsrose, Hasel, Wolliger Schneeball, Cotoneaster, Schwarzkiefer und der Stieleiche als Leitgehölz	1-4m
S 2	waldartiger Bestand	Liguster, Hasel, Forsythie, Hundsrose, Gemeinde Eibe, Stieleiche, Kupferfelsenbime, Bluthartriegel, Rote Heckenkirsche	1-5m
S 3	waldartiger Bestand	Bluthartriegel, Kupferfelsenbime, Forsythie, Rote Heckenkirsche, Cotoneaster, Hasel, Kriechmispe, Wolliger Schneeball, Vogelkirsche, Liguster	1-6m
S 4	waldartiger Bestand	Liguster, Gemeine Eibe, Mahonie, Bluthartriegel, Felsenmispel,	1m
S 7	waldartiger Bestand	Vogelkirsche, Rote Heckenkirschen, Hasel, Liguster, Gemeine Eibe, Mahonie, Korallenbeere, Schwarzer Jolunder	1-5m
S 8	waldartiger Bestand	Vogelkirsche, Krichmispel, Mahonie, Walnuss, Bluthartriegel, Felsenmispel, Nordmanntanne	1-5m
S 9	waldartiger Bestand	Mahonie, Hasel, Berberitze, Prachspiere, Blutjohannisbeere, Kriechmispel	1-5m
S 10	waldartiger Bestand	schwarzem Holunder, Bluthartriegel, Strahlengriffel, Hasel, Korallenbeere, Liguster, Schlehe, Pfaffenhütchen, , sowie Holzapfel, Vogelkirsche, Sandbirke, Salweide und Walnuss als Leitgehölze	1-6m
S 11	waldartiger Bestand	Kriechmispel, Komelkirsche, Cotoneaster, Hasel, Felsenmispel, Gemeiner Flieder, Liguster, Bluthartriegel, sowie Salweide, Sandbirke, Bergahom und Walnuss als Leitgehölze	1-6m
S 12	waldartiger Bestand	Liguster, Schwarzer Holunder, Holzapfel, Hundsrose, Hasel, sowie Salweide, Sandbirke und Vogelkische als Leitgehölze	1-8m
S 17	waldartiger Bestand	Hainbuche, Schwarzkiefer, Hasel, Hundsrose	1-3m
G 2	**Hecke**		
S 5	waldartiger Bestand	Liguster, Hundsrose, Kriechmispel, Gemeine eibe, Mahonie,	1m
S 6	waldartiger Bestand	Liguster	1m
G 3	**Baum-Strauch-Hecke**		
S 13	waldartiger Bestand	Schwarzer Holunder, Prachtspiere, Vogelkirsche, Liguster, Mahonie, Gemeine Eibe	1-6m
S 14	waldartiger Bestand	Prachtspiere, Liguster, Felsenmispel und Schlehe als leitgehölz	1-4m
S 15	waldartiger Bestand	Liguster, Kirschlorbeer, Felsenmispel, Mahonie, Gemeine Eibe, Forsythie, sowie Vogelkirsche als Leitgehölze	1-6m
S 16	waldartiger Bestand	Mahonie, Felsenmispel. Liguster, Schwarzer Holunder, Vogelkirsche, schwarzblättr. Kirschpflaume, Hasel, Stieleiche, sowie Kupferfelsenbime als Leitgehölz	1-4m
S 18	waldartiger Bestand	Hainbuche, Felsenmispel, Mahonie, Schwarzer Holunder	1-2m
S 19	waldartiger Bestand	Gemeiner Flieder, Kriechmispel, Felsenmispel, Hasel, Hundsrose, Forsythie, Schwarzer Holunder, sowie Vogelkirsche und Sandbirke als Leitgehölze	2-7m
S 20	waldartiger Bestand	Feldsenmispel, Mahonie, Liguster, schwarzblättr. Kirschpflaume, Stieleiche, Schwarzer Holunder, Kriechmispel, Komelkirsche, sowie Vogelkirsche als Leitgehölz	1-4m
G 4	**Baum-Strauch-Hecke**		
S 21	waldartiger Bestand	Felsenmispel, Ligsuter, Eingriffliger Weissdom, Mahonie, sowie Vogelkirsche als Leitgehölz	1-4m
G 5	**Hecke**		
S 22	waldartiger Bestand	Kriechmispel, Zierquitte, Liguster, Hundsrose, Felsenmispel, Hasel, Mahonie, Bluthartriegel, Kirschlorbeer	1-3m
S 23	waldartiger Bestand	Hundsrose, Eingriffliger Weissdom, Liguster, Bluthartriegel, Gemeine Eibe, Zierquitte, Forsythie, sowie Vogelkirsche als Leitgehölz	1-4m
S 24	waldartiger Bestand	Forsythie, Gemeine Eibe, Hundsrose, Bluthartriegel, Liguster, Pfaffenhütchen, Mahonie, Schwarzer Holunder, Hasel, sowie Walnuss als Leitgehölz	1-6m
S 25	waldartiger Bestand	Gemeine Eibe, Hundsrose, Hasel, Liguster	2-5m
G 6	**Gehölzreicher, ausgelassener Garten**		
S 26	waldartiger Bestand	Gemeine Eibe, Schwarzer Holunder, Stieleiche, Liguster, Holzapfel, Pfaffenhütchen, Schlehe, sowie Abendländischer Lebensbaum und Bergahron als Leitgehölze	1-4m
S 27	waldartiger Bestand	Gemeiner Ligsuter, Hundsrose, sowie Vogelkirsche als Leitgehölz	1-6m
S 28	waldartiger Bestand	waldartiger Bestand / Bestandsfläche mit folgenden Gehölzen: Gemeiner Liguster, Vogelkirsche, Gemeiner Flieder, Schlehe	2-4m
S 29	waldartiger Bestand	Sandbirke, Schwarzer Holunder, Liguster, Schlehe, Hundsrose, Gemeiner Flieder, sowie Abendländischer Lebensbaum und Gemeine Eibe als Leitgehölze	1-8m
G 7	**Gehölzreicher, ausgelassener Garten**		
S 30	waldartiger Bestand	Prachtspiere, Liguster Abendländischer Lebensbaum, Hundsrose	1-2m
G 8	**Hecke**		
S 31	waldartiger Bestand	Liguster	1m
S 32	waldartiger Bestand	Liguster	2m
G 9	**Strauchhecke**		
S 33	waldartiger Bestand	Gemeiner Flieder, Forsythie	3m
G10	**Strauchhecke**		
S 34	waldartiger Bestand	Ahorn und Esche als Leitgehölze	1m

LEGENDE

Ö 1

Eizelbäume

- **Baum** mit lfd. Nr.
- **Baum** Für Orts- und Landschaftsbild besonders wertgebende Bäume
- **Baum** Wichtiger Habitatsbaum

Methodik

Alle erfassten Einzelbäume wurden mittels des aktuellen Planstandes und dem neuen Städtebau überprüft und auf ihre Tauglichkeit kontrolliert. Die Darstellung der Gehölze erfolgt normalerweise mittels einem Kreissymbol, hier jedoch sind die tatsächlichen Kronentraufen dargestellt. Die Einteilung der Vitalität orientiert sich an der 4-stufigen Schadstufenskala nach ROLOFF. Bei der Beurteilung werden der Baumzustand allgemein, der Kronenbereich, der Starkast- und Stammbreich, sowie der Wurzelbereich berücksichtig.

Schadstufen nach ROLOFF	
0	Explorationsphase
1	Degeneratiionsphase
2	Stagnationsphase
3	Resignationsphase

Die Explorationsphase: Schadstufe 0
Der Baum ist vital und verfügt über eine geschlossene Krone mit dichtem Blattbesatz und deutlich aktiver Triebbildung bis in den Kronenmantel hinein. Eventuell attestiertes Totholzvorkommen resultiert aus natürlichen biologischen Vorgängen (z.B. Belichtungsmangel)

Die Degenerationsphase: Schadstufe 1
Der Baum verfügt über eine Kurztriebbildung und einem Rückgang der Verzweigungsintensität, insbesondere im Wipfelbereich. Im Feinastbereich ist ein höherer Totholzanteil ausgebildet, es entwickeln sich zunehmend lichtere und schüttere Kronen.

Die Stagnationsphase: Schadstufe 2
Der Baum weist Kurztriebigkeit auf, die Seitenzweigbildung unterbleibt. Die Kronenverdichtung und der Totholzanteil nehmen zu (ca. 30%).

Die Resignationsphase: Schafstufe 3
Der Baum verkahlt, die Krone wirkt stark zerklüftet. Im Kronenmantel zeigt sich die charakteristische Krallenbildung. Der Totholzanteil nimmt erheblich zu und erstreckt sich nun auf alle Astbereiche.

Markante Schäden und Besonderheiten an den Bäumen sind tabellarisch festgehalten.
Die Qualität der Kronenausbildung ist zudem über die Vitalität erfasst. Risse und Öffnungen in der Rinde und Stamm sind dokumentiert. Versiegelungen treten in Form von Teilversiegelungen des Wurzelbereichs bei angrenzenden Verkehrsflächen auf. Der Bewuchs mit Kletterpflanzen vor allem Efeu ist dokumentiert, führt aber bisher nur in einzelfällen zu sichtbaren Schädigungen. Zwieselbildung ist ebenfalls festgehalten. Ebenso sind besondere Wuchsformen wie markanter Schrägwuchs und Drehwuchs erfasst.

Bäume mit Baumhöhlen (Höhlenbäume) sind dokumentiert, sie sind als Biotopbäume zu werten. Zudem werden als besonders wertgeben für das Orts- und Landschaftsbild alle freistehenden, in der Landschaft gut sichtbaren grossen vitalen, standortgerecht Einzelbäume bewertet.

Bewertung

- Besondern erhaltenswert
- Erhaltenswert
- Bedingt erhaltenswert
- Nicht erhaltenswert

Die Bewertung erfolgt in vier Stufen. Grundsätzlich gilt, dass alle Bäume erhaltenswert sind. Die Einteilung dient der qualitativen Differenzierung als Grundlage für die planerische Behandlung.

Besonders erhaltenswert:
Besonders alte, vitale (gesunde und nur leicht bis mittelstark geschädigte), markante und für das Siedlungs- und Landschaftsbild beudeutsame, standortheimische und standortgerechte Bäume. Alle Bäume die aus der Menge der Bäume qualitativ herrausragen.

Erhaltenswert:
Alle gesunden und nur leicht bis mittelstark geschädigten, standortheimischen und standortgerechten Bäume, einschliesslich aller Höhlenbäume.

Bedingt erhaltenswert:
Alle nicht standortgerechten Bäume, vor allem Nadelbäume und fremdländische Bäume, und alle mittelstark bis stark geschädigten standortgerechten Bäume.

Nicht erhaltenswert:
Alle stark geschädigten und abestorbenen Bäume.

Flächige Gehölzbestände

Flächige Gehölzbestände wurden in den Typen „Feldgehölze", „Baumhecken", „Baum-Strauch-Hecken" und „Strauchhecken" erfasst. Mehrere nicht zugängliche, teils aufgelassene Gärten wurden als "Gehölzreiche, aufgelassene Gärten" kartiert.

Aufgenommen wurden das wesentliche Arteninventar (besonders prägende Arten sind als Leitgehölze gekennzeichnet; bei den Gärten soweit wie von aussen möglich) und die Höhe. Bei Überschneidungen mit der Baumerfassung wurde im Einzelfall entschieden, ob die Bestände als Einzelbäume oder als Gehölze erfasst wurden.

Als für ds Orts- und Landschaftsbild besonders wertgeben eingestuft sind flächige Gehölzbestände aufgrund ihrer raumgliedernden und -prägenden Funktion, sowie aufgrund ihrer Bedeutung für die Einbindung in den Landschaftsraum durch Kubatur und Grösse besonders überprägenden Siedlungsbauten. Nicht kartiert wurden aufgrund mangelnder planerischen Relevanz Einzelsträucher und kleinere Strauchgruppen, bzw. Gebüsche.

Bewertung

- Besondern erhaltenswert
- Erhaltenswert
- Bedingt erhaltenswert
- Nicht erhaltenswert
- 123 Flächige Gehölze mit lfd. Nr.
- Für das Orts- und Landschaftsbild wertgebende flächige Gehölze

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Baumbewertung in vier Stufen, wobie die Einteilung der qualitativen Differenzierung als Grundlage für planerische Behandlung dient.

Besonders erhaltenswert:
Alle grösseren, naturnahen, vitalen und im Landschafts- und Siedlungsbild besonders wirksamen Gehölzbestände.

Erhaltenswert:
Alle sonstigen naturnahen und überwiegend vitalen Gehölzbestände.

Bedingt erhaltenswert:
Alle Gehölzbestände mit nur bedingt naturnaher und nicht standortgerechter Artenzusammensetzung, sowie Gehölzbestände mit überwiegend schwacher Vitalität.

Nicht erhaltenswert:
Alle Gehölzbestände mit stark geschädigter oder abgestorbener Artenzusammensetzung

Hinweis

Die Bewertung der einzelnen Gehölze - welche von Sima|Breer Landschaftsarchitektur vorgenommen wurde - baut auf den Kartierergebissen und den Angaben zur Vitalität der Gehölze von ISB UrbanForestry GmbH auf. Die Aufnahme, sowie die Bewerutung der Vitalität wurde im April 2024 gemacht. Bewertet wurden Schäden, Mängel und Probleme von Krone, Stamm und Stammfuss, Wurzelbereich und Baumumfeld, sowie die Vitalität und allfällige Pflegemassnahmen.
Aufgrund der laufenden Leistungsphase, wurde der neue Städtebau, sowie geplante Tiefgaragen berücksichtig, genauso wie Fällungen augrund verkehrstechnischer Situationen.

Neue Mitte Boxdorf
90427 Nürnberg-Nordwestliche Aussenstadt, DE

Qualifizierter Baumbestandsplan — Vorprojekt 1:500

Plan-Nr. 100 | Grösse 1290 x 840 | Datum 12.04.2024 | Rev. | Gez. to



Bauherrschaft	Alpha Box GmbH	Kressengartenstrasse 2, 90402 Nürnberg
Architektur	Architekturwerkstatt Vallentin	Goethestrasse 20, 80336 München
Landschaftsarchitekt	Sima Breer GmbH	Lagerplatz 21, 8400 Winterthur
Verkehrsplanung	Raum8vier	Lagerplatz 21, 8400 Winterthur

Winterthur, 12.04.2024 — Rolf Heinrich Breer — Tanja Oehninger
Ort, Datum — Projektleitung — stv. Projektleitung

Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4683 „Boxdorf Mitte“

1. Entwurf Umweltbericht zum Rahmenplan
Stand: 14.05.2024

„Boxdorf Mitte“



Auftraggeber:
alpha Box GmbH
Kressengartenstraße 2
90402 Nürnberg

Auftragnehmer:
WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB
Schreiberhauer Straße 3
90475 Nürnberg

Telefon (0911) 8177 688 - 0
Telefax (0911) 8177 688 - 15
www.wollborn.com

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) V. Stokklauser

1. Einleitung ***3***

1.1.Ziele der Planung 4

1.2.Plangrundlagen 5

2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ***8***

2.1.Schutzgut Fläche 9

2.2.Schutzgut Boden 10

2.3.Schutzgut Wasser 13

2.4.Schutzgut Flora, Fauna, biologische Vielfalt 15

2.5.Schutzgut Landschaftsbild 17

2.6.Menschliche Gesundheit 19

2.7.Schutzgut Luft 21

2.8.Schutzgut Klima 22

2.9.Abfall 23

2.10.Schutzgut Kultur- und Sachgüter 25

2.11.Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 25

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ***26***

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen26

4.1.Maßnahmenübersicht (vorläufige mögliche Auswahl der 1. Fassung Umweltbericht) 28

4.2.Ausgleich (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) 31

4.3 Europäischer und nationaler Artenschutz 31

5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG ***34***

6. Geprüfte Alternativen ***34***

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ***35***

8. Maßnahmen zur Überwachung / Monitoring ***37***

9. Zusammenfassung ***38***

10. Anlagenübersicht ***40***

1. Einleitung

Der Investor Alpha Box GmbH beabsichtigt in Boxdorf 184 Wohneinheiten für etwa 377 Menschen in überwiegend urbanem Geschoßwohnungsbau zu entwickeln.

Mit der Aufstellung der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einer *gemischten Baufläche* als Erweiterung des Ortskerns herbeigeführt werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,1 ha und befindet sich im statistischen Stadtteil Nr.07 - Nordwestliche Außenstadt, im Nordosten der kreisfreien Stadt Nürnberg auf den Grundstücken mit der Fl.Nr. 196, 196/3, 196/4, 196/12, 196/13, 196/15, 196/17, 196/18 199, Gemarkung Boxdorf.

Nördlich wird das Planungsgebiet durch die Boxdorfer Hauptstraße und südlich durch die Thomas-Dehler-Straße bzw. Vollmarsstraße begrenzt. Die in Nordsüdrichtung verlaufende Fritz-Erler-Straße wird in die Neuplanung des Gesamtgebietes integriert und als öffentliche Straße zurückgebaut. Das Planungsgebiet befindet sich inmitten der bestehenden dörflichen Strukturen mit eher kleinteilig strukturierten Wohngebäuden, vermischt mit einzelnen Gewerbebauten. Direkt umliegende Stadtteile sind das südlich gelegene Buch, das nördliche Grossgründlach, das östliche Neun- und Kraftshof als weitere Stadtteile Nürnbergs sowie das westlich gelegene Steinach als Stadtteil von Fürth.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die menschliche Gesundheit, die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Luft, Klima und die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht – als gesonderter Teil der Begründung (§ 2a BauGB) – ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.
Der vorliegende 1.Entwurf des Umweltberichts wurde im Auftrag des Vorhabensträgers *Alpha Box GmbH* aus Nürnberg durch das *Büro WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB* erstellt. Grundlage für die Erstellung des Berichts war der Rahmenplan der ArchitekturWerkstatt Vallentin GmbH mit Stand 14.05.2024.

Mit der Aufstellung der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einer *gemischten Baufläche* als Erweiterung des Ortskerns herbeigeführt werden.



Abb. 1.1.: Rahmenplan, 14.05.2024

1.1. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum, um dem vorherrschenden Bedarf im Stadtgebiet zu begegnen und den Ortskern zu stärken. Zusätzlich soll dabei der dörfliche Charakter auch für die Neuplanung beibehalten werden und durch den Erhalt des Kirchweihplatzes als zentralen und identitätsstiftenden Ort für das Dorf verstärkt werden. Die Planung sieht die Schaffung neuer Gebäudekonstellationen vor, welche durch ihre gezielte Anordnung gemeinschaftlich genutzte, PKW-freie Höfe entstehen lassen, die den Dorfcharakter widerspiegeln sollen. Durch eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Gebäudestrukturen und der Schaffung eines Grünzuges als Spielband werden Aufenthaltsräume für die Menschen geschaffen.

WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB 90475 Nürnberg Schreiberhauer Str 3 T 0911.81776880 www.wollborn.com
Jürgen Wollborn, Veronika Stokklauser, Robert Kirsten

1.2. Plangrundlagen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsplanes Bayern (LEP) anzupassen. Im Rahmen der LEP wurde dem Stadtteil Boxdorf selbst keine zentralörtliche Funktion zugeteilt. Jedoch wird die Stadt Nürnberg im Regierungsbezirk Mittelfranken als zentraler Ort bzw. Metropole aufgeführt. Boxdorf befindet sich in Hinblick auf die Raumordnung im sogenannten Verdichtungsraum in der Region Nürnberg.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP):

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg, zuletzt geändert am 17.01.2024, ist der Geltungsbereich der Planung überwiegend als Wohnbaufläche mit einem Zusatzzeichen Zeichen für öffentliche Verwaltung (vor Ort: Bürgerbüro Nord) dargestellt. Der nördliche Teil des Planungsgebietes befindet sich innerhalb des als gemischte Bauflächen gekennzeichneten Bereichs, ebenfalls mit einem Vermerk zur Zulässigkeit von Einrichtungen für soziale Zwecke.
Die beabsichtigte Nutzung entspricht grob der Darstellung des Flächennutzungsplanes.
Somit wird für diesen keine Änderung erforderlich, da dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.
Der südliche Bereich von Boxdorf, in dem auch das Plangebiet liegt, ist Teil des Bauschutzbereiches gem. §12LuftVG des Nürnberger Flughafens, wie auch im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt.

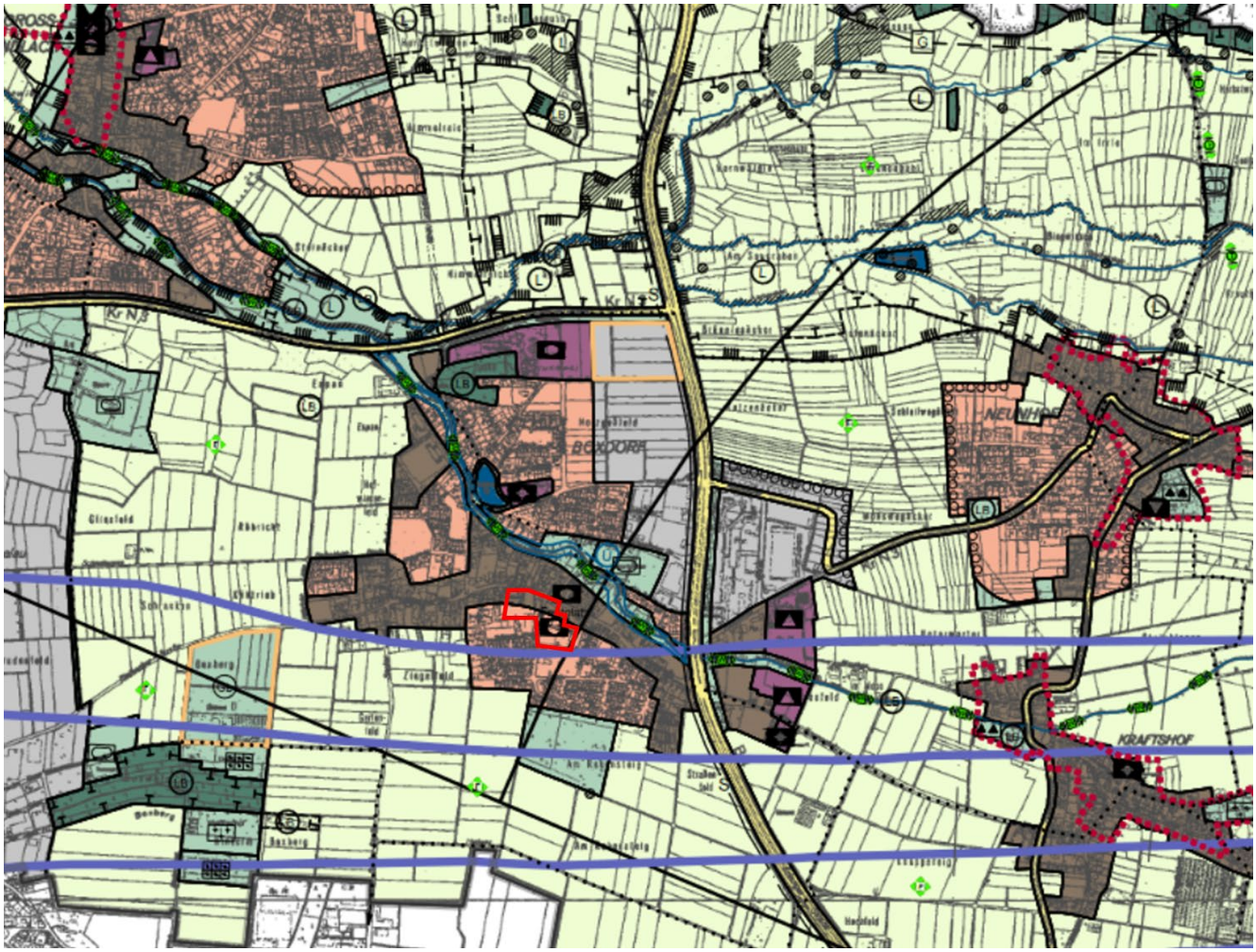


Abb. 1.2.: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg Stand: 21.12.2022, Quelle: Stadt Nürnberg, 14.05.2023

Regionalplan:

Boxdorf befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans des Planverbandes Region Nürnberg (Nr. 07-*Industrieregion Mittelfranken (7)*).
Gemäß Karte Nr. 1 „Raumstruktur" wird Nürnberg als Oberzentrum definiert. Das Planungsgebiet selbst stellt einen Teil des Stadt- und Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen dar und liegt zwischen den die drei Oberzentren verbindenden Entwicklungsachsen.

Östlich des Planungsgebiets läuft die Erlanger Straße als Nord-Süd-Verbindung durch Boxdorf hindurch.
Nördlich von Boxdorf befindet sich ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz HS Nr. 7
In der Zielkarte Nr. 3 ist „Landschaft und Erholung“ ist westlich des Geltungsbereichs Trenngrün TG 59) verzeichnet, wodurch das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungseinheiten (hier Boxdorf und Steinach) vermieden werden soll.

Bebauungspläne:

Im Geltungsbereich *Neue Mitte Boxdorf* sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

Schutzgebiete / Biotope

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein kartiertes Biotop.
Hierbei handelt es sich um das Biotop Nr. N-1548-002 *Bäume in Boxdorf (Einzelbaum) nicht geschützt nach § 30 BNatSchG / Art 23 BayNatSchG, sowie BNatSchG § 39 und BayNatSchG Art. 16 (Erhebung 2007).*
Weitere Biotope sind im Planungsgebiet und direkt beeinflussten Umfeld nicht vorhanden.

Um das Untersuchungsgebiet oder direkt an dieses angrenzend befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine:

- Landschaftsschutzgebiete (ca. 700m Luftlinie nördlich des Planungsgebiets, nördlich der Würzburger Straße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Gründlachtal-Ost), Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler (§28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§29 BNatSchG), Natura-2000-Gebiete, Naturparke, Biosphärenreservate, nationale Naturmonumente

- Wasserschutz- & Überschwemmungsgebiete in festgesetzter oder vorläufig gesicherter Form, wassersensible Bereiche

Wasserschutzgebiete

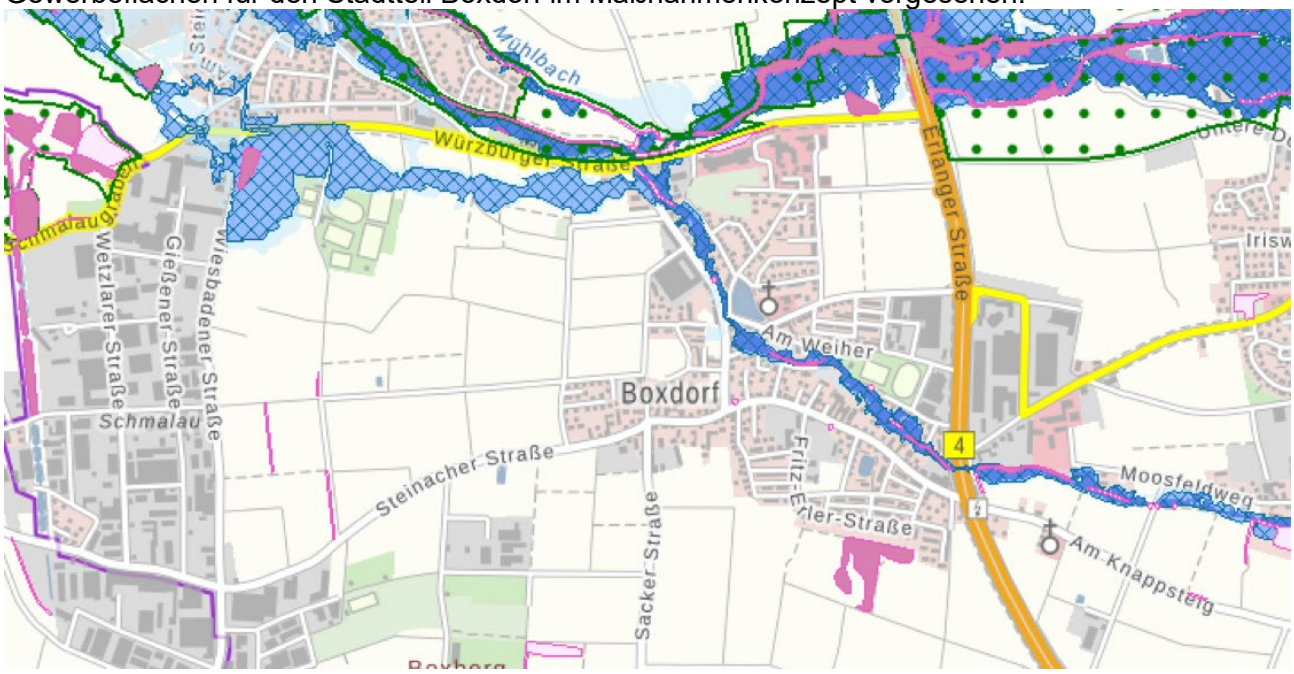
Das Projekt befindet sich nicht innerhalb des Grundwasserschutzgebietes zur Entnahme von Trinkwasser nach Art. 7 WRRL 2-G019.
Ca. 2km nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet *Fürth*

Natura 2000 Vogelschutzgebiete

Nürnberger Reichswald
Das SPA-Gebiet befindet sich nördlich ca. 1,7 km entfernt von dem Geltungsbereich und ist somit nicht direkt vom Eingriff betroffen.

Landschaftsschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Ca. 700 m nördlich des Geltungsbereichs schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Gründlachtal-Ost (in Abbildung 1.3 grün gepunktet) inkl. Stadtbiotopflächen (in Abb. 1.3 rot schraffiert) sowie das ca. 80 m entfernt zwischen der *Froschgasse / Am Sportplatz* und der *Boxdorfer Hauptstraße* amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) für das Gewässersystem Gründlach (in Abb.1.3 blau schraffiert) an.
Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg ist eine Durchgrünung der Gewerbeflächen für den Stadtteil Boxdorf im Maßnahmenkonzept vorgesehen.



Legende Fachdaten

Biotopkartierung
- Biotopkartierung Stadt
  - mit geschützten Anteilen
  - ohne geschützte Anteile

Schutzgebiete
- Internationale Schutzgebiete
  - Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (Natura 2000)
    - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet
  - Vogelschutzgebiete (Natura 2000)
    - Vogelschutzgebiet
- Nationale Schutzgebiete
  - Landschaftsschutzgebiete
    - Landschaftsschutzgebiet

Überschwemmungsgefahren
- Risikokulisse
  - Risikokulisse 2018
    - Risikokulisse 2018
- Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete
  - Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
    - Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
  - Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
    - Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
  - Hochwassergefahrenflächen HQhäufig
    - Hochwassergefahrenflächen HQhäufig
  - Hochwassergefahrenflächen HQ100
    - Hochwassergefahrenflächen HQ100
  - Hochwassergefahrenflächen HQextrem
    - Hochwassergefahrenflächen HQextrem

Abb. 1.3.: Auszug festgesetztes ÜSG / LSG / Biotopkartierung (Stadt), Quelle: Bayernatlas, 01.06.2023

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

Die Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und §1 BauGB als auch der umweltrelevanten Ziele aus den einschlägigen und zugrundeliegenden Fachgesetzen und -plänen, bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4683 „Mitte Boxdorf“ , ist nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt die Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

Die Bestandsaufnahme basiert auf der vorliegenden digitalen Flurkarte, Luftbildern und einer Ortseinsicht vom 22.06.2023, durch Frau Stokklauser WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB. Es wurden zusätzlich vorhandene Unterlagen (Arten- und Biotopschutzkartierung, naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Arbeitsstand von GBH GmbH), geologische Karten, Umweltatlas des LfU, vorliegende Fachgutachten etc.) ausgewertet.

2.1. Schutzgut Fläche

Ausgangssituation

Im Geltungsbereich befinden sich aktuell mehrere Bestandsgebäude verteilt. Diese umfassen zum Teil größere Gebäude wie ein aktuell durch eine Firma als Ausstellungs- und Lagerraum genutztes Gebäude, eine alte Ziegelei, ein altes Wohnhaus, sowie mehrere kleine Schuppen und Überdachungen welche teils lediglich aus Wellblech und Holzlatten bestehen.
Vor dem Gebäude der Boxdorfer Hauptstraße 12 befindet sich eine großzügig befestigte Lager- und Abstellfläche für Fahrzeuge. Westlich von dieser befinden sich eine regelmäßig gemähte Rasenfläche als Ausstellungsplatz für Schwimmbäder und verwilderter Baumbestand um diese herum, östlich ist ebenfalls Baumbestand vorhanden. Im Nordosten der Fläche ist ein in wassergebundener Wegedecke / geschotterter Festplatz vorhanden welcher für die Feste in Boxdorf alljährlich entsprechend genutzt wird, westlich von diesem steht ein Wohnhaus mit Garten direkt an die Fritz-Erler-Straße angrenzend. Im Süden befinden sich kleine Schuppen, sowie ein Bolzplatz welcher entsprechend genutzt und regelmäßig gemäht wird. Nördlich des Bolzplatzes befindet sich eine freie Wiesenfläche mit hohem Gräseranteil welche westlich, südlich und östlich von Gehölzen eingefasst wird.

Aufgrund der aktuellen überwiegend intensiven Nutzung und der Lage *an der Boxdorfer Hauptstraße*, ist das Gebiet bereits stark anthropogen vorbelastet.

Basierend auf dem im Bestand vorhandenen hohen Anteil an bereits als Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereichen, ist von einer im Bestand **niedrigen Wertigkeit** auszugehen.

Auswirkungen / Prognose:

ALKIS Nutzungsartenbereiche	Bestand	Planung
Siedlungs- und Verkehrsfläche	22.840 m²	20.835 m²
Vegetation und Gewässer (inkl. Landwirtschaft)	8.160 m²	10.165 m²

Bei der Umsetzung der Planung wird ein Anteil von ca. 39 % der Grundstücksfläche mit Gebäuden überbaut und 89 der 115 Stk. vorhandenen Bestandsbäume gefällt.
Die Nutzung als Lagerflächen für Gewerbe sowie die Sportplatznutzung der südöstlich liegenden Fläche wird langfristig aufgegeben.
Es erfolgt eine Nutzungsänderung von den bisherigen überwiegend gewerblich genutzten Flächen der ehemaligen Ziegelei (aktuell Nutzung Fa. Starke GmbH für Schwimmbeckenbau) in Wohnbauflächen.
Es erfolgt ein Verlust und gleichzeitig eine Neuschaffung an für den Menschen nutzbarer, gestalteter Freifläche.
Der bisher als Verkehrsfläche eingestufte Kirchweihplatz wird räumlich verkleinert – da einige Teile der Kirchweih in angrenzende Verkehrsflächen und Plätze integriert werden – und von der Schotterfläche aktuell, zu einem späteren Dorfanger aufgewertet. Bedingt durch den hohen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bestand und die gute Durchgrünung der Planung ergibt sich in Bezug auf das Schutzgut Fläche nur ein geringes Delta, so dass die Auswirkungen der Planungen in diesem Bereich als **nicht erheblich** eingestuft werden können.

2.2. Schutzgut Boden

Ausgangssituation / Bestand

Geologische Verhältnisse
Das Untersuchungsgebiet befindet sich gemäß der *Geologischen Karte Nürnberg-Fürth-Erlangen,* (1977), im Bereich des Blasensandsteins (Sandstein, gelb, braun, grau, bunte Letten), welcher eine Mächtigkeit von 20-25 m aufweist.
Aus geologischer Sicht ist das Gebiet dem System Trias, Obertrias zuzuordnen und gehört der Gruppe des mittleren Keuper und der geologischen Einheit des Blasensandsteins i. e. S. an (gemäß geologischer Karte M 1:25.000 des Bayernatlas vom 07.06.2023).
Nach Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des Bayernatlas, (2023) ist hier fast ausschließlich mit Braunerde (pseudovergleyt) zu rechnen. Das Grundstück liegt gemäß Bayernatlas zwischen 299-302 NHN (siehe Gutachten GBH GmbH) und steigt in südlicher Richtung leicht an.

Altlastensituation
Der aktuelle Sachstand über die Bodenverhältnisse und Altlastensituation basiert auf folgenden Grundlagen:

- *Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg*
- *Historische Erkundung* (Büro GBH, Stand Oktober 2020)
- *Orientierende Altlastenuntersuchung* (Büro GBH GmbH, Stand12.03.2021)
- *Detailuntersuchung der Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Gewässer* (Büro GBH, Stand 09.11.2021)
- *Orientierende Baugrunduntersuchung* (Büro GBH, Stand: 30.11.2021)

Aufgrund der langjährigen, altlastenrelevanten gewerblichen Nutzung werden die Flurnummern 196, 196/3, 196/12, 196/13, 196/15, und 199 im Altlasten-Verdachtsflächenkataster der Stadt Nürnberg geführt. Es handelt sich um das ehemalige Betriebsgelände der ehemaligen Vereinigten Ziegelwerke Boxdorf. Vor dem Zweiten Weltkrieg wurde das Gelände auch durch eine Gießerei genutzt, nach dem Krieg durch eine Firma für Heizungsbau.

Die wesentlichen Erkenntnisse dieser Untersuchungen sind, dass das gesamte Gelände eine künstliche Auffüllung mit einer Mächtigkeit von bis zu 1,5 m hat. Diese Auffüllung ist vor allem mit Arsen, teilweise mit PAK und MKW, sowie vereinzelt mit Blei, Chrom und Kupfer belastet und wird als Z 1.1 bis Z2 eingestuft, wobei weitere Untersuchungen zur genaueren Einstufung vor der Entsorgung durchzuführen sind.

Da das Arsen in den künstlichen Auffüllungen eluierbar sein könnte und ein geringer Grundwasserflurabstand besteht, wurden weitere Untersuchungen zum Wirkungspfad Boden-Gewässer durchgeführt. Das Ergebnis zeigt jedoch keine Überschreitung der Stufe-1-Werte, sodass der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung nach §9 Abs. 2 BBodSchG für die durch den Bericht erfassten Flurnummern ausgeräumt werden konnte.

In Verlauf der weiteren Baumaßnahmen wird die künstliche Auffüllung in den belasteten Bereichen zu entfernen und wenn notwendig fachgerecht zu entsorgen sein. Die Arbeiten müssen unter Begleitung eines Altlastensachverständigen und nach Absprache mit dem technischen Umweltschutz erfolgen.

Durch die geplanten Maßnahmen und die damit verbundene Entsorgung der Altlasten auf dem Grundstück ist in diesem Bereich sogar von einer Aufwertung auszugehen.

Versiegelung
Auf dem Gebiet des Vorhabens befinden sich im aktuellen Zustand bereits versiegelte Bereiche durch Erschließungsflächen und Gebäude (ca. 7.842 m²), teilversiegelte Bereiche durch stark zusammengefahrenen Schotter (ca. 8.500 m²) vor allem in dem Lagerhof des Gewerbes und dem Kirchweihplatz und unversiegelte Bereiche (ca. 14.658 m²).

Zusammengefasst ist der Eingriff durch Neuversiegelung in das Schutzgut Boden aus dem Blickwinkel der Bodenversieglung als **erheblich** zu bewerten ist.

Böden
Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzung Auffüllungen bereits großflächig vorhandenen künstlichen Auffüllungen als gering anzusehen (siehe hierzu auch Kapitel 2.10).
Die Filterfunktionen stellen die vorrangigen Funktionen der Böden im Plangebiet dar.

Aufgrund der intensiven und vorhergehenden industriellen Nutzung wird davon ausgegangen, dass die Flächen bereits stark anthropogen vorbelastet sind. Durch die intensive gewerbliche Nutzung, welche mit einer Bodenbearbeitung, Befahrung und früherem Schadstoffeintrag der Flächen einhergeht, sind die oberen Bodenschichten nicht von besonderem Wert.

Da weder seltene Bodenarten noch schutzwürdige Oberflächenformen vorliegen, sowie auf dem gesamten Gelände künstliche Auffüllungen und eine Schadstoffbelastung vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Wert des Schutzgutes Boden nicht über die normale Bedeutung des Bodens mit seinen wichtigen natürlichen Funktionen hinausgeht und wird somit insgesamt als **gering** eingestuft.

Böden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion sind gemäß ABSP der Stadt Nürnberg westlich von Boxdorf vorhanden und befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsgebiets.

Auswirkungen / Prognose:

Durch das Verfahren wird im Geltungsbereich der Planung ein umfangreicher Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird aber durch die Anlage von Verkehrsflächen sowie Wohnbebauungen (insg. 22 Baukörper) mit zwei Tiefgaragen, die weitestgehend unter dem Gebäude liegen, zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Nach Maßgabe des Rahmenplanes werden im späteren Zustand ca. 18.970 m² Boden durch Gebäude, Straßen, Plätze und Tiefgaragen versiegelt sein. 1.865 m² für Fuß- und Fahrradwege im Gebiet werden mit wassergebundenen Wegedecke ausgestattet und 10.165 m² bleiben unversiegelt.

Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Hierdurch reduziert sich die Filterfunktionen und Grundwasserneubildungsrate auf den betroffenen Flächen. Das bereits jetzt begrenzte Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch Neuversiegelung zusätzlich reduziert, die natürliche Bodenentwicklung unterbunden und der Boden verliert unwiderruflich seine Funktionen im Naturhaushalt (biotische Lebensraumfunktion, Speicher- und Regelungsfunktion, natürliche Ertragsfunktion).

Die Entwicklungsmaßnahme stellt einen Anstieg der Überbauung und damit der Bodenversiegelung für Siedlungszwecke dar. Durch die Versiegelung und die weitreichenden Bodenverdichtungen werden die ökologischen Bodenfunktionen, insbesondere die Lebensgrundlage für Tiere/Pflanzen und die Biodiversität eingeschränkt.

Im Vorfeld der geplanten Entwicklung ist eine umfangreiche Sanierung von belasteten Bodenpartien durchzuführen. Dies würde ohne die geplante Bebauung nicht erfolgen. Dadurch werden die vorherrschenden Bodenbelastungen verringert und der Bodenzustand wird langfristig verbessert.

Das Ausmaß des Eingriffes und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden ist im aktuellen Verfahrensschritt nicht bewertbar. Eine Verringerung der negativen

Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung und der umfassenden Sanierung der belasteten Bodenpartien erfolgen.

Um Bodengefährdungen während der Bauzeit zu minimieren (z.B. Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baumaschinen, Bodenverdichtungen) ist ein Bodenschutzkonzept als Grundlage für eine Bodenkundliche Baubegleitung gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV n.F zu erstellen.

Im Zuge der Baumaßnahmen werden größere Bewegungen von Oberboden und Mutterboden erforderlich sein. Es müssen voraussichtlich Abgrabungen von ca. 2 - 4 m Höhe in Teilbereichen zur Herstellung des Vorhabens erfolgen. In den betroffenen Bereichen wird in das natürliche Gefüge der Bodenschichten, sofern im Bestand noch vorhanden, eingegriffen und dieses negativ beeinflusst.

Die durch die Abgrabungen anfallenden Erdmassen werden, soweit möglich und diese unbedenklich wiederverwendbar sind, für die Geländemodellierung auf dem Planungsgebiet verwendet, sodass möglichst kein Mutterboden oder sonstiger Boden entsorgt werden muss.
Überschüssiger Mutterboden kann gegebenenfalls einer anderen externen Nutzung (Landwirtschaft) zugeführt werden. Dies wird im weiteren Verlauf noch geprüft.

Die künstlichen, belasteten Auffüllungen auf dem Gelände werden nach Erfordernis entfernt und fachgerecht entsorgt.
Auffüllungen erfolgen sofern Boden anzuliefern ist mit unbelastetem Material.
Im Zuge der Herstellung der Planung erfolgt somit zumindest in Teilen eine sogenannte Bodensanierung hinsichtlich bestehender Altlasten.

Durch die Schaffung der neuen Gebäude und der beiden Tiefgaragen erfolgt eine deutliche Ausweitung der vollversiegelten Flächen und gewachsener Boden geht verloren. Auch wenn in dem neuen Entwurf die Erschließung des Inneren des Quartiers hauptsächlich über Wege mit wassergebundener Tragschicht erfolgt, werden bisher offene Bodenflächen versiegelt.
Auf den neu zu planenden Flächen gilt es die Puffer- und Filterfunktion der Böden, sowie deren Durchwurzelung zu verbessern. Durch die Schaffung von Grünbereichen mit Versickerungsflächen erfolgt eine Förderung der angemessenen Wassersättigung der Kapillaren des umliegenden Erdkörpers und somit zugleich eine ausgeglichene Wasserversorgung der umliegenden Flora. Lediglich im Bereich der geplanten Grünflächen und Baumpflanzungen ist mit einer Verbesserung der bestehenden Verhältnisse bezüglich Oberbodenneubildung, Filterstabilität und Durchwurzelung der Böden zu rechnen.

Gefährdungen des Boden-Mensch Pfades wurden in der Voruntersuchung des Bestands nicht festgestellt. In Hinblick auf die Planung ist dies bei Entsiegelung, Umnutzung sowie Umgestaltung des Geländes im weiteren Verlauf im Detail zu untersuchen.

Die Planung ist aufgrund des hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrades (einschließlich Tiefgaragen) mit einem großen Verlust von gewachsenem Boden verbunden und stellt daher einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, auch wenn durch die Entsorgung der flächig vorhandenen künstlichen Auffüllung und der darin vorhandenen Altlasten durchaus auch positive Aspekte für das Schutzgut Boden mit der Maßnahme einhergehen.

2.3. Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Nach Angaben des Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt zwischen der *Froschgasse / Am Sportplatz* und der *Boxdorfer Hauptstraße in ca. 80 Metern Entfernung* das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Gewässersystems Gründlach. Das Planungsgebiet selbst befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für HQ 100 oder HQ extrem. Im Geltungsbereich selbst sind keine offenen Gewässer vorhanden. Nordöstlich verläuft der Kothbrunngraben (Gewässerkennzahl 3. Ordnung) und weiter nördlich die Gründlach als Gewässer 2. Ordnung. Trinkwasser- & Wasserschutzgebiete sind auf dem Grundstück und dem direkten Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Die Grundwasserströmung verläuft gemäß dem Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg von 2023, nach Nordwesten auf die Regnitz zu, welche die Funktion als Vorfluter erfüllt. Der dort angegebene Flurabstand befindet sich ca. 1-3 m unter Oberkante Geländehöhe Bestand. In dem Bericht von GBH GmbH wird darauf hingewiesen, dass dieser Abstand in gewissen Phasen auch temporär reduziert sein kann.
Bei einer Bohrung im Februar 2023 wurde das Grundwasser ab einer Höhe von 296,92 m NHN angetroffen. Der Grundwasserflurabstand wird mit 2,75m als gering eingestuft.
Aufgrund des hohen Anteils an nicht versiegelter Fläche im Bestand weist das Planungsgebiet im Vergleich zu den umliegenden Bereichen des Ortes eine hohe Grundwasserneubildungsrate auf.

WRRL-Bewertung
Die gegenständliche Planung liegt im Bereich des Grundwasserkörpers 2_G019 „Sandsteinkeuper - Forst Tennenlohe“, der sich über eine Fläche von 119,2 km² erstreckt. Er wird im Rahmen der Bewirtschaftungsplanung hinsichtlich seines mengenmäßigen Zustandes als gut und hinsichtlich seines chemischen Zustandes als schlecht eingestuft. Die mit der Planung verbundene zusätzliche Versiegelung von Flächen führt zwar potentiell zu einer Verringerung der für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Erdoberfläche. Unter Berücksichtigung des teilweise hohen Flächenversiegelungsgrades im Bereich des Grundwasserkörpers und der mit der Planung einhergehenden Verbesserung der Filter- und Pufferfunktion der oberen Bodenschichten ist der Verlust an Infiltrationsfläche verschwindend gering und lässt keine messbaren nachteiligen Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers erwarten.

Negative Auswirkungen auf den chemischen Zustand des Grundwasserkörpers sind durch die Versiegelung und die durch die Realisierung der Planung zu erwartenden punktuellen Eingriffe in das Grundwasser (Bauwasserhaltungen; Baukörper, die teilweise in das Grundwasser einbinden) ebenfalls nicht zu erwarten. Eine Verschlechterung des Zustandes des Grundwasserköpers im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie ist durch die Planung daher nicht zu erwarten.
Ein nachteiliger Effekt im Hinblick auf das Trendumkehrgebot sowie das Verbesserungsgebot entsteht mit Blick auf den punktuellen und geringen Einfluss der vorgesehenen Baukörper auf Grundwasser nicht. Es ist nicht ersichtlich, dass Folgewirkungen der Planung zu einer Vereitelung der Bewirtschaftungsziele für den Grundwasserkörper führen. Mit den sich aus § 47 WHG ergebenden Vorgaben (Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot) ist die Planung daher vereinbar.

Durchlässigkeit der Bodenarten:
Die Durchlässigkeit des Sandsteins wird mit 10^{-5} bis 10^{-7} als gering bis mäßig Durchlässig bewertet. Auf der Oberkante der bindigen Schichten / Standsteinoberkante tritt vereinzelt Schichtenwasser auf.

Grobübersicht:

- Auffüllungen (Sandig, stellenweise kiesigen, schluffig bis tonig): durchlässig bis schwach durchlässig,
- Sandsteinzersatz (Sand, schluffig, tonig): schwach durchlässig
- Natürliches Material (Ton): sehr schwach durchlässig (Wert $10^{-8)}$
- Natürliches Material Sandstein, mürbe: Schwach durchlässig

Begründet durch die in der Historie vorhandene Nutzung und die daher vorhandenen Altlasten sowie dem damit verbundenem Schadstoffeintrag ist das Gebiet als anthropogen vorbelastet einzuordnen.

Jedoch steht das Grundwasser besonders im nördlichen Teil des Plangebietes relativ hoch an, zudem weist das Plangebiet aktuell eine hohe Neubildungsrate auf. Insgesamt wird das Schutzgut Wasser in seiner Wertigkeit als mittel eingestuft.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es ergeben sich Veränderungen im Wasserabfluss und bei Aufschluss von Schichtenwasser veränderte Abflüsse im entsprechenden Bereich. Durch die erforderlichen Abgrabungen im Planungsgebiet kann es zum Aufschluss von Schichtenwasser kommen. In diesem Fall muss das Wasser entsprechend gefasst und durch geeignete Maßnahmen wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge und die Baumaßnahmen. Dieses Risiko kann jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen minimiert werden. Aufgrund des angenommenen Grundwasserspiegels können Bauwasserhaltungsmaßnahmen vor allem bei der Herstellung der Tiefgaragen und Keller erforderlich werden.
Die geplanten Baukörper, sowie die Tiefgarage binden vermutlich in das Grundwasser ein.
Hier wird bei Bedarf eine gutachterliche Stellungnahme ergänzt, welche beschreibt, inwiefern in Abhängigkeit von der Einbindetiefe, Auswirkungen auf den Grundwasserkörper zu erwarten sind und wie diese vermieden oder ausgeglichen werden können.

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Wohngebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur örtlichen Grundwasserneubildung verringert.
Die Neuanlage der Flächen im Bereich der nicht unterbauten Grünflächen trägt wiederum durch die Anlage von Gärten, Baumstandorten, Heckenstrukturen und Vegetations- und Biotopflächen zur Verbesserung der Filter- und Pufferfunktion der oberen Bodenschichten und letztendlich der Grundwasserneubildung bei.

Das Regenwasser-Bewirtschaftungskonzept ist derzeit in Planung. In den Grundzügen sieht dies vor, dass die Dächer der über den Tiefgaragen liegenden Gebäude nicht begrünt werden. Das dort anfallende Regenwasser soll gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen herangezogen werden. Die Dächer der übrigen Häuser sollen überwiegend mit einer Begrünung ausgestattet werden. Somit ergibt sich hier ein verminderter Abfluss des Regenwassers, das bei diesen Häusern im näheren Umfeld versickert werden soll.

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwässer an. Diese werden nach Erfordernis zurückgehalten und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben gereinigt, so dass Gefahren für die

Umwelt als gering einzustufen sind. Schadstoffbelastungen durch Versickerung sind i.d.R. ebenfalls auszuschließen, da eine Versickerung von belastetem Oberflächenwasser grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Gefährdungen des Boden-Grundwasser Pfades sollten aus den Planungen bei Einhaltung der allgemein geltenden Regeln, des WHG und BBodSchG weitestgehend ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig bewertet werden.

2.4. Schutzgut Flora, Fauna, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten gewerblich von der Firma Starke GmbH (Schwimmbeckenbau) genutzt. Weiter östlich befindet sich ein Wohngebäude mit verwildertem Garten, südlich davon eine geschotterte Platzfläche welche als Festplatz genutzt wird. Im Südosten des Planungsgebiets liegt ein sich aktuell ebenfalls in der Nutzung befindender, informeller Bolzplatz auf extensiv genutzter Grünfläche mit angrenzendem Gehölzbestand, sowie ein weiteres Gebäude, dass durch den Bogenschieß-Verein belegt ist.
Das Grundstück weist insgesamt mehrere kleinteilige Gehölzbestände auf, welche die Flächen zu den angrenzenden Flächen einrahmen oder die einzelnen Teilflächen innerhalb des Gebiets unterteilen. Umliegend grenzen die dörflichen Siedlungsstrukturen, sowie Erschließungsstraßen und im Norden die Boxdorfer Hauptstraße an.

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht. Die nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Waldflächen sind Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes und Vogelschutz / FFH-Gebietes.

Angrenzend an das Grundstück befindet sich an der nordöstlichen Grenze des Planungsgebiets ein kartiertes Biotop, welches jedoch nach Kartierung des Umweltamtes Bayern des LfU keinen gesetzlichen Schutzstatus innehat (Baum Boxdorf).
Wegen der überwiegenden Strukturarmut, der intensiven Nutzung und den vorhandenen Störungen des Umfelds aus Straßen und insbesondere der Nähe zu den Wohnnutzungen bieten die Flächen, mit Ausnahme der bestehenden Gehölzstrukturen und alten Gebäuden, grundsätzlich einen bedingt attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Die bestehenden Gehölzstrukturen sind, aufgrund ihres teils guten Entwicklungszustands, als attraktive Bereiche für Hecken- und Gehölzbrüter sowie Insekten anzusehen. Auf dem Gelände sind auch einige ältere Bäume, welche Risse und Höhlen aufweisen vorhanden. Diese bieten Lebensraumpotential für Fledermäuse und Höhlenbrüter.

Das Vorkommen relevanter Arten wurde in dem Bericht *Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch GBH GmbH,* Stand 27.06.2023 untersucht. Die Ergebnisse sind in zusammengefasster Form unter Punkt 4.3 des Umweltberichts oder in detaillierter Fassung in dem oben genannten Bericht nachzulesen.

Flora

Ausgangssituation

Die Flächen im Planungsgebiet ist nach den Untersuchungen zur Erstellung des Baumbestandsplanes mit 115, zumeist wildgewachsenen Bäumen bestockt. Es handelt sich dabei um eine Mischung aus heimischen Laub- und Nadelbäumen. Teilweise weisen die Gehölze einen nicht erhaltenswürdigen Zustand auf, 8 Stk. sind in einem kritischen Zustand gem. aktuellem Baumbestandsplan.
Besonders im Bereich des ehemaligen Wohnhauses an der Boxdorfer Hauptstraße, aber auch im teils verwilderten Ausstellungsbereich des Schwimmbadherstellers befinden sich typische, standortgerechte und wahrscheinlich auf natürlichem Wege entstandene Heckenabschnitte aus z.B. Schwarzdorn und Hartriegel.
Die Wiesenstrukturen auf dem Grundstück finden sich vor allem im Bereich des Bolzplatzes, aber auch an den Rändern der Nutzung. Bedingt durch die Nutzung werden diese mehrmals im Jahr gemäht und weißen dadurch eine eher unterdurchschnittliche Artenvielfalt aus. Je nach Intensität der Nutzung sind die Bestände teilweise in einem zeitweise sehr schlechten Zustand.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur saP wurden keine Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten vorgefunden.

Der Wert des Plangebietes für das Schutzgut Flora ist nach aktuellem Kenntnisstand als hoch einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Planung finden im Bereich der Wohngebäude und Tiefgaragen ca. 89 Stk. Baumfällungen und Flächenversiegelung / Überbauung statt. Hiermit sind zunächst planungs- bzw. baubedingt negative Auswirkungen auf die Flora verbunden, da der bestehende Oberboden abgetragen wird und somit die Grundlage entzogen wird. Generell wirken sich Rodungen und Inanspruchnahme von freier Landschaft und Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für die Flora aus.

Des Weiteren werden bei der Umsetzung der Planung Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung geschaffen und es erfolgen Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen welche den Großteil des Geltungsbereiches durchgrünen.
Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Flora ist erst nach Weiterentwicklung des Planungskonzeptes möglich.

Fauna

Ausgangssituation

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt (Büro GBH, Fürth, Stand Juni 2023). Im Rahmen der naturschutzfachlichen Angaben zur saP wurden folgende potentielle / nachgewiesene Artenvorkommen innerhalb des Planungsgebietes festgestellt, deren Vorkommen weiter untersucht werden:

- boden-, baum-, hecken- und gebüschbrütende Vögel (inkl. Höhlenbrüter)
- Fledermäuse
- Eremit

Um die Auswirkungen auf den Bereich Fauna endgültig einschätzen zu können, wird es weitere Untersuchungen erfordern, um das gesicherte Vorkommen und die Häufigkeit der jeweiligen Art im Plangebiet festzustellen. Sollten hier entsprechende Erkenntnisse gewonnen werden, sind die in der saP bereits vorsorglich aufgeführten Vermeidungs- und (CEF-/FCS-) Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft gegeben.

Ausgangssituation

Durch die intensive Nutzung (Kirchweih, Gewerbestandort, Bolzplatz) kann sich in einem Großteil der Flächen entweder keine Artenvielfalt entwickeln oder nur durch solche Arten, die mit den starken menschlichen Einflüssen gut zurechtkommen und damit in ihrem natürlichen Bestand meist nicht gefährdet sind. Lediglich in ökologischen Nischen des verwilderten Gartens und der Schwimmbadausstellung ist eine eingeschränkte biologische Artenvielfalt möglich. Die dort vorkommenden Arten und Bedingungen wurden in den Vorkapiteln bereits näher beschrieben.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Schaffung einer ausgiebig durchgrünten, u. A. durch Wasser- oder Ruderalflächen, sowie heimischen und standortgerechten Strauch-, Baum- und Heckenpflanzungen dominierten Dorfstruktur mit großzügigen grünen Höfen sowie einem grünen Band (Spielband), kann die Schaffung von neuen für die Flora und Fauna förderlichen Nischen geschaffen werden. Diese dürften zu keiner nennenswerten Ausweitung der biologischen Vielfalt führen, aber zu mindestens den aktuellen Zustand kompensieren.

2.5. Schutzgut Landschaftsbild

Ausgangssituation

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen bilden eine große zusammenhängende freie Landschaft und befinden sich umliegend um die Ortschaft Boxdorf. Durch die Flurbereinigung sind die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen überwiegend ausgeräumt. Sehr vereinzelt sind an Randbereichen Gehölzstrukturen zu finden. In dem Gebiet um Boxdorf sind nahezu keine landschaftsprägenden Strukturen vorhanden, sodass das Landschaftsbild als gering zu bewerten ist. Dies wird in dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg ebenfalls bestätigt.

Boxdorf selbst weist mit einer kleinteiligen Siedlungsstruktur mit Wohnnutzungen, welche teils mit gewerblichen Einrichtungen vermischt sind, einen dörflich geprägten Charakter auf.
Das Planungsgebiet befindet sich inmitten der bewohnten Ortschaft.
Es befinden sich Reihen- und Doppelhäuser im direkten Umgriff des Geltungsbereiches.

Das Planungsgebiet selbst ist geprägt von einer zentralen großen Schotterfläche (Nutzung Abstellfläche PKW / LKW, Festplatz) mit angrenzendem solitären Backsteingebäude und einer Grünfläche im Süden, welche teils extensiv bewirtschaftet, teils als Bolzplatz genutzt wird und mit Einzelbäumen und Heckenstrukturen umstanden ist. Ein wild bewachsener Hausgarten und Industriehallen mit entsprechender geschotterter großer Verkehrsfläche ergänzen das Landschaftsbild.

Insgesamt ist von einer **mittleren Wertigkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

Auswirkungen/ Prognose

Die Erscheinung des Grundstücks wird durch die Umsetzung der Planung zwar verändert, jedoch soll durch die Wahl überwiegend kleinteiliger Gebäudeinnenhöfe und deren Anordnung sowie der Erhalt von solitären Gebäuden die grundlegende Struktur von Boxdorf erhalten bleiben.
Die Flurstücke werden mit der Planung neu geordnet und damit den umgebenden, kleinteiligen Grundstücken angepasst, jedoch gliedert sich der Charakter der geplanten Gebäude und das Fehlen

von privaten Gartenflächen nur bedingt in die Umgebung ein. Eine Angleichung der Bebauung an die umgebenden Reihen- und Doppelhäuser erfolgt nicht, ferner entstehen Gebäude in Randbereichen mit 2-3 Geschossen. Die Baukörper mit 4-6 Geschossen werden im Inneren des Geltungsbereiches angeordnet.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen / Zwischenbegrünung hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Erweiterung der Siedlungsstrukturen, jedoch ohne Ausdehnung des bestehenden Ortsrandes. Aus den geplanten Nutzungen resultiert eine dichte Bebauung die eine wesentliche Veränderungen des Landschaftsbildes bedingt. Die neuen Siedlungsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es wird im Zuge der Planung auf eine bestmögliche Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Ortsbild hingewirkt.
Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Es wird darauf geachtet, eine angemessene Ein- und Durchgrünung herzustellen, um eine gute Eingliederung in das bestehende Landschafts- und Ortsbild zu erzielen. Durch die Schaffung von Baumpflanzungen, den einzelnen gestalteten und durchgrünten Höfen zur gemeinschaftlichen Nutzung als Aufenthaltsflächen sowie dem privaten „Spieleband“ erfolgt eine Aufwertung der Attraktivität der Fläche für die zukünftigen Bewohnenden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile, welche dennoch den dörflichen Charakter stärken sollen.

Zusammenfassende Prognose

Gezielte Gehölz- und Baumpflanzungen sowie gestaltete Grün- und Freianlagen sorgen für eine Einbindung in das umliegende Landschafts- und Ortsbild und mindern den Eingriff in das Landschaftsbild. Ebenso wird durch die gute Gestaltung und Anordnung der Baukörper eine Minderung in das Schutzgut Landschaftsbild bewirkt.

Die Fläche weist in ihrem Ausgangsstatus lediglich einen mittleren Wert für das Landschaftsbild auf, daher ist von keinem erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen.

2.6. Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des im Regionalplan Nürnberg (7) ausgewiesenen Gebiets mit besonderer Bedeutung für Erholung. Gemäß Karte Nr. 05 liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung nördlich des Untersuchungsgebiets. Im Nahbereich des Eingriffsbereichs und Boxdorf befinden sich nach Bayernatlas, sowie Karte Nr. 05 Erholung des Regionalplans Nürnberg (7) keine ausgebauten Freizeiteinrichtungen die der Erholungs- und Freizeitnutzung dienen.
Der mittlere Teil des Knoblauchslandes um Boxdorf und Buch eignet sich aufgrund der anthropogenen Überprägung durch großflächige Gewerbeansiedlungen, den Fluglärm und der ausgeräumten Landschaft nur noch eingeschränkt für eine Erholungsnutzung.
Es verlaufen keine überregionalen Wander- und Radwanderwege durch Boxdorf. Ein Radweg des Wegenetzes Stadt Nürnberg verläuft entlang der Boxdorfer Hauptstraße unmittelbar nördlich des Planungsgebietes vorbei. Das Bearbeitungsgebiet befindet sich inmitten der Ortschaft Boxdorf und ist von Erschließungsstraßen und hauptsächlich dörflichen Siedlungsstrukturen umschlossen.

In mittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich ein Spielplatz (Spielplatz Fritz-Erler-Str.) im Süden und eine Spiel- und Sportanlage des ASC Boxdorf. Der Boxdorfer Weiher ist fußläufig vom Planungsgebiet erreichbar.

Es verlaufen keine Feldwege im Planungsgebiet, welche von der lokalen Bevölkerung zum Spaziergang in der freien Natur genutzt werden könnten. Die Planungsflächen werden aktuell gewerblich und als Kirchweihplatz genutzt. Eine sportliche Freizeitnutzung findet im Süden durch einen informellen Bolzplatz statt.
Dieser bietet eine Möglichkeit zur sportlichen Freizeitnutzung.
Durch die direkte Lage an der Straße und das angrenzende Wohngebiet bestehen Vorbelastungen, die den Bereich als Wohnungsumfeld und Erholungsraum nicht in besonderer Art und Weise attraktiv machen.
Die Sichtbeziehungen sind in Kapitel 2.5 bereits dargelegt.

Trotz der Vorbelastung durch die Nähe zur Straße, den Siedlungsstrukturen, sowie der nahezu nicht vorhandenen landschaftsprägenden Strukturen, dienen die Grünflächen im Süden und insbesondere der Bolzplatz der Erholung und Freizeitnutzungen und somit ist der Erholungswert als **mittel** einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Mit der Überbauung bzw. Umnutzung der vorhandenen Grünfläche / Bolzplatz geht die Erholungsfunktion für die Bewohnenden von Boxdorf verloren.

Baubedingte Auswirkungen:

Naherholungsfunktionen im Umfeld werden zu einem geringen Grad ggf. temporär durch die Baumaßnahmen gestört.
Während der Baumaßnahme sind Lärm- und Staubemissionen zu erwarten, welche die Erholungsfunktion temporär z. B. im Bereich des bestehenden Radweges an der Boxdorfer Hauptstraße einschränken können.
Dies ist unter Einhaltung der geltenden rechtlichen Vorgaben zu minimieren, in einem gewissen Maße dennoch nicht vermeidbar. Jedoch sind die Beeinträchtigungen lediglich auf die Bauzeit begrenzt und daher nicht langfristig oder erheblich.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Zwar geht durch die Umsetzung der Planung die Funktion des Bolzplatzes mit seiner angrenzenden Wiesenfläche verloren. Jedoch ist die Funktion der Fläche für die Naherholung aufgrund ihrer Lage und Ausstattung als untergeordnet zu betrachten.
Durch die Neuanlage der Fläche wird diese in ihrer bisherigen Form für die direkte Erholungsnutzung nicht mehr nutzbar.
Im Bereich der aktuell gewerblich genutzten Flächen erfolgt eine Aufwertung, da hier nun halböffentliche Aufenthaltsräume geschaffen werden, die im Bestand lediglich zu gewerblichen Zwecken der Firma Starke GmbH verwendet werden.
Bei Realisierung des Projektes werden mehrere begrünte Höfe, sowie private Spielbereiche geschaffen, welche im Vergleich zum Bestand ein qualitativ höheren Wert an Nutzung und für Naherholung und Freizeitgestaltung bieten als im Bestand bisher vorhanden.
Das Bauvorhaben nimmt Einfluss auf die im Bereich von Boxdorf bereits vorhandenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

2.6.2 Lärm

Ausgangssituation
Potentieller Verkehrslärm kann auf das Plangebiet maßgeblich von der Boxdorfer Hauptstraße und zudem nachrangig von der Hugo-Haase-Str., der Thomas-Dehler-Str. und der Fritz-Erler-Str. ausgehen. Auch der durch den Flughafenbetrieb verursachte Fluglärm ist eine mögliche Belastungsquelle. Im Plangebiet selbst sowie im Umfeld sind die Orientierungswerte der DIN 18005 einschlägig Der Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg sieht im Plangebiet keine Maßnahmen vor.
Aktuell liegen hier keine weiteren Datengrundlagen / Gutachten vor und werden nach Erfordernis im weiteren Verlauf erhoben.
Im weiteren Genehmigungsverfahren ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, dass die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen durch Änderung des Verkehrs auf das Umfeld untersucht und bewertet.

Gewerbe-, Sport-/Freizeitlärm
Im Bereich des Plangebietes wird die lokale Kirchweih 5 Tage im Jahr weiterhin auf ihrer bisher angestammten Fläche stattfinden. Maßgeblich sind hier die Bestimmungen der LAI Freizeitlärmrichtlinie, die bei traditionellen Kirchweihen in Bayern Anwendung findet.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallbetriebe sind im städtebaulichen Umfeld nicht vorhanden. Auch im Planungsgebiet ist aufgrund der zulässigen Nutzungen nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

Kampfmittel:
Für das Gelände besteht aktuell keine vollumfängliche Kampfmittelfreigabe.
Um eine Gefährdung auch hinsichtlich der menschlichen Gesundheit durch Kampfmittel auszuschließen ist das Grundstück vor Beginn der Baumaßnahme entsprechend kampfmitteltechnisch zu untersuchen und nach Erfordernis zu beräumen.

2.7. Schutzgut Luft

Ausgangssituation

Für das Plangebiet sind aufgrund der Verkehrslage (unattraktive Anbindung an den ÖPNV im Vergleich zur Kernstadt) periodisch erhöhte Immissionen zu erwarten. Aktuell ist vor allem von Seiten der Boxdorfer Hauptstraße aufgrund der dortigen Verkehrsbelastungen mit einer Vorbelastung im Zusammenhang mit der lufthygienischen Situation zu rechnen. Die nächstgelegene Luftmessstation befindet sich am Nürnberger Flughafen und weist folgende Messwerte nach:

- Feinstaub PM 10: 14 µg/m3 (Berichtstag 14.05.2025, Tagesmittelwert)
- Feinstaub PM 2,5: 8 µg/m3 (Berichtstag 14.05.2025, Tagesmittelwert)
- Stickstoffdioxid No2: 4 µg/m3 (Berichtstag 14.05.2025, Tagesmittelwert)

Die aktuell geltenden Immissionsgrenzwerte der europäischen Luftqualitätsrichtlinie 2008/50/Eg für relevante Luftschadstoffe sind in der 39. BImSchV übernommen.

Auswirkungen / Prognose:

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen ist während der Bauphase eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Weiterhin sind die bei der Neubebauung zu erwartenden Emissionen von Gebäudeheizungen bei vorrangigem Einsatz moderner Heizungstechniken oder durch den Anschluss an das Fernwärmenetz als gering einzustufen
Jedoch ist für das Plangebiet durch die Neubebauung (Errichtung von zwei Tiefgaragen und drei oberirdischen Parkhäusern) eine Zunahme von Emissionen durch Anstieg des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Die aus dem verstärkten motorisierten Individualverkehr zu erwartenden Schadstoffimmissionen sind nicht oder nur gering direktiv zu steuern. Mit dauerhaften Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte des BImSchV ist nicht zu rechnen. Entlang der Erlanger Straße ist jedoch weiterhin mit temporär erhöhten NO2- und Feinstaubkonzentrationen zu rechnen.

Auch vor dem Hintergrund der aktuellen Überarbeitung der europäischen Luftqualitätsrichtlinie und der voraussichtlichen Verschärfung der Grenzwerte, kann eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft mit einer Abschätzung des planinduzierten Verkehrs, durch ein Verkehrsgutachten erfolgen.

2.8. Schutzgut Klima

Ausgangssituation

Stadt-/Lokalklima:
Die Planfläche wird derzeit als Ausstellungsfläche, für Veranstaltungen und als gewerblich genutzte, versiegelte / teilversiegelte Fläche genutzt. Teilbereiche sind mit Wiesen und Gehölzen bewachsen und somit aktuell unversiegelt. Die bioklimatische Situation wird im Stadtklimagutachten (GEONET 2014) aufgrund der Nutzung und Lage als günstig dargestellt und zeigt eine mittlere Empfindlichkeit gegen nutzungsintensivierende Maßnahmen auf. Die Grünflächen sind als Freiflächen der Kaltluftlieferung mit einem mittleren Volumenstrom von mäßig bis hoch, sowie einer geringen bioklimatischen Bedeutung für die umliegenden Siedlungsbereiche und einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen verzeichnet. Sie befinden sich größtenteils innerhalb des Wirkungsbereichs der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung. Die Stellung der Bebauung und deren möglichst geringe Bauhöhe ist in diesem Fall zu beachten. Die Strömungsrichtung verläuft nach Nordwesten hin. Der Volumenstrom ist als mäßig bis hoch verzeichnet. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Frischluftschneise.

Klimaschutz/Globalklima:
Derzeitig entstehen CO2-Belastungen durch die Befahrung der angrenzenden Straßen mit Fahrzeugen.
Die bestehenden versiegelten und teilversiegelten Flächen sowie die Dächer der Bestandsgebäude erwärmen sich in den warmen Sommermonaten und geben zusätzliche Wärme an die Umgebung ab.

Zu erwähnen sind übergeordnet für das Schutzgut Klima, die in den letzten Jahren beobachteten extremen Wettersituationen wie Starkregenereignisse, lange Trockenperioden oder anhaltende Hitzewellen, welche auch im Planungsgebiet vorhanden sind.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Klima wird zusammenfassend als **mittel** eingestuft.

Auswirkungen/Prognose

Auf Grundlage des vorliegenden Stadtklimagutachtens besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung im Plangebiet (Ersteinschätzung). Inwieweit die vorgesehene Planung (Baukörperstellung, Bauhöhen, Grün- und Freiflächengestaltung). nicht zu einer Verschlechterung dieser günstigen Ausgangssituation führt, sollte durch ein kleinräumiges Gutachten ermittelt werden. Über dieses Gutachten können auch Planungshinweise für die weitere Entwicklung erarbeitet werden. Damit würde den Anforderungen an die Klimaanpassung und auch der aktuellen Beschlussvorlage[1] entsprochen, wonach für jedes relevante Bauleitplanverfahren stadtklimatische Untersuchungen selbstverständlicher Teil der nötigen Verfahren sind.

Bei Umsetzung der Planung wird die bisher in Teilen versiegelte und unversiegelte Fläche in Anspruch genommen. In den Bereichen mit geplanter Überbauung oder Versiegelung geht die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet weitestgehend verloren.
Die neu geplanten Vegetationsflächen tragen entsprechend ihrer Flächengröße zur lokalen Kaltluftproduktion bei.
Durch die geplante Bebauung ist eine geringfügige Erhöhung des kleinräumigen Temperaturniveaus zu erwarten.
Im weiteren Planungsverlauf werden Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. Durchgrünung nach dem Schwammstadtprinzip, Dach- und Fassadenbegrünung, Fassadenfarbe, Verschattungsmöglichkeiten) erarbeitet, um den negativen Auswirkungen der Planung zu begegnen. Zudem werden zur Vorsorge gegen Starkregenereignisse Maßnahmen zum Regenrückhalt vorgesehen (s. Kap. 2.3).

[1] Vorlage „Nürnberg grün und lebenswert“ (03.05.23 im gemeinsamen Umwelt- und Stadtplanungsausschuss und am 14.06.23 im Stadtrat)

Trotz der bestehenden ÖPNV-Anbindung muss mit einer zusätzlichen Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) gerechnet werden. Durch die Stadtrandlage sind außerdem Pendlerströme zu erwarten. Eine zusätzliche CO2-Belastung ist nicht nur durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, sondern potentiell auch durch den Gebäudeneubau mit Herstellung, Nutzung (Heizenergie- und Stromverbrauch) und Entsorgung zu erwarten.

Um die Auswirkungen der Planung auf das Globalklima zu minimieren, wird im weiteren Verlauf das Energiekonzept, mit dem Ziel einer möglichst CO2-neutralen Energieversorgung, weiter vertieft. Auch wird angeregt, im weiteren Verfahren ein kleinräumiges Klimagutachten zu erstellen.

Eine abschließende Bewertung der planinduzierten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wird erst unter Einbeziehung der noch zu konkretisierenden Klimaanpassungsmaßnahmen sowie auf Basis des noch ausstehenden Energiekonzeptes möglich sein.

2.9. Abfall

Ausgangssituation:

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche. Mittlerweile ist diese zum Teil noch durch die Fa. Starke GmbH für die Ausstellung und Herstellung von Schwimmbadtechnik in Verwendung. Im Nordwesten befindet sich ein Wohnhaus mit Garten. Hier fallen erfahrungsgemäß keine besonderen Abfälle über die üblichen häuslichen Abfälle und Abwässer hinausgehend an.
Auch der durch den Sportverein genutzte Gebäudeteil oder die Nutzung des Bolzplatzes gehen in der Regel nicht mit einer Produktion besonderer Abfälle einher.

Auswirkungen / Prognose:

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden Nebenprodukte der Bauindustrie (Reste an Baumaterialien, Materialien zur Nutzung durch die Beschäftigten etc.) anfallen. Diese gilt es auch während der Bauzeit angemessen zu sammeln und zu entsorgen.
Aufgrund des erforderlichen Bodenaushubs für die Baukörper inkl. Tiefgarage ist der nicht auf dem Grundstück wiederverwertbare Boden durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Altlastensachverständigenfachgerecht zu lagern, zu beproben und zu entsorgen.
Soweit möglich ist, in Abhängigkeit der Ergebnisse der Beprobungen, Mutterboden und Boden bevorzugt wieder einzubauen oder einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neue Wohn- und Gewerbenutzung werden häusliche Abfälle anfallen, welche regelkonform über die dafür vorgesehenen Entsorgungseinrichtungen entsorgt werden. Es sind keine industriellen Anlagen geplant, welche besondere / gefährliche Abfälle als Nebenprodukt erzeugen.
Eine Abwicklung der Müllabfuhr wird durch ausreichend dimensionierte Zufahrten und Wendeanlagen sowie durch das Vorsehen ausreichender Müllsammelstellen sichergestellt.

Zusammenfassende Prognose:

Für den anlagen-, bau- / betriebsbedingten anfallenden Hausmüll und den beim Bau anfallenden Bodenaushub sind die Vorgaben des Abfallrechts bzw. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes einzuhalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen werden und eine möglichst energie- und ressourcenschonende Entsorgung sichergestellt wird.

Folglich ergeben sich **keine erheblichen** Auswirkungen.

2.10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation

Baudenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Gemäß den Schreiben der *Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürnberg* vom 14.12.2021 (AZ: V-Z-2021-468-1_S01) und 21.12.2021 (AZ: V-Z-2021-478-1) fallen das Gebäude der Boxdorfer Hauptstraße 12, sowie das Gebäude der Fritz-Erler-Straße 110 nicht unter den Denkmalschutz nach BayDSchG. Zudem befinden sich nach Auswertung der Angaben im Bayerischer Denkmal-Atlas (Landesamt für Denkmalpflege) keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmäler.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen:

Nach aktuellem Kenntnisstand sind aufgrund nicht vorhandener Verdachts- / Nachweisflächen für Boden- oder Baudenkmäler keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Sollten bei den Bauarbeiten dennoch Gegenstände / Hinweise auf Bodendenkmäler hervortreten ist die *Untere Denkmalschutzbehörde* umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen entsprechend mit dieser abzustimmen.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen:

Anlagen- und betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen **keine Auswirkungen** zu erwarten.

2.11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Entwicklungsprognose der Planflächen bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planungen ergibt die Fortführung der bisherigen Nutzung der Flächen. Aufgrund der überwiegend extensiven Bewirtschaftung (Brachflächen) der Flächen und Firmengeländes keine positive städtebauliche Entwicklung zu erwarten. Die vorhandenen künstlichen, teils belasteten Auffüllungen bleiben vor Ort, da die Sanierung der Flächen entfällt.

Es wäre auch bei der Lage des Bauvorhabens inmitten des Ortes Boxdorf nicht mit einschlägigen positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen. Lediglich der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen wäre gewährleistet Das Landschaftsbild des Zentrums von Boxdorf hat wenig prägende Strukturen.
Die Vorbelastungen durch angrenzende Straßen sowie die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen würden auch zukünftig das Landschaftsbild bestimmen. Die im Süden vorhandene zentrale Grünfläche bleibt bei Nichtdurchführung der Baumaßnahme erhalten.

Durch die langfristige Entwicklung der Gehölzstrukturen besteht die Möglichkeit, dass die Bäume heranwachsen und zum Teil zu weiteren Habitatbäumen für Vögel, Eremit, und Fledermäuse werden - sofern diese künftig aus Gründen der Verkehrssicherung / bestehenden Nutzungen nicht entfernt werden müssen.

Bei Beibehaltung der Nutzung des Fest-, Bolzplatzes und der an diesen angrenzenden Grünflächen sind hier keine einschlägigen Veränderungen zu erwarten.

Durch Erhalt der Gebäude und Weiterführung der Nutzungen bleiben diese in Ihrer aktuellen Eignung als Fledermausquartier erhalten. Eine Weiterentwicklung als Habitat ist hier jedoch nicht zu erwarten. Auch werden die Ruderalflächen in Anbetracht der direkt angrenzenden erforderlichen Nutzung regelmäßig gemäht, sodass sich hier zunächst voraussichtlich kein strukturreicher Biotopnutzungstyp entwickeln wird.

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

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

Rechtsinstrument	**Umweltbelange**	**Rechtsfolgen**
BauGB		
Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt-belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7BauGB und gem. § 1a BauGB	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.

BNatSchG		
(Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF-/FCS-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionieren, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.

4.1.Maßnahmenübersicht (vorläufige mögliche Auswahl der 1. Fassung Umweltbericht)

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

Schutzgut Boden

- Begrenzung der Versiegelung durch Festlegung der Grundflächenzahl und der Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen. Durch die Durchführung von Grünordnungs- und Klimaanpassungsmaßnahmen auf den Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Der aktuelle Rahmenplan sieht hierzu eine Vielzahl von privaten sowie öffentlichen Grünflächen vor (Vm,Vr)
- Bepflanzung der Böschungen zum Schutz vor Erosion (Vr)
- Verbesserung der Situation hinsichtlich künstlicher Auffüllungen und Schadstoffbelastungen durch fachgerechte Entsorgung abfallrechtlich relevanter Aushubmassen (Vr)

Schutzgut Wasser

- Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. (Vm)
- Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern im Rahmen eines Regenwasserbewirtschaftungssystem in Form von Regenwassernutzung als Brauchwasser vor Ort und Rückhaltung des Niederschlagswassers (z.B. Retentionsdächer, Zisternen, Retentionsmulden) gespeichert und versickert oder verwendet werden (Vr, Vm)
  vgl. Stadtrats-Beschussvorlage[2] „Nachhaltiges Regenwassermanagement und wassersensible Stadtentwicklung in Nürnberg“
- Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. (Vm)
- Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallendem Oberflächenwasser führen. (Vr)
- Berücksichtigung der Überflutungsprüfung nach DIN 1986-100 mit bevorzugter oberirdischer / unterirdischer Rückhaltung zur Zwischenspeicherung.

Schutzgüter Klima/Luft

- Die kleinklimatischen Auswirkungen können durch grünordnerische Maßnahmen (Anlage von Grün- und Freiflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen) gemindert werden (Vr). Helle Außenfassaden fördern das Rückstrahlvermögen und tragen zu einer Verminderung der Überhitzung bei. (Vr)
- Vorsehen von beschatteten Bereichen bei Spiel-, Aufenthalts- und Sitzflächen, vorzugsweise durch Baumerhalt bzw. Baumpflanzungen (Vr)
- Maßnahmen zur Hitze- und Starkregenvorsorge, u.a. außenliegende Verschattungselemente, kühle Räume, Vermeidung von gefährdeten Wassereintrittsbereichen (Vr)
- Schaffung von Regenrückhalteflächen für Retentionsraum und Verdunstung. (Vr)
- Verwendung von klimaangepassten Pflanzen (hohe Hitze- und Trockenheitsresistenz) (Vr)
- Ein hoher Anteil an Grünflächen und Gehölzen trägt zu einer geringeren Erwärmung bei (Vr)
- Verwendung von begrünten oder möglichst hellen Belägen zur Verringerung von unnötig starker Wärmeabstrahlung / Erwärmung der Bodenbeläge. (Vr)

[2] Vorlage „Nachhaltiges Regenwassermanagement und wassersensible Stadtentwicklung in Nürnberg“ (16.11.23 gemeinsamer Umwelt- und Stadtplanungsausschuss)

- Reduzierung des neu entstehenden Autoverkehrs durch Anschluss an den ÖPNV (neue Bushaltestelle an der Boxdorfer Hauptstraße); weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Autoverkehrs im weiteren Verfahren zu klären (z.B. evtl. Stellplatzreduzierung durch Verzicht/Abbau Parkscheune, Mobilitätskonzept)
- Gesetzliche Vorgaben (GEG) werden eingehalten, Energiekonzept wird erstellt (Vr)

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

- Vorgaben im Zuge dieser Planung stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. (A, Vm, Vr)
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:
    - Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (Brutzeit: März bis September). (Vm)
    - Nachtbaustellen sind unzulässig (Vm)
    - Erforderliche Beleuchtungsanlagen sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik mit symmetrischen Reflektor und nach untern gerichtetem Lichtkegel auszuführen. (Vm)
    - Beleuchtungen von Außenanlagen sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. (Vm)
    - Es wird eine Ausführung mit Bewegungsmeldern empfohlen. (Vm)
    - Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole zu minimieren.(Vm)
      In geringer Höhe sind auch anflughemmende, höhere Anpflanzungen zulässig.
    - Anlage von Gehölzstrukturen (A)
    - Schaffung von artspezifischen Ausgleichsflächen gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten (A)
    - Integration von Biotopflächen inkl. Wasser- und Gehölzpflanzungen in das neue Planungskonzept (Vr)

Schutzgut Mensch

- Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, die festgesetzten immissionsrelevanten flächenbezogenen max. Schallleistungspegel, sowie zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. (Vr)
- Die geplanten Gebäude- und Hofstrukturen fördern die neue Mitte Boxdorfs und bieten Plätze mit Aufenthaltscharakter. (Vr)
- Durch den Neubau einer Bürgerhalle und Generationenhäusern inmitten der neuen Wohn- und Gewerbestrukturen erfolgt eine Durchmischung der Altersstruktur sowie eine intensive Nutzung als Versammlungs- und Begegnungsstätte. (A)
- Da die Quartiershöfe frei von PKW-Verkehr sind können diese als sicherer Treffpunkt und Rückzugsort genutzt werden (Vr)

Schutzgut Landschaft

- Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Vorgaben zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten, sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen geeignete Arten nach zu ersetzen. (A,Vm,Vr)
- Der neu entstehende Verkehrsraum entlang der Boxdorfer Hauptstraße soll durch die geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich und entlang der Fritz-Erler-Str. im privaten Bereich durchgrünt werden. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten, sowie empfohlenen

Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt. (A)

- Alle Vegetations- / Grünflächen bzw. Pflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen bzw. an diese angrenzend sind gegen Befahren bzw. Beparken wirksam zu sichern. Die Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Festlegung kompakter Baufenster, komprimierter Bauweisen und einer Begrenzung des Versiegelungsgrades minimiert werden. (A)

4.2. Ausgleich (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder WSG vor. Im Gebiet sind weder gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope, im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume noch Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden.

4.3 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insb. das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, treffen könnte.

Gemäß der Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch GBH GmbH, Stand 27.06.2023 wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben. Diese wurde im Januar 2024 der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt und geprüft. In Bezug auf die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen befindet sich die saP noch im Entwurf und muss konkret ausgearbeitet werden (Ermittlung der genauen Anzahl der verloren gehenden Habitatbäume ermitteln, genaue Anzahl an Ersatzquartieren). Zudem stehen noch Untersuchungen einzelner Gebäude und Bäume aus (U1 und U2,).

Im Zuge von Verkehrssicherungsmaßnahmen wurden bereits 5 Bäume (inkl. Habitatbaum Nr. 353) gefällt.

Der Zeitraum der Nachkartierung umfasst den Zeitraum von März bis September 2022.
In dieser wurden auf Basis der Untersuchungsergebnisse folgende Schlüsse für die einzelnen Artengruppen gezogen.

<u>Fledermäuse:</u>
Ein Nachweis konnte für 2 Fledermausarten erfolgen, 7 weitere wurden als potentiell vorkommend bewertet.
Der Dachboden der Ziegelei birgt vermutlich ein Fledermaus-Quartier.
An den Gebäuden und Bestandsbäumen kommen potentiell Fledermäuse vor.

<u>Eremit:</u>
Gemäß Gutachten bestand für den Baum Nr. 747 und Nr. 789 der Verdacht auf ein Vorkommen von Eremiten.
Das Vorkommen wurde als unwahrscheinlich eingeschätzt, jedoch kann dieses aufgrund von eingeschränkter Zugänglichkeit des Baumes Nr. 789 und einer nicht ausreichend aussagekräftigen Menge der Mulmprobe nicht ausgeschlossen werden.
Die beiden Bäume müssen vor Fällung unter Einsatz geeigneter Instrumente durch einen Experten untersucht werden.

Als prioritäre Art mit höchstem europäischen und nationalen Schutzstatus ist der Eremit (Osmoderma eremita) bei den weiteren Planungen besonders zu berücksichtigen. Bei Nachweis oder potentieller Betroffenheit der Art ist detailliert zu prüfen und nachzuweisen, ob Planungsalternativen umsetzbar wären, die eine Beeinträchtigung der Eremitenhabitatbäume verhindern (Vermeidungsgebot).
Da die Art in den meisten Fällen nicht mit CEF- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden kann, ist der Erhalt der Eremitenbäume prioritär zu prüfen. Falls der Erhalt nicht möglich ist, müssen zusätzlich zu den Vermeidungsmaßnahmen noch CEF-Maßnahmen bzw. FCS-Maßnahmen mit Prüfung der Ausnahmetatbestände vorgesehen werden (siehe saP Anlage 8, Artdatenbogen)

Vögel:
Die Habitatbäume und restlichen Gehölze werden als potentielle Lebensstätten für freibrütende Vögel eingestuft.

- Nachweis von 28 Vogelarten
- 18 weitere Artnachweise der letzten 28 Jahre aus der ASK aus der Umgebung
  Bis auf 4 Arten werden die restlichen 14 Artennachweise für das Planungsgebiet ausgeschlossen.

Insgesamt sind 3 der Rote-Liste-Arten von der Baumaßnahme betroffen.

Zauneidechse:
Es wurde kein Vorkommen festgestellt.

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens werden artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Konfliktminderung und Vermeidung von Verbotstatbeständen als erforderlich angesehen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden wie folgt gegliedert:
1. U = weitere Untersuchungen
2. V = Vermeidungsmaßnahmen
3. E = Ersatzmaßnahmen

1. Weitere Untersuchungen zur abschließenden Verwertung er Betroffenheit von Vogelnistplätzen und Fledermäusen

U1 Kontrolle der in Anlage Nr. 07 des artenschutzrechtlichen Gutachtens angemerkten Gebäude & Gebäudeteile mittels Hubsteiger oder Gerüst

U2 Kontrolle hinsichtlich Eignung und Nutzung der potentiellen Habitate in Bestandsbäumen mittels Hubsteiger.

Hinweis: Die Untersuchungen (U1 und U2) sind noch nicht abgeschlossen, vor allem die Eremitenverdachtsbäume sind näher zu untersuchen

V1 Rodungsbeschränkung (Auch für Kletterpflanzen an den Gebäuden):
Arbeiten nur zwischen dem 01.10. und dem 28./(29.).02

V2 Kontrolle der Habitate auf Besiedelung von Fledermäusen inkl. Verschließen der Einfluglöcher vor der Fällung im Oktober, durch eine geeignete Fachperson. (Kann entfallen sofern diese im Zuge der Maßnahmen U1 & U2 bereits verschlossen werden, wichtig: Vorgaben der saP zum Zeitraum!)

Hinweis:
Entsprechend der Ergebnisse dieser Kontrollen müssen gegebenenfalls erforderliche Nistkästen für Vögel und / oder Fledermäuse in ihrer Art und Anzahl ermittelt werden.

V3 Baumschutz nach DIN 18920 für die zum Erhalt vorgesehenen Gehölze im Einflussbereich der Baustellen.

V4 Ökologische Baubegleitung:
- Betreuung der Entfernung von potentiellen Fledermausquartieren an den Gebäuden
- Fällbegleitung der Bäume mit Verdacht auf Eremiten-Vorkommen.

V5 Start der Sanierungsarbeiten des Dachbodens Ziegelei im April, mit sukzessivem Baubeginn zur Verbrämung von Fledermäusen

C1 Ersatzquartier für potentielles Fledermausquartier auf Dachboden durch Umbau oberer Teil Spitzboden

Hinweis: Sofern bei den Kontrollen an den Gebäuden weitere Quartiere (Traufbereich / Fassade) festgestellt werden ist der Ausgleich entsprechend zu erweitern. Der Umfang wird durch die ökologische Baubegleitung festgestellt.

C2 Ersatzquartiere für Fledermäuse in Baumhöhlen /-spalten:

- 6 Stk. Fledermaus-Quartiermöglichkeiten
(Verhängung bis Anfang März des Jahres nach Fällung).

C3 Ersatzquartiere für Vögel in Baumhöhlen:
- 6 Stk. Nisthilfen für Höhlenbrüter (mit Eignung für Tannenmeisen)
(Verhängung bis Anfang März des Jahres nach Fällung außerhalb der Vogelschutzzeit).

Hinweis: Die CEF-Maßnahmen C2 und C3 für Fledermäuse und Vögel stehen im direkten Zusammenhang mit der Maßnahme F1. Der Verlust von Höhlenbäumen kann nur in Zusammenhang mit der Sicherung und Entwicklung neuer Biotopbäume „Zukunftsbäume“ ausgeglichen werden.

C4 Ersatzquartiere Freibrüter:
Neuanpflanzung von Bäumen/Gehölzen für Klappergrasmücke und Stieglitz entsprechenden Bruthabitaten (Integration in die geplanten Außenanlagen möglich).

C5 Festlegung der Ersatz-Lebensstätten für Fledermäuse und Vögel in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung.

C6 Bei Bestätigung des Verdachts auf Eremiten: Bergung der Mulmhöhle und Befestigung an anderem Baum.

Hinweis: Ermittlung ggf. weiterer erforderlicher Fledermaus- / Vogelkästen nach Kontrolle potentielle Habitate)

F1 Langfristige Biotopsicherung:
Für jeden zu fällenden Höhlenbaum muss im näheren Umfeld des Vorhabensgebietes eine geeignete Eiche freigestellt und mit geeigneten Maßnahmen vorbereitet werden.
Eintragung in Baumkataster zum langfristigen Schutz. Gemäß saP muss hier ein separates Konzept erstellt werden.

Für die Fällung der Bäume Nr. 747 und 789 ist eine Ausnahme-Genehmigung nach §44 BNatSchG der Höheren Naturschutzbehörde Mittelfranken erforderlich.

Sofern CEF-Maßnahmen nicht vor der Fällung oder in näherer Umgebung durchgeführt werden können, so sind die Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes von Populationen als fachliche Ausnahmevoraussetzung des §45 Abs, 7. Satz 2 BNatSchG (FCS-Maßnahmen), sowie folglich eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten des §44 BNatSchG erlassen durch die Höhere Naturschutzbehörde Mittelfranken erforderlich.

Ein Vorkommen von Amphibien, Libellen, Tag- / Nachtfaltern, Schnecken, Muscheln sowie Fische aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurde ausgeschlossen.

Es sind keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten von der geplanten Maßnahme betroffen.

5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

6. Geprüfte Alternativen

Im Rahmen des vorhergehenden Wettbewerbs wurden unterschiedliche Versionen der Entwürfe bei der Stadt Nürnberg vorgestellt und in gemeinsamer Abstimmung fortgeschrieben und optimiert (Abstimmungen noch laufend).

Allerdings schlägt der Umweltbericht konfliktmindernde Maßnahmen vor (s. Kapitel 4), die zur Vermeidung, Verringerung und/oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen im weiteren Verfahren vom Verfahrensträger umzusetzen bzw. in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ggf. ein Konzept zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Vorgaben gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zu entwickeln und im Umweltbericht (Monitoring, Kapitel 8) darzustellen. Im Regelverfahren wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichts wurde vom Büro WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB erstellt. Er wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas Bayern) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen und der *Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch GBH GmbH, Stand 27.06.2023* erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 4). Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

Folgende Informationsquellen wurden für den 1. Entwurf des Umweltberichts herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

- Wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg (2014)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014)
- Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Infomappe Umweltbericht Stadt Nürnberg (Januar 2022)
- Portal zur Einsicht der Bebauungspläne der Stadt Nürnberg
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020 (2013)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ (2012)
- *Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte[3] (INSEK) „Altstadt Nürnberg“ (2012), „Nürnberger Süden“ (2012), „Weststadt“ (2012), „Nürnberg Südost“ (2015)*
- *Grün- und Freiraumkonzept Weststadt (2012)*
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2023)
- Strategische Lärmkarte LfU 2017 (Straßenlärm), EBA 2017 (Schienenlärm)
- Fortschreibung Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg (2019)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg (2016, Fortschreibung 2019)
- Lärmaktionsplan für Haupteisenbahnstrecken (2018)
- Lärmaktionsplan für Nebeneisenbahnstrecken (2019)
- Lärmaktionsplan für den Verkehrsflughafen Nürnberg (2020)

[3] wenn Plangebiet innerhalb des jeweiligen Untersuchungsgebietes liegt

- Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“ (2008)
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- Bayerischer Denkmalatlas (https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/*)*
- *Umweltatlas Bayern des lfU (*https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/*, Mai /Juni 2023)*
- *Bayernatlas (*https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11 *Juni 2023)*
- Rahmenplan vom 14.05.2024 (ArchitekturWerkstatt Vallentin)
- Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch GBH GmbH, Stand 27.06.2023.
- Detailuntersuchung der Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Gewässer für die Grundstücke in der Boxdorfer Hauptstraße 14 und Fritz-Erler-Straße 110 in Nürnberg im Ortsteil Boxdorf Flurnummern 196, 196/12, 196/13 und 196/15 der Gemarkung Boxdorf, Stand: 09.11.2021
- Historische Erkundung für die Grundstücke Boxdorfer Hauptstraße 12 und 14 sowie Fritz-Erler-Straße 110 in Nürnberg Ortsteil Boxdorf (Flurnummern 196, 196/3, 196/12, 196/13, 196/15, 196/16 und 199 der Gemarkung Boxdorf) inklusive Konzept für eine Orientierende Altlastenuntersuchung, Stand Oktober 2020
- Orientierende Altlastuntersuchung für die Grundstücke in der Boxdorfer Hauptstraße 12 und 14 sowie Fritz-Erler- Straße 110 in Nürnberg im Ortsteil Boxdorf, Stand: 12.03.2021
- Baumbestandsplan Nr. 01-03, Stand 03.2021, IBS Urban ForestryAmpelplan Nr. 01-05, inkl. Baumbestandsliste vom 11.2021, von ISB Urban Forestry
- Baumliste Januar 2022, ISB Urban Forestry
- Qualifizierter Baumbestandsplan, Stand 12.04.2024, Sima Breer GmbH
- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg: Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)
- https://www.nuernberg.de/internet/umweltdaten/aussenluft.html
- http://www.lfu.bayern.de/luft/lufthygienische_berichte/index.htm
-

Kenntnislücken:

Für mehrere Umweltbelange (Wasser, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Menschliche Gesundheit, Luft, Klima) sind zum derzeitigen Stand noch keine abschließenden Aussagen im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung möglich, da hierfür Fachgutachten, Detailkonzepte oder Konkretisierungen der Planung erforderlich sind. Im weiteren Planungsprozess werden die notwendigen Bewertungsgrundlagen erarbeitet, in die Umweltprüfung eingestellt und bei der Fortschreibung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind folgende Untersuchungen/Ergänzungen notwendig:

- Entwässerungs- und Regenwasser-Bewirtschaftungskonzept
- Erforderliche ergänzende Untersuchungen gemäß spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Schallgutachten
- Abschätzung zur Entwicklung der Luftqualität (basierend auf Verkehrsgutachten)
- Energiekonzept
- Konkretisierung der Maßnahmen zur Klimaanpassung.

8. Maßnahmen zur Überwachung / Monitoring

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

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

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festlegungen der Planung zu achten. Dies betrifft auch Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bauleitplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Burger und Bürgerinnen über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Wird im weiteren Verlauf hinsichtlich der konkret erforderlichen Maßnahmen abgestimmt.

9. Zusammenfassung

Ziel des B-Plans Nr. 4683 Boxdorf Mitte ist es ein ehemals gewerblich genutztes und aktuell überwiegend brachliegendes Areal im Norden Nürnbergs städtebaulich zu entwickeln. Es sollen in einer verdichteten Bauweise ein ablesbarer Ortskern mit neuem Wohnraum, wohnortnahen Grün- und Spielflächen inkl. Kirchweihplatz und Verwaltungseinrichtung entwickelt werden.
Der vorliegende 1. Entwurf eines Umweltberichts stellt die aktuellen Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Grundlage hierfür ist der vorliegende Rahmenplan (Stand 14.05.2024).
Wie in Kapitel 7. dargestellt, kann auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes noch keine abschließende Bewertung für alle Schutzgüter erfolgen. Bislang werden die Bereiche Pflanzen und Tiere als von erheblichen Auswirkungen betroffen eingestuft. Die aktuell nicht abschließend bewertbaren Schutzgüter betreffen Boden, Wasser, Lärm, Luft und Klima. Die hierfür fehlenden Fachgutachten und noch zu erarbeitenden Konzepte / Maßnahmen werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt und fließen in den Umweltbericht ein.

Mit der Planung und dem zugehörigen Umweltbericht sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Gebiet gemischter Bebauung geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum, um dem vorherrschenden Bedarf im Stadtgebiet zu begegnen und gleichzeitig die Belange der Schutzgüter bestmöglich zu berücksichtigen und zu integrieren.

Diese Fassung stellt einen Arbeitsstand zur weiteren Abstimmung dar, welche im weiteren Planungsverlauf mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt wird.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	nicht erheblich	
Boden	noch nicht bewertbar	Bodenschutzkonzept / Bodenkundliche Baubegleitung
Wasser	noch nicht bewertbar	hydrogeologische Stellungnahme, Entwässerungskonzept
Pflanzen	erheblich	
Tiere	erheblich	Fortschreibung saP
Biologische Vielfalt	erheblich	
Landschaft	nicht erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	erheblich	
• Lärm	noch nicht bewertbar	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	
Luft	noch nicht bewertbar	Verkehrsgutachten
Klima	noch nicht bewertbar	kleinräumiges Klimagutachten Energiekonzept
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

Nürnberg, den 14.05.2024

_____
Dipl.-Ing. (FH) Veronika Stokklauser
LandschaftsArchitektin ByAk

10. Anlagenübersicht

Anlage 1 | Lageplan Bilanzierung nach Eingriffsregelung - Bestand



Legende

	1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	723 m²	0,8
	2.3	Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	2.383 m²	0,7
	2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	1.261 m²	0,6
	5.2	Kleine, öffentliche, strukturreiche Grünanlagen, arten- und strukturreiche Abstandsgrünflächen	3.362 m²	0,5
	5.3	Häusgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen, Grabeland, Kleingärten	3.315 m²	**0,3**
	5.4	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	4.562 m²	0,4
	7.5	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine	6.753 m²	0,1
	7.6	Versiegelte Fläche	6.990 m²	0,0
		Gebäude	3.761 m²	0,0

N

Bauvorhaben:

Neue Mitte Boxdorf
90427 Boxdorf, Nürnberg

Bauherr:

Alpha Box GmbH
Kressengartenstraße 2
90402 Nürnberg

Bestandsbewertung nach Kostenerstattungssatzung Stadt Nürnberg

Datei:	2023_23_B	Verfasser: JW / VS / BG	Nummer B-01
			Maßstab 1 : 1000
			Erstellt 22.06.2023
			Stand 25.04.2024

WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB
Jürgen Wollborn I Veronika Stokklauser I Robert Kirsten

Schreiberhauer Straße 3 90475 Nürnberg
0911 8177 688 0 www.wollborn.com

© WLG 2023 Rev_0_Kürzel_Datum

Beschlussvorlage
BoB/002/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	13.06.2024	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	19.06.2024	öffentlich	Beschluss-Auflage

Betreff:

Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS);
Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS)

Anlagen:
Antrag der Linken Liste vom 14.02.2024
Entscheidungsvorlage
Änderungssatzung
Änderung Vollzugsanweisung

Sachverhalt (kurz):

Die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg soll an die Erfahrungen des Vollzugs sowie an aktuelle stadtentwicklungspolitische Rahmenbedingungen angepasst werden. Die Änderungen sind geringfügiger Natur, da keine grunsätzlich neue Vorgehensweise angedacht ist. Im Kern werden einge Stellplatzschlüssel angepasst sowie die Ablösesummen moderat angehoben.

Die „zusätzlichen“ Mittel aus der Ablöse sollen ab 2025 in Quartiersparkhauslösungen investiert werden.

Auf die Entscheidungsvorlage wird verwiesen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
mögliche Mehreinnahmen durch Erhöhung der Ablösungsbeträge

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 13.06.2024)

1. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die beiliegende Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) und empfiehlt dem Stadtrat, diese Satzung zu erlassen.

2. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die beiliegende Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) und empfiehlt dem Stadtrat, diese Änderung zu beschließen.

3. Die zusätzlich eingenommenen Mittel aus der erhöhten Ablöse sind für Quartiersparkhauslösungen zu verwenden.

Beschlussvorschlag (StR 19.06.2024)

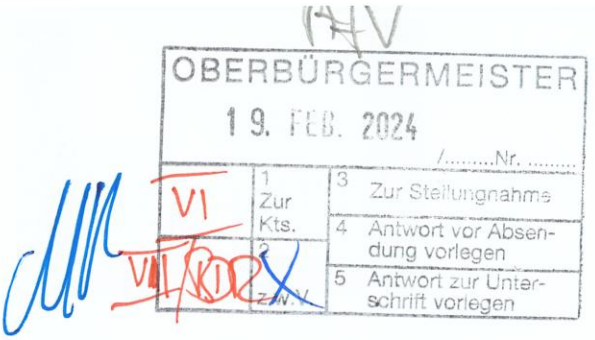
Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 13.06.2024 wird

der Erlass der beiliegenden Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS)

sowie

die beiliegende Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS)

beschlossen.



LINKE LISTE
Nürnberg

StRin Marion Padua – Fünferplatz 2, 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathausplatz 1

90403 Nürnberg

Stadträtin Marion Padua
Fünferplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0160 – 94 19 19 72
https://linke-liste-nürnberg.de
marion.padua@linke-liste-nuernberg.de

Nürnberg, 14.02.2024

Antrag an den Stadtrat: Anpassung der kommunalen Stellplatzsatzung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

das von der Bundesregierung ausgelobte Ziel, ab 2022 400 000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, ist verfehlt worden. Die insbesondere in dicht besiedelten urbanen Räumen vorherrschende Flächenkonkurrenz macht den Bau von Wohnungen schwierig. Wenn dann noch Platz für Kraftfahrzeugstellplätze gebraucht wird, bleibt kaum eine Alternative zur Tiefgarage. Ein Tiefgaragenstellplatz aber produziert Kosten von bis zu 30 000 Euro.

Um bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können, muss der Bau von Wohnungen jedoch günstiger, nicht teurer werden. Eine Stellschraube in Zeiten, in denen die Finanzierungszinsen hoch, die Material- und Personalbeschaffung für Bauträger komplex und kostenintensiv sind, ist die kommunale Stellplatzsatzung.

In einer gegen Ende des letzten Jahres veröffentlichten Studie kam das „Institut der Deutschen Wirtschaft“ zu dem Ergebnis, dass die kommunalen Stellplatzsatzungen vielfach zu einem teuren und flächenintensiven Bauen führen, das sich kaum an den realen Bedürfnissen orientiert.

Die meisten kommunalen Stellplatzsatzungen, so die Studie, atmen den Geist des Konzepts der autogerechten Stadt. Sie sind umweltpolitisch nicht mehr zeitgemäß und machen auch wirtschaftspolitisch keinen Sinn, da ihr starres Regularium beim Wohnungsneubau als unnötiger Kostentreiber fungiert.

Die LINKE LISTE stellt daher zur Behandlung im sachlich zuständigen Ausschuss folgenden Antrag:

Die Stadt Nürnberg überarbeitet ihre kommunale Stellplatzsatzung mit dem Ziel der Flexibilisierung der Vorgaben. Dabei

- nutzt sie den Spielraum, den die BayBO den Kommunen bietet.

- achtet sie darauf, ein am tatsächlichen Bedarf orientiertes Parkraumangebot zu gewährleisten, das noch stärker Faktoren wie die qualitative Anbindung der Wohnanlage an den ÖPNV, die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft oder die zu erwartenden Veränderungen im Mobilitätsverhalten berücksichtigt.

- nutzt sie die Flexibilisierung für die stadtplanerische Umsetzung der Verkehrswende.

- achtet sie darauf, weitere Einsparpotentiale für den Wohnungsneubau zu eröffnen, schlägt doch auch die Möglichkeit der „Ablöse" in Nürnberg, d.h. wenn sich der Bauträger von der Erfüllung der Stellplatzpflicht „freikauft", nach § 3 der StS pro Kraftfahrzeugstellplatz mit 10 500 Euro oder 8 500 Euro zu Buche.

Mit freundlichen Grüßen

M. Padua

Marion Padua
Stadträtin LINKE LISTE Nürnberg

Beilage

Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS); Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS – StS)

Abtrag der Linken Liste vom 14.02.2024

Entscheidungsvorlage

Die Stellplatzsatzung mit Richtzahlenliste sowie die zugehörigen Vollzugsanweisungen sind das wesentliche Instrument zur Bemessung des notwendigen Stellplatzbedarfs von Bauvorhaben. Sie sind daher regelmäßig an die Erfahrungen im Vollzug sowie die geänderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklungspolitik anzupassen.

In der Praxis bilden insbesondere die Berechnungsregeln sowie die Anforderungen an die Gestaltung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen aktuell Anhaltspunkte für Diskussionen. Genehmigungsverfahren werden hierdurch unnötig verzögert. Das langjährige Verwaltungshandeln und die im Baugenehmigungsverfahren geforderten Mindeststandards sollen durch die vorgesehenen Änderungen transparent gemacht werden.

Darüber hinaus werden die Ablösebeträge –auch mit dem Ziel einer Gegenfinanzierung neu zu errichtender Quartiersparkhäuser- an die Werte der Nachbarkommunen angepasst und Änderungen an den Richtzahlen vorgenommen.

Dem Antrag der Linken Liste wird durch die Einzelanpassungen teilweise gefolgt. Nicht gefolgt werden kann der rein verkehrspolitischen Betrachtung der Stellplatzablöse- diese hat auch eine herausragende fiskalische Bedeutung. Studien, die eine Reduktion der Endkundenpreise (Kauf oder Miete) nach Verzicht auf Stellplätze nahelegen, existieren nicht. Erstaunlicher Weise haben sich bspw. in Berlin nach Abschaffung aller Stellplatzregelungen die Wohnflächenpreise überproportional schnell erhöht. Im Ergebnis steht zu befürchten, dass der Wegfall von Ablösen oder deren Reduzierung allein die argen der Projektentwickler verbessert, nicht jedoch den Wohnungsmarkt beeinflusst.

Auf die Schaffung einer Rechtsgrundlage in der StellplatzS zur allgemeinen Anerkennung von Mobilitätskonzepten wurde nach intensiver interner Prüfung verzichtet. Auf Basis der aktuellen Rechtsgrundlagen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) führen derartige Konzepte zu einer Reduzierung erforderlicher Stellplätze (und entsprechend nötiger Ablösebeiträge). Mindereinnahmen für die Stadt bei ungewissem Erfolg der zugestandenen Maßnahmen, können dabei ein unkalkulierbares Risiko darstellen. Es steht zudem zu befürchten, dass geforderte Maßnahmen durch die Verwaltung nicht rechtssicher gefordert, vereinbart und überwacht werden können. Alternativ könnten Mobilitätskonzepte an die zweckgebundenen Ablösebeträge gekoppelt werden. Dies schränkt jedoch die Mobilitätsmaßnahmen, die im Zuge dessen anerkannt werden können, auf die im Gesetz vorgegebenen Verwendungszwecke ein. Carsharing und andere Maßnahmen aus dem Mobilitätsbaukasten könnten in dieser Form nicht zugestanden werden. In der Bauleitplanung bleiben Mobilitätskonzepte als Teil städtebaulicher Verträge der Regelweg, in der für die StS vorrangig relevanten Betrachtung von Vorhaben nach §34BauGB sind sie regelmäßig nicht rechtssicher und auch nicht wirtschaftlich anwendbar.

Gegebenenfalls kann eine Umsetzung von Mobilitätskonzepten in der StS erneut geprüft werden, wenn sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen der BayBO ändern.

Im Einzelnen werden folgende Änderungen vorgenommen:

StellplatzS

§ 2 Abs. 2 (alt):
Die Regelung für Kinderecken und Spielbereiche wurde in der Praxis nicht angenommen. Sie ist nicht erforderlich, weil der Hauptnutzung untergeordnete Flächen grundsätzlich nicht zur Bemessung von Stellplatzforderungen herangezogen werden.

§ 2 Abs. 3 (neu):
Es wird erklärend eingefügt, wann bei der Berechnung der Stellplatzforderung der reduzierende Faktor innerhalb der Zone 1 anzuwenden ist. Der bisherige Satzungstext ermöglichte mehrere Rechenwege, die in einigen Fällen abweichende Stellplatzforderungen ergaben.

§ 2 Abs. 4 (neu):
Durch den Verzicht auf einen zusätzlichen Stellplatznachweis beim Einbau von abgeschlossenen Wohneinheiten in bestehende Dachgeschosse wird eine Erleichterung für die Wohnraumschaffung erreicht. Mehr bereits bestehendes (Wohn)-Raumpotential kann ohne zusätzlichen Aufwand genutzt werden. Der fiskalische Verlust hält sich angesichts der überschaubaren Zahl solcher Fälle in Grenzen, das Signal ist aber relevant.

§ 2 Abs. 5 (neu):
Durch die Einfügung des Wortes „ebenerdig“ soll unterstrichen werden, dass Kinderspielplätze vorrangig ebenerdig in den Freiflächen der Baugrundstücke anzulegen sind. Kinderspielplätze auf Dachflächen zu Gunsten von Stellplätzen oder innerhalb eines Gebäudes sollen hierdurch, insbesondere wegen der damit verbundenen Sicherheitsfragen, möglichst vermieden werden.

§ 3 Abs. 2:
Die Ablösebeträge für Kfz-Stellplätze werden in Zone 1 künftig 13.000 Euro und 11.000 Euro in der Zone 2 betragen. Der Differenzbetrag zum aktuellen Ablösebetrag wird für die Neueinrichtung von Quartiersparkhäusern verwendet. Für Fahrradabstellplätze erhöht sich der Betrag auf 750 Euro.

In den letzten Jahren verstärkte sich die Tendenz, dass Investoren zunehmend Stellplätze ablösen, statt real herzustellen. Zwar entspricht dies dem Ansinnen der Stadt Nürnberg zur Stärkung der Mobilitätswende. Fehlende Kompensationen im Einzugsbereich der individuellen Bauvorhaben können partiell jedoch den Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum erhöhen, ohne dass durch die Verwaltung steuernd eingegriffen werden kann. Gleichzeitig zeigt der Trend, dass die Ablöse deutlich günstiger ist, als die Realherstellung.

Gemäß Art. 47 Abs. 4 BayBO sind Ablösebeträge zweckgebunden einzusetzen. Gestiegene Baupreise führen nicht nur bei Investoren zu Mehrkosten, sondern treffen auch die Stadt. Gleichbleibende Ablösebeträge bei gestiegenen Baukosten führen zwangsläufig zu weniger Maßnahmen, die durch die Stadt umgesetzt werden können.

Die letzte Anpassung der Ablösebeträge erfolgte durch die Satzung vom 31.Juli 2014. Sie liegt mithin 10 Jahre zurück. Seitdem haben sich, trotz des leichten Einbruchs der letzten zwei Jahre, konjunkturell erhebliche Steigerungen der Bodenrichtwerte und der Baupreise ergeben. Diese spiegeln sich in den neuen Werten wieder. Um die Bautätigkeit angesichts der aktuellen Konjunktureinbrüche nicht unnötig zu lähmen, bleiben die Werte hinter denen der angrenzenden Städte, wie Fürth (15.000 Euro / 12.000 Euro / 10.000 Euro) und Erlangen (15.000 Euro / 11.500 Euro / 8.000 Euro) deutlich zurück.

§ 4 Abs. 1:
Durch den Verweis auf die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) wird deren verpflichtende Anwendung in der StellplatzS klargestellt.

§ 4 Abs. 2 bis 5:
Derzeit finden sich Anforderungen an die Begrünung von Stellplatzanlagen und Garagen / Carports sowohl in der StellplatzS, als auch der Satzung der Stadt Nürnberg über Begrünung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen (Begrünungssatzung – BegrS). Teilweise weichen diese, insbesondere bei der Dachbegrünung, voneinander ab.

Ziel ist, eine Bündelung aller Begrünungsanforderungen für Stellplatzanlagen und Garagen / Carport in der StellplatzS vorzunehmen. Die BegrS soll dementsprechend zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls geändert werden.

Die Notwendigkeit, Dachbegrünung für Garagen / Carports vorzusehen soll zur Erleichterung verfahrensfreier Bauvorhaben künftig nur für größere und damit leichter zu begrünende Anlagen gelten. Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO sind Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 50 m² außer im Außenbereich verfahrensfrei.

§ 4 Abs. 6 (neu), 8 (neu) und 9 (neu):
Dem Radverkehr kommt im Zuge der Mobilitätswende eine immer stärkere Bedeutung zu. Grundvoraussetzung dafür sind benutzerfreundliche und qualitativ ansprechende Abstellanlagen.
Die bisherigen Regelungen in der StellplatzS waren unbestimmt. Folglich müssen bei den meisten Baugenehmigungsverfahren Nachforderungen gestellt werden, die die Verfahren unnötig in die Länge ziehen.
Konkrete Maße und Vorgaben sollen Transparenz schaffen und Qualitäten erhöhen.

Richtzahlen

Bei diversen Nutzungsarten werden die notwendigen Stellplätze reduziert und an den realen Bedarf angepasst.

Nr. 1.1 Wohnungen:
Für Wohnungen wird die Schwelle, ab der ein zweiter Stellplatz erforderlich wird, von 130 m² auf 100 m² abgesenkt. Dies erhöht vor allem den Stellplatzbedarf von Familieneigenheimen und sehr großen Wohnungen im Stadtrandbereich. Dort ist auch die Beschwerdelage über den bisherigen Stellplatzschlüssel größer. Eine „Regelwohnung“ hat in Nürnberg um die 85 qm Fläche, sie ist also von der Änderung nicht betroffen. Die Prognosen sagen auch für die kommenden Jahre wachsende Bedarfe an kleineren Wohnungen voraus.

Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass sich die geplanten Änderungen signifikant negativ auf die Wohnungswirtschaft, insbesondere den Geschosswohnungsbau, auswirken werden.

Die städtischen Lagen, in denen gehäuft Wohnungen größer 100 m² zu finden sind, hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhausgebiete, sind mit ÖPNV nicht immer optimal angebunden. Investorenoptimierte Grundrisse, die die bisherige Schwelle von 130 m² knapp unterschreiten, spiegeln den daraus resultierenden Bedarf an Stellplätzen nicht realistisch wieder. Der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum ist teils enorm. Alternative Mobilitätsangebote sind nicht vorhanden, bieten nicht die notwendige Flexibilität oder werden nicht ausreichend angenommen.

Die Neuregelung bietet auch zur Förderung des Fahrradverkehrs Vorteile. Früher als bisher sind Flächen für einen dritten Abstellplatz vorzuhalten. Damit sollten künftig ausreichend Abstellflächen, auch für die wachsende Zahl an Lastenrädern, welche einen höheren Flächenbedarf auslösen, vorgehalten sein, ohne dass es hierfür einer speziellen Regelung in der Satzung bedarf.

Nr. 1.4 Studierendenwohnungen, Studierendenwohnheime und sonstige Wohnheime:
Wohnraum für Studierende musste, um den reduzierten Stellplatzschlüssel erhalten zu können, bisher als förderfähiges Wohnheim konzipiert werden. Dies hat u.a. Auswirkungen auf bauliche Anforderungen, nutzungsspezifische Räume sowie das durchzuführende Baugenehmigungsverfahren mit erhöhtem Prüfaufwand.

Angesichts des Drucks am Wohnungsmarkt erscheint es wenig zielführend, weiterhin höhere Anforderungen an Gebäude zu stellen, nur um einen reduzierten Stellplatzschlüssel gewähren zu können.
Rechtlich gesicherte und durch einen Betreiber vermietete Studierendenwohnungen werden daher stellplatzmäßig Wohnheimen gleichgestellt.

Nr. 1.8 Obdachlosenheime, Flüchtlingsunterkünfte, Asylbewerbererstaufnahmeeinrichtungen:
Die Mindestforderung entfällt. Zumeist werden entsprechende Einrichtungen durch Nutzungsänderungen geschaffen. Hier sind reale Stellplätze entweder vorhanden oder auf Grund des Bestandes ohnehin nicht nachzuweisen.

Nrn. 3.1 bis 3.3 Läden:
Das Kaufverhalten vieler Konsumenten hat sich verändert. Es werden mehr Waren online bestellt, „Click & Collect“ - Konzepte verdrängen den Einkaufsbummel. Dem geänderten Konsumverhalten soll in der StellplatzS Rechnung getragen werden. Die Stellplätze für großflächigen Einzelhandel werden auf 1 St./70 m² BGF (Nr. 3.2) bzw. 1 St. / 60 m² BGF (Nr.3.3) reduziert. Nachteilige Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sind hierdurch nicht zu erwarten, da Läden erfahrungsgemäß die für sie optimale Stellplatzzahl (ggf. auch höher) errichten.

Nr. 6.1 Gastronomie:
Die Stellplatzschlüssel von Läden nach Nr. 3.1 und Gastronomie werden angeglichen. Dies resultiert aus dem Ziel der *Zukunftsinitiative Innenstadt*, Anpassungs- und Erleichterungsmöglichkeiten für Ansiedlungen in der Innenstadt sind zu schaffen. So dient ein einheitlicher Stellplatzschlüssel der Erleichterung von Nutzungsänderungen ebenso, wie Nutzerkonzepte, die weder eine klassische Ladennutzung, noch Gastronomie darstellen. Bisher konnten derartige Konzepte nur im Rahmen einer untergeordneten Gastronomie, mit Einschränkungen der Öffnungszeiten, des Angebots und der Nutzungsflächen oder mit Hilfe komplizierter Berechnungsansätze zugestanden werden. Die durch die Änderung überholte Regelung entfällt.

Mindereinnahmen für die Stadt sind aus der Änderung nicht zu erwarten. Beispielhafte Berechnungen haben ergeben, dass die notwendigen Stellplatzforderungen für Gastronomie weitgehend identisch sind, unabhängig davon, ob sie nach Gastraumfläche oder Bruttogrundfläche ermittelt werden.

Nr. 6.2 Nicht öffentlich zugängliche Gastronomie:
Um einen einheitlichen Berechnungsstandard für Gastronomie zu schaffen, werden auch die nicht öffentlich zugänglichen Gastronomien künftig nach BGF berechnet. Wie für Nr. 6.1 sind hierdurch keine signifikanten Mehrungen oder Minderungen der Stellplatzzahl zu erwarten.

Nr. 6.3 Freischankflächen:
Alle Freischankflächen erhalten zur Vereinfachung im Vollzug nun einen einheitlichen Stellplatzschlüssel von 1 St. / 100 m². Aus der Stellplatzreduzierung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Freischankflächen ohne Anbindung an eine Gastronomie sind selten und werden zudem eher als Ausflugsgaststätten mit dem Fahrrad angefahren.

Nr. 6.4 Hotels, Pensionen, Kurheime, Ferienwohnungen, Boardinghäuser, Motels und andere Beherbergungsbetriebe:
Für den Vollzug, Investoren und Entwurfsverfasser wird eine transparente und einheitliche Regelung für jegliche Arten von Beherbergungsbetrieben geschaffen. Aktuell gehäufte beantragte Arten gewerblicher Zimmervermietungen wie Ferienwohnungen und Boardinghäuser erhalten explizit Einzug in die beispielhafte Aufzählung möglicher Betriebe.

Nrn. 8.1 und 8.2 (alt) Krankenhäuser:
Krankenhäuser erhalten, unabhängig von einer gesetzlich definierten Versorgungsstufe, die für den tatsächlichen Stellplatzbedarf keine Relevanz hat, einen einheitlichen Stellplatzschlüssel von 1 St./10 B (Betten) sowie 1 ASt./6 B.

Nr. 8.3 (neu) Tagespflegeplätze:
Die Forderungen werden sowohl für Stellplätze als auch Abstellplätze auf 1 St./12 Pflegeplätze reduziert. Dies ist angesichts der Betreuungsschlüssel für Tagespflegen vertretbar.

Nrn. 9.1 bis 9.3 Schulen:
Die Anzahl der Kfz-Stellplätze wird reduziert. Die bisher vorgesehenen Flächen für Tretroller bzw. Motorroller entfallen. Insbesondere bei Nutzungsänderungen für Erwachsenenbildung stellte die Forderungen im Baugenehmigungsverfahren ein Hindernis dar. Derartige Flächen können aus bestehenden Nutzungen nicht angerechnet werden. Gleichzeitig fehlten vielerorts die Flächen für einen entsprechenden Nachweis, die Möglichkeit der Ablöse lässt sich aus der BayBO nicht herleiten.

Nr. 9.4 Fachhochschulen, Hochschulen:
Der bisherige Stellplatzschlüssel für Fachhochschulen und Hochschulen besteht seit den 80gerJahren unverändert. Die fortschreitende Digitalisierung führt zu neuen Lehrangeboten und geänderten Bedarfen, da sich weniger Studierende am Ort der Hochschule aufhalten. Ausschlaggebend für die Berechnung soll nicht mehr die allgemeine Anzahl an Studienplätzen sein, sondern die maximale Anzahl real Studierender vor Ort. Der Stellplatzbedarf bemisst sich künftig, analog zu den Empfehlungen der Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern pro 10 Studierende.

Nr. 10 Gewerbliche Anlagen:
Die Anforderungen wurden in allen Bereichen stark reduziert. Insbesondere größere Handwerksbetriebe unterliegen einer starken Automatisierung bei folgend geringer Mitarbeiterdichte. Auch die Forderungen nach Fahrradabstellplätzen wurden geändert. Auf Grund ihrer Lage ist davon auszugehen, dass derartige Betriebe weniger mit dem Fahrrad angefahren werden. Zudem sind auf den Grundstücken in der Regel ausreichend Flächen vorhanden, ohne dass es hierfür den höheren Anforderungen an die Ausstattung nach StellplatzS bedarf.

Erläuterungen:
Auf Grund der Änderungen des Stellplatzschlüssels für Freischankflächen auf 1 St./100 m² Freischankfläche hat die Regelung, Freischankflächen mit einer Fläche unter 40 m² unberücksichtigt zu lassen, keine Bedeutung mehr.

Die Abkürzung für Grundstücksfläche (GF) wurde an die der DIN 277 angepasst.

Da Gaststätten künftig nach BGF berechnet werden, kann die Erläuterung zur Gastraumfläche entfallen.

Vollzugsanweisung

Nr. 5 (neu):
Die bestehende Regelung, dass ab einer zweiten Wohneinheit pro Gebäude gefangene Stellplätze nicht mehr zugelassen werden können, wird durch die neue Formulierung lediglich unterstrichen.

Nr. 6 und 7 (neu):
In der Praxis häufen sich Anträge und Anfragen, Studierendenwohnheime auch für andere Nutzergruppen, wie Geschäftsreisende, Young Professionals, Trainees, Auszubildende und Praktikanten nutzen zu wollen. Der Wunsch nach mehr Flexibilität in der Vermietung ist nachvollziehbar. Jedoch ist zu erwarten, dass von einem gemischt genutzten Vorhaben, welches auch Geschäftsreisenden zur Verfügung steht, andere Stellplatzerfordernisse ausgehen, als von einer reinen Nutzung durch Studierende.
Es soll daher klargestellt werden, dass Studierendenwohnheime und -wohnungen ausschließlich für diese Nutzergruppe bestimmt sind Für die übrigen Nutzungskonzepte gelten die Richtzahlen für Beherbergungen.

Nr. 8 (neu):
Der neue Absatz erklärt für einen einheitlichen Vollzug und transparentes Verwaltungshandeln die in der StellplatzS verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffe „benutzerfreundliche Handhabung“ sowie „gute Zugänglichkeit“.

Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS – StS) vom 14. Dezember 2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15. Dezember 2016 (Amtsblatt S. 436)

Vom ……

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), folgende Satzung:

Art. 1

1. In der Überschrift wird die Kurzbezeichnung „StellplatzS“ durch die Kurzbezeichnung „Stellplatzsatzung“ ersetzt.

2. § 2 wird wie folgt geändert:

   a) Abs. 2 wird aufgehoben.

   b) Der bisherige Abs. 3 wird Abs. 2.

   c) Der bisherige Abs. 4 wird Abs. 3 und wie folgt geändert:

      aa) Folgender neuer Satz 2 wird eingefügt:

      „Der reduzierende Faktor ist für die jeweilige Nutzung vor der kaufmännischen Auf- bzw. Abrundung auf eine ganze Zahl anzuwenden.“

      bb) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.

   d) Folgender neuer Abs. 4 wird eingefügt:

   „(4) Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge entsteht nicht beim erstmaligen Einbau von abgeschlossenen Wohneinheiten in bestehende Dachgeschosse .“

   e) Abs. 4 wird Absatz 5 und wie folgt geändert:

   In Satz 1 wird vor dem Wort „Stellplätzen“ das Wort „ebenerdigen“ eingefügt.

3. In § 3 Abs. 2 wird die Angabe „10.500 Euro“ durch die Angabe „13.000 Euro“, die Angabe „8.500 Euro“ durch die Angabe „11.000 Euro“ und die Angabe „500 Euro “ durch die Angabe „750 Euro“ ersetzt.

4. § 4 wird wie folgt geändert:

   a) Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

   „Notwendige Kraftfahrzeugstellplätze sind entsprechend den baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910) in der jeweils geltenden Fassung herzustellen und in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen.“

b) Abs. 2 wird wie folgt geändert:

aa) Folgender neuer Satz 2 wird eingefügt:

„Zwischen nicht überdachten Stellplatzanlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von 50 cm angelegt werden."

bb) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

c) Abs. 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Dächer von Carports und Garagen mit einer Neigung bis zu 20° sind ab einer jeweiligen Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden."

d) Abs. 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Die Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen sollen begrünt werden."

e) Folgender neuer Abs. 5 wird eingefügt:

„(5) Die Begrünung nach Abs. 2, 3 und 4 ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen."

f) Der bisherige Abs. 5 wird Abs. 6 und wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „1,30 m²" durch die Angabe „0,70 m x 2,00 m" ersetzt.

bb) In Satz 3 wird nach dem Wort „Bewegungsfläche" die Angabe „mit einer Tiefe von mindestens 1,80 m" eingefügt.

g) Der bisherige Abs. 6 wird Abs. 7.

h) Folgende neue Abs. 8 und 9 werden angefügt:

„(8) Fahrradabstellplätze für Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 sollen in Abstellräumen untergebracht oder überdacht werden. Sie können in gemeinschaftlichen Kellerräumen nachgewiesen werden, wenn diese leicht erreichbar und gut zugänglich sind.

(9) Fahrradabstellplätze in privaten Kellerräumen sind nicht zulässig."

5. Die Richtzahlenliste (Anlage zu § 2 Abs. 1 StS) wird wie folgt gefasst:

„Richtzahlenliste (Anlage zu § 2 Abs. 1 StS)

Nr.	Nutzung	Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze (St.)	Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze (ASt.)
1.	**Wohnnutzungen**		
1.1	Wohnungen ≤ 50 m² WF Wohnungen > 50 m² WF bis ≤ 100 m² WF Wohnungen > 100 m² WF	1 St./WE 1 St./WE 2 St./WE	1 ASt./WE 2 ASt./WE 3 ASt./WE. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist kein ASt. notwendig.
1.2	Geförderte Mietwohnungen *)	1 St./2 WE	1 ASt./WE
1.3	Kinder- und Jugendheime	1 St./15 B, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./3 B
1.4	Studierendenwohnungen, Studierendenwohnheime und sonstige Wohnheime **)	1 St./3 B, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./2 B

1.5	Geförderte Wohnheime *)	1 St./6 B	1 ASt./2 B
1.6	Geförderte Altenwohnungen *), Betreutes Wohnen mit Service-Einheit **)	1 St./5 WE	1 ASt./4 WE
1.7	Pflegeheime	1 St./12 B	1 ASt./20 B
1.8	Obdachlosenheime, Flüchtlingsunterkünfte, Asylbewerbererstaufnahmeeinrichtungen	1 St./30 B	1 ASt./10 B
2.	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen**		
	Büro- und Verwaltungsräume, Räume mit erheblichem Besucherverkehr, Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Kanzleien usw.	1 St./35 m² NUF, jedoch mindestens 1 St.	1 ASt./70 m² NUF
3.	**Läden, Verkaufsstätten**		
3.1	Läden ≤ 800 m² BGF	1 St./80 m² BGF	1 ASt./100 m² BGF
3.2	Läden, Waren- und Kaufhäuser, Drogerie- und Getränkemärkte, Einkaufszentren und Lebensmitteldiscountmärkte > 800 m² BGF bis ≤ 1200 m² BGF	1 St./70 m² BGF	1 ASt./100 m² BGF
3.3	Läden, Waren- und Kaufhäuser, Drogerie- und Getränkemärkte, Einkaufszentren und Lebensmitteldiscountmärkte > 1200 m² BGF	1 St./60 m² BGF	1 ASt./100 m² BGF
3.4	Verkaufseinrichtungen mit sehr geringem Besucherverkehr	1 St./120 m² BGF, zusätzlich 1 St./150 m² Außenverkaufsfläche	1 ASt./100 m² BGF und Außenverkaufsfläche
3.5	Baumärkte und ähnliche Verkaufseinrichtungen	1 St./60 m² BGF, zusätzlich 1 St./150 m² Außenverkaufsfläche	1 ASt./100 m² BGF und Außenverkaufsfläche
3.6	Ausstellungs- und Verkaufsplätze mit Kundenverkehr (Pkw-Verkaufsplätze, Flohmärkte)	1 St./200 m² GF	1 ASt./200 m² GF
4.	**Versammlungsstätten, Kirchen**		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 St./50 BP	1 ASt./25 BP
4.2	Museen, Ausstellungsflächen	1 St./250 m² BGF	1 ASt./250 m² BGF
4.3	Freilichtmuseen ***)	1 St./1.000 m² GF	1 ASt./250 m² GF
4.4	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Kino, Schulaulen (nur nichtschulische Nutzung), Vortragssäle)	1 St./25 BP	1 ASt./25 BP
4.5	Kirchen, Moscheen, Synagogen	1 St./35 BP	1 ASt./20 BP
5.	**Sportstätten**		
5.1	Sportplätze und -stadien ohne/mit Besucherplätzen	1 St./500 m² SpF, zusätzlich 1 St./20 BP	1 ASt./250 m² SpF, zusätzlich 1 ASt./50 BP
5.2	Spiel- und Sporthallen ohne/mit Besucherplätzen	1 St./100 m² HF zusätzlich 1 St. je 20 BP	1 ASt./100 m² HF, zusätzlich 1 ASt./50 BP
5.3	Hallenbäder, Freibäder und Freiluftbäder ohne/mit Besucherplätzen	1 St./10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 St./20 BP	1 ASt./10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 ASt./12 BP
5.4	Tennis- oder Squashplätze oder -hallen ohne/mit Besucherplätzen	2 St./Spielfeld, zusätzlich 1 St./12 BP	1 ASt./Spielfeld, zusätzlich 1 ASt./50 BP
5.5	Minigolfanlagen	5 St./Anlage	5 ASt./Anlage
5.6	Kegel-, Bowlingbahnen	2 St./Bahn	1 ASt./2 Bahnen
5.7	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 St./4 Boote	1 ASt./5 Boote
5.8	Schießbahnen, Schießstände	1 St./Bahn	2 ASt./Bahn
5.9	Kletterhallen, Skaterhallen	1 St./150 m² HF	1 ASt./100 m² HF
5.10	Sauna-Anlagen, Sonnenstudios	1 St./50 m² NUF	1 ASt./50 m² NUF
5.11	Fitnessstudios und -clubs, zugehörige Sauna, Ruheraum und Solarium	1 St./50 m² NUF 1 St./100 m² NUF	1 ASt./25 m² NUF 1 ASt./50 m² NUF
5.12	Tanzschulen	1 St./50 m² NUF	3 ASt./50 m² NUF
5.13	Trampolinanlagen	1 St./2 Trampoline	1 ASt./2 Trampoline
6.	**Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten	1 St./80 m² BGF und 1 St./100 m² FSF	2 ASt./100 m² BGF

6.2	Nicht öffentlich zugängliche Gastronomien (Vereinsheime, Kulturvereine)	1 St./100 m² BGF und 1 St./100 m² FSF	2 ASt./100 m² BGF
6.3	Freischankflächen	1 St./100 m² FSF	4 ASt./50 m² FSF
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime, Ferienwohnungen, Boardinghäuser, Motels und andere Beherbergungsbetriebe	1 St./2 Zimmer; für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag 10 v. H. der Werte nach Nr. 6.1	1 ASt./20 B
6.5	Jugendherbergen **)	1 St./25 B	1 ASt./10 B
7.	**Vergnügungsstätten**		
7.1	Spielhallen, Spielclubs, Wettbüros	1 St./10 m² BGF, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./15 m² BGF
7.2	Diskotheken	1 St./15 m² BGF , jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./30 m² BGF
7.3	Sonstige Vergnügungsstätten	1 St./15 m² BGF, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./60 m² BGF
8.	**Krankenhäuser**		
8.1	Krankenhäuser	1 St./10 B	1 ASt./6 B
8.2	Fachkrankenhäuser	1 St./15 B	1 ASt./10 B
8.3	Tagespflegeplätze	1 St./12 Pflegeplätze	1 ASt./12 Pflegeplätze
9.	**Schulen******), **Einrichtungen der Jugendförderung**		
9.1	Grund- und Mittelschulen	0,5 St./Klassenraum	4 ASt./Klassenraum
9.2	Andere weiterführende Schulen	0,5 St./Klassenraum	6 ASt./Klassenraum
9.3	Berufliche und Erwachsenen-Schulen	2 St./Klassenraum	3 ASt./Klassenraum
9.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 St./10 Studierende	1 ASt./5 Studierende
9.5	Tageseinrichtungen für Kinder	0,5 St./Gruppe	1 ASt./Gruppe
9.6	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 St./50 Jugendliche	1 ASt./5 Jugendliche
10.	**Gewerbliche Anlagen**		
10.1.1	Handwerks- und Industrieanlagen mit weniger als 1.000 m² NUF	1 St./250 m² NUF	1ASt./500 m² NUF
10.1.2	Handwerks- und Industrieanlagen mit mehr als 1.000 m² NUF	1 St./500 m² NUF	1ASt./2.000 m² NUF
10.2	Lagerplätze ohne wesentlichen Kundenverkehr	1 St./2.000 m² NUF	1ASt./4.000 m² NUF
10.3	Lagerräume, Lagerhallen	1 St./2.000 m² NUF	1ASt./4.000 m² NUF
10.4	Kraftfahrzeugwerkstätten und -prüfzentren, Reifenmontagewerkstätten	3 St./Wartungs- und Reparaturstand	0 ASt.
10.5	Tankstellen mit Pflegeplätzen	4 St./Pflegeplatz	0 ASt.
10.6	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	3 St./Waschanlage; zusätzlich ein Stauraum von 5 Pkws	0 ASt.
10.7	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 St./Waschplatz	0 ASt.
11.	**Verschiedenes**		
11.1	Kleingartenanlagen	1 St./10 Kleingärten	1 ASt./2 Kleingärten
11.2	Friedhöfe	1 St./2.500 m² GF, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./500 m² GF
11.3	Fahrschulen	1 St./Schulungsfahrzeug	2 ASt./Schulungsfahrzeug

Erläuterungen:	
*)	Nur bei einer Belegungsbindung von mindestens 25 Jahren und einer Sicherung der Zweckbindung durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg. Endet die Bindung vorzeitig, entsteht die Stellplatzpflicht nach Maßgabe der Nrn. 1.1 bzw. 1.4 der Richtzahlenliste.
**)	Die Sicherung der Nutzung hat durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg zu erfolgen.
***)	Bis zu 10 v. H. Gebäude(BGF)-Anteil an der GF ist unbeachtlich.
****)	Klassenräume beherbergen Klassen. Klassen im Sinne der StS sind Schulklassen und Oberstufengruppen, bei Teilzeitbeschulung/Blockbeschulung ist in Vollzeitäquivalente umzurechnen, bei anderen Organisationsformen ist regelmäßig der Schlüssel 25 Schüler für eine Klasse heranzuziehen. Keine Klassenräume im Sinne der StS sind Fachräume.
ASt.	Fahrradabstellplatz
B	Bett
BGF	Brutto-Grundfläche nach DIN 277
BP	Besucherplatz
FSF	Freischankfläche (Fläche, die zur Bewirtschaftung im Freien vorgesehen ist)

GF	Grundstücksfläche (Nutzfläche nach BauNVO)
HF	Hallenfläche
NUF	Nutzungsfläche nach DIN 277 Tabelle 2 Nrn. 1 bis 6
SpF	Sportplatzfläche
St.	Kraftfahrzeugstellplatz
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV), jedoch ohne Terrassen, Balkone und überdachte Bereiche, die nicht beheizt sind.

“

Art. 2

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS – StS)

Vom ……..

Die Vollzugsanweisung vom 11. März 2015 (Amtsblatt S. 146), geändert durch Vollzugsanweisung vom 15. Dezember 2016 (Amtsblatt S. 436), wird wie folgt geändert:

1. In der Überschrift wird die Kurzbezeichnung „StellplatzS“ durch die Kurzbezeichnung „Stellplatzsatzung“ ersetzt.

2. Nr. 4 wird aufgehoben.

3. Die bisherige Nr. 5 wird Nr. 4.

4. Die bisherige Nr. 6 wird Nr. 5 und wie folgt geändert:

   a) In Satz 1 wird die Angabe „130 m²“ durch die Angabe „100 m²“ ersetzt.

   b) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

      „Ab einer zweiten Wohneinheit pro Gebäude ist diese Lösung nicht geeignet.“

   c) Satz 4 wird aufgehoben.

5. Folgende neue Nrn. 6 bis 8 werden eingefügt:

   „6. Studierendenwohnungen und -wohnheime sind ausschließlich für Personen, die an einer (Fach-)Hochschule als Studierende eingeschrieben sind, bestimmt. Die Vermietung muss durch einen Betreiber, der die zweckentsprechende Nutzung sicherstellt, erfolgen.
   Eine Mischnutzung innerhalb eines Gebäudes mit anderen Personen- bzw. Berufsgruppen im Rahmen einer gewerblichen Vermietung ist unter Anwendung des Stellplatzschlüssels nach den Nrn. 1.4 und 1.5 der Richtzahlenliste nicht zulässig. Für derartige Mischnutzungen ist eine der Nutzung entsprechend andere Nummer der Richtzahlenliste zu wählen, z. B. Nr. 6.4.

   7. Boardinghäuser im Sinne der Nr. 6.4 der Richtzahlenliste sind gewerbliche Vermietungen durch einen Betreiber zur vorübergehenden Überlassung von (teil-)möblierten Einheiten an Personen, die (vorwiegend aus geschäftlichen Gründen) häufiger über einen längeren Zeitraum an einem Ort verweilen müssen. Die Vermietung stellt weder eine klassische Wohnnutzung noch Beherbergung dar.

   8. Eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder nach § 4 Abs. 6 StS ist in der Regel dann gewährleistet, wenn das Ein- und Ausparken der Fahrräder ohne besonderen Zeit- und Kraftaufwand sowie ohne Beschädigung des eigenen und der bereits abgestellten Fahrräder möglich ist (z. B. mechanisch unterstützte Parksysteme). Ein entsprechender Nachweis (z. B. Produktdatenblatt) ist den Bauvorlagen beizulegen.

Leicht erreichbar und gut zugänglich nach § 4 Abs. 8 StS sind gemeinschaftliche Kellerräume, wenn der Zugang zu diesen Räumen durch nicht mehr als zwei Türen führt. Ein Aufzug ist zulässig, wenn es sich um einen nach Art. 37 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO handelt, d. h. mit einer nutzbaren Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m.“

6. Die bisherige Nr. 7 wird Nr. 9.

7. Die bisherige Nr. 8 wird Nr. 10 und zu „Abs. 3 Flachdachbegrünungen“ wie folgt gefasst:

   „Abs. 3 Flachdachbegrünungen:
   Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.
   Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).“

8. Die bisherige Nr. 9 wird Nr. 11.

9. Die Änderung der Vollzugsanweisung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Beschlussvorlage
Stpl/021/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	13.06.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Umgestaltung Breite Gasse
Beschluss des Gestaltungsplanes

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Gestaltungsplan, Bauabschnitt 1, M 1:200
Gestaltungsplan, Bauabschnitt 2, M 1:200
Gestaltungsplan, Bauabschnitt 3, M 1:200
Stellungnahme Stk Finanzierung Breite Gasse

Sachverhalt (kurz):

Die Breite Gasse als eine der wichtigsten Einkaufsstraßen in Nürnberg weist aktuell ein unbefriedigendes Erscheinungsbild auf. Dieser Bereich der Fußgängerzone soll erneuert werden.

Zur Neuordnung und Umgestaltung der Breiten Gasse wurde ein umfassendes städtebauliches Konzept entwickelt. Dabei wurden Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität und zur Klimaanpassung des Stadtraumes in Form von Entsiegelung und Versickerung sowie Maßnahmen zur Verbesserung von Baumstandorten und Einrichtung von Spielpunkten berücksichtigt.

Die Maßnahme wird im künftigen Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte“ liegen und damit grundsätzlich förderfähig sein.

Die Gestaltungsplanung wird zur Beschlussfassung vorgelegt. Sie wird in einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Juli 2024 vorgestellt. Die Veranstaltung ist derzeit in Vorbereitung.

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	5.000.000 €	**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:
Eine entsprechende Finanzierung ist mit Stk zu erarbeiten; Zuschüsse aus der Städtebauförderung werden in Aussicht gestellt

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Aufwertungsmaßnahme führt zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation, verbessert das Stadtklima und schafft eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für alle Bürgerinnen und Bürger.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt:

Der Gestaltungsplan "Umgestaltung Breite Gasse" vom 16.05.2024, Plan-Nr. Stpl/4-1/08/2024, Bauabschnitt 1 bis 3, soll unter dem Vorbehalt der gesicherten Finanzierung umgesetzt werden. Der Bauabschnitt 1 zwischen Ludwigsplatz und Färberstraße soll unter dem Vorbehalt der gesicherten Finanzierung in 2025 ausgebaut werden.

Beilage

Betreff:
Umgestaltung Breite Gasse
Beschluss des Gestaltungsplanes

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation

Die größte Fußgängerzone Europas zieht sich durch Nürnbergs historische Altstadt. Deren erste Teilstück der Fußgängerzone wurde 1966 in der Pfannenschmiedsgasse und der Breiten Gasse realisiert.

Mittlerweile steht die Nürnberger Innenstadt jedoch vor großen Herausforderungen, wie dem Strukturwandel im Einzelhandel, der Notwendigkeit einer Aufwertung der Fußgängerzone, der Anpassung des öffentlichen Raumes an die Folgen des Klimawandels sowie der erforderlichen Transformation zu einem vielfältigen, multifunktionalen Ort für alle Zielgruppen.

Die Breite Gasse als eine der wichtigsten Einkaufsstraßen in Nürnberg weist heute ein städtebaulich unbefriedigendes Erscheinungsbild auf. Der Belag der Fußgängerzone ist wegen der starken Belastung von Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Fahrzeugen verschlissen, die Ausstattungselemente sind nicht mehr zeitgemäß.

Die Umgestaltung umfasst die gesamte Breite Gasse zwischen dem Ludwigsplatz und der Pfannenschmiedsgasse unterteilt in drei Bauabschnitte. Der erste Bauabschnitt liegt zwischen Ludwigsplatz und Färberstraße.

Seit 2022 führt der Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg (SÖR) im Zuge der Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme Wöhrl im Bereich Dr.-Kurt-Schumacher-Straße/Ludwigsplatz abschnittsweise Straßenbauarbeiten in der Fußgängerzone durch. Für das Jahr 2025 plant SÖR die Pflasterarbeiten in der Breiten Gasse bis zur Färberstraße fortzusetzen.

Die Gestaltungsplanung wurde mit den Spartenträgern und Fachdienststellen abgestimmt.

Der Behindertenrat der Stadt Nürnberg wurde in die Planung miteinbezogen.

Die Gestaltungsplanung wird in einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Juli vorgestellt. Die Veranstaltung ist derzeit in Vorbereitung.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Zielsetzung

Mit der Umgestaltung der Breiten Gasse soll die Einkaufsstraße noch attraktiver werden, Einbauten und Mobiliar reduziert und geordnet sowie der Oberflächenbelag ausgetauscht werden. Zunehmend werden gastronomische Nutzungen beantragt, die zu einer Belebung der Einkaufsstraße beitragen. Durch die Schaffung von Aufenthaltsbereichen, Aktionsflächen und Aktivinseln mit Spielpunkten soll die Breite Gasse zu einem vielfältigen, multifunktionalen Ort für alle Zielgruppen entwickelt werden und nicht nur zum Einkaufen, sondern auch zum Verweilen einladen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Die Breite Gasse wird sich künftig, entsprechend ihrer unterschiedlichen Nutzungen und Funktionen, in drei Zonen gliedern.

Herzstück der Umgestaltung ist ein vom Ludwigsplatz zur Pfannenschmiedsgasse durchlaufendes „Band“, das durch entsprechende Gestaltung und zusammen mit den Bestandsbäumen zum Aufenthalt und Erholen einladen soll. Hier werden in einer Breite von ca. 3,50 m bis 6,50 m konsumfreie Sitzgelegenheiten, vor allem im Schatten, Spielpunkte in sogenannten Aktivinseln, Trinkwasserbrunnen und Außengastronomie angeordnet. Gleichzeitig werden in diesem Bereich Einbauten, wie kleinere Verkaufsstände, Mülleimer und Leuchten gebündelt.
Das „Band“ wird durch einen sogenannten klimagerechten Pflasterbelag (siehe Punkt Stadtboden und Materialität) hervorgehoben und bildet so einen gestalterischen Kontrast zu den angrenzenden Pflasterflächen in Granitstein.

Der Bereich nördlich des „Bandes“ dient dem langsamen und achtsamen Vorankommen und soll ein ungehindertes Laufen entlang der Gebäude und die freie Zugänglichkeit der Eingänge und Schaufenster ermöglichen.

Südlich des „Bandes“ bewegt sich der Hauptstrom der Passanten. Dieser großzügig bemessene Bereich dient, wie bisher auch, der Zufahrt für die Feuerwehr und Müllentsorgung sowie der Anlieferung. Zusätzliche Außengastronomie kann hier, unter Berücksichtigung der Zufahrts- und Rettungswege ermöglicht werden.

Die an die Breite Gasse anschließenden Seitenwege Krebsgasse und Heldengäßchen werden in die Umgestaltung miteinbezogen.

Unter dem Aspekt der Klimaanpassung des Stadtraumes wurden verschiedene Möglichkeiten der Entsiegelung sowie neue Standorte für Bäume im Rahmen der Planung geprüft. Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks durch Zufußgehende, Lieferverkehr, Feuerwehranfahrt, Müllentsorgung, etc. sind die Möglichkeiten der Entsiegelung von Oberflächen leider stark eingeschränkt. Als mögliche Maßnahmen wurden versickerungsfähige Belagsflächen und offene Baumscheiben im zweiten und dritten Bauabschnitt identifiziert.
Neue Baumstandorte sind wegen der vielen bestehenden Sparten im Untergrund stark eingeschränkt. Ein Standort im 1. Bauabschnitt an der Schnittstelle zum Ludwigsplatz ist mit entsprechenden Wurzelschutzmaßnahmen realisierbar.

2.3 Ausstattung

Stadtboden und Materialität
Gemäß dem Gestaltungshandbuch für den öffentlichen Raum der Stadt Nürnberg wird Granit-Großsteinpflaster in verschiedenen granittypischen Farbnuancen, wie in der Luitpoldstraße und am Weißen Turm, im Reihenverband verlegt. Die Steingrößen basieren auf dem Grundformat von 16 x 16 cm, die um entsprechende Steinformate zur Herstellung von Zeilen und Anschlüssen ergänzt werden, z. B. Granitkleinsteinpflaster an Hauszugängen und für das Anpassen von Vor- und Rücksprüngen entlang der Gebäude. Der geplante Granitbelag ist sehr dauerhaft und damit nachhaltig und mit gesägter und angerauter Oberfläche barrierefrei.

Die an die Breite Gasse anschließenden Seitenwege Krebsgasse und Heldengäßchen werden ebenfalls mit dem Granit-Großsteinpflaster erneuert.

Der Querungsbereich in der Färberstraße bedarf wegen des kreuzenden Rad- und Lieferverkehrs eine entsprechende Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmenden. Im weiteren Planungsverlauf werden geeignete Maßnahmen abgestimmt, um auf die verkehrliche Situation aufmerksam zu machen.

Als Oberflächenbelag für das durchlaufende „Band“ wird ein „Klimastein“ vorgeschlagen. Durch versickerungsfähige Fugen wird das Regenwasser in den Speicherkern geleitet, von dort teilweise an das Erdreich der Baumscheiben oder wieder durch Verdunstung an die Umgebung abgegeben. Ziel ist eine Zurückhaltung von Oberflächenwasser und eine Verlangsamung des Abflussgeschehens („Schwammstadt“). Das durchlaufende „Band“ ist mit Granitbordstein eingefasst. Der Unterbau soll in ungebundener Bauweise hergestellt werden, da dieser Bereich in erster Linie von Fußgängerinnen und Fußgängern genutzt wird. Die detaillierte Abstimmung zum Klimastein erfolgt in einem Bemusterungstermin im Rahmen der nächsten Planungsschritte.

Bäume
Eine hohe Bedeutung zur Verbesserung des Stadtklimas innerhalb der dicht bebauten und urban vielfältig genutzten Altstadt haben Bäume. Im Planungsgebiet stehen 19 Bestandsbäume, die sich auf der gesamten Nordseite der Breiten Gasse aneinanderreihen.

Die Robinien vor Ort haben jedoch ihre Lebenserwartung weitgehend erreicht uns sind insgesamt in schlechtem Zustand. Im Zuge der erforderlichen Sanierung und Neuverlegung des Abwasserkanals im Bereich zwischen Ludwigsplatz und Färberstraße müssen aufgrund technischer Anforderungen an die Kanalbauarbeiten die sieben Bestandsbäume ersetzt werden. Der Erhalt der Bäume wurde mehrfach geprüft, ist aber nicht möglich. Daher werden im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahme alle Bestandsbäume im 1. Bauabschnitt durch Neupflanzungen, ersetzt.

Neue Baumpflanzungen im 1. Bauabschnitt an der Schnittstelle zum Ludwigsplatz sind mit entsprechenden Wurzelschutzmaßnahmen realisierbar. Weitere Baumpflanzungen im Planungsgebiet lässt die Spartenlage im Untergrund leider nicht zu.

Bei neuen Baumpflanzungen sollen vorzugsweise Platanen gewählt werden.

Zur Verbesserung der Baumstandorte und zum Schutz des Wurzelbereichs werden bei Neu- bzw. Nachpflanzungen aufgrund der stark genutzten und belasteten Flächen in der Fußgängerzone durch Fußgänger- und Anlieferverkehr begeh- und befahrbare Baumscheiben eingebaut.

Stadtmobiliar
Die Neupflanzungen erhalten Rundbänke mit Rückenlehnen und einer Sitzauflage aus Holz, teilweise Armlehnen. Im 1. Bauabschnitt wird als Aktivpunkt eine Drehliege mit Holzauflage vorgeschlagen. Eine detaillierte Abstimmung dazu erfolgt im weiteren Planungsprozess

Die Beleuchtung wird erneuert. Moderne, zeitgemäße Lichtstelen mit einer Lichtpunkthöhe von 5 m werden am südlichen Rand des „Bandes“ platziert.

Abfallbehälter werden gemäß Gestaltungshandbuch für den öffentlichen Raum der Stadt Nürnberg vorgeschlagen. Eine detaillierte Abstimmung erfolgt im weiteren Planungsprozess.

Aktivinseln/ Spielpunkte:
Neben dem Einkaufserlebnis soll Familien und jungen wie alten Menschen durch die Neugestaltung mehr Abwechslung geboten werden. Verweilen, Treffen, Ausruhen, Beobachten und auch Spiel mit Bewegung oder Wahrnehmung sollen den Aufenthalt in der Breiten Gasse attraktiver machen.

Dazu sind an geeigneten Stellen, in den sogenannten „Aktivinseln“, einfache „Spielelemente“ vorgesehen, die keinen Fallschutz benötigen, nicht vandalismusanfällig sind und mit geringer Wartung auskommen. Angedacht sind keine herkömmlichen Spielplatz-Geräte, vielmehr Einbauten, die Sinneswahrnehmung oder Aufmerksamkeit erzielen und möglichst alle Altersklassen ansprechen. Zudem ist an gesonderte Elemente auch für die ältere Bevölkerung gedacht.

Eine detaillierte Festlegung und Auswahl der Elemente erfolgt im weiteren Planungsprozess.
Für die Bauabschnitte 2 und 3 soll eine Bürgerbeteiligung zur Auswahl der „Spielpunkte“ stattfinden. Zeitpunkt und Form wird noch abgestimmt.

Trinkwasserbrunnen
In der Breiten Gasse sind insgesamt zwei Trinkwasserbrunnen vorgesehen, ein Brunnen soll bereits im 1. Bauabschnitt aufgestellt werden.

In Abhängigkeit der grundsätzlichen Regelungen zu den Trinkwasserbrunnen im Stadtgebiet, die derzeit zwischen der Stadt Nürnberg und der N-ERGIE abgestimmt werden, wird der Brunnen im Zuge der Wiederherstellung der Platzfläche oder zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt. Der Wasseranschluss kann im Zuge der Herstellung der Pflasterflächen bereits vorbereitet werden.

2.4 Sparten

Begleitend zur Maßnahme „Umgestaltung Breite Gasse“ sind Spartenverlegungen bzw. –sanierungen seitens der Spartenträger vorgesehen:

- Im 1. Bauabschnitt zwischen Ludwigsplatz und Färberstraße ist beabsichtigt, den bestehenden Abwasserkanal im Eiprofil 800/1200 durch einen Kanal DN 600 zu ersetzen. Die Arbeiten sind vor Beginn der Umgestaltungsmaßnahme für Anfang 2025 vorgesehen. Aufgrund technischer Anforderungen an die Kanalsanierung werden die Bestandsbäume in diesem Abschnitt durch Neupflanzungen ersetzt.

- Auch wird im 1. Bauabschnitt zwischen Ludwigsplatz und Färberstraße die bestehende Wasserleitung unter den Bestandsbäumen (künftig Neupflanzungen) in Abstimmung mit N-ERGIE und SÖR mit einem Schutzrohr versehen, um einen dauerhaften und nachhaltigen Schutz gegen die Druckbelastung durch die Baumneupflanzung zu gewährleisten und eine Durchwurzelung zu verhindern. Die Maßnahme soll im Zuge der Kanalsanierung Anfang 2025 durchgeführt werden.

Bei den bestehenden Baumstandorten im 1. Bauabschnitt wird bereits heute der geforderte Mindestabstand zum Kanal nicht vollumfänglich eingehalten. Für die an den gleichen Standorten geplanten Neupflanzungen werden entsprechende Regelungen zwischen SÖR und SUN vereinbart.

2.5 Bauabschnitte

Der Ausbau der Breiten Gasse soll voraussichtlich in drei Bauabschnitten vorgenommen werden. Der 1. Bauabschnitt setzt an der bestehenden Ausbaukante am Ludwigsplatz an und endet an der Färberstraße. Der 2. Bauabschnitt führt über die Färberstraße bis zur Krebsgasse. Der 3. Bauabschnitt endet an der Pfannenschmiedsgasse.

Im 2. und 3. Bauabschnitt befinden sich vor den Gebäuden kleinere Privatflächen, die überplant werden sollen. Dazu sind noch Gespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern zu führen.

3. Finanzierung und Zeitplan

Die Kostenschätzung für die gesamte Maßnahme (BA 1-3) beläuft sich nach Angaben von SÖR auf ca. 5 Mio. Euro brutto. Davon entfallen auf den 1. Bauabschnitt zwischen Ludwigsplatz und Färberstraße ca. 1,98 Mio. Euro brutto. Die Folgekosten für die Baumpflanzungen im 1. Bauabschnitt belaufen sich auf 8.800 Euro brutto.

Eine entsprechende Finanzierung der Maßnahme ist mit Stk zu erarbeiten.

Die Maßnahme wird im künftigen Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte“ liegen. Die Einleitung der „Vorbereitenden Untersuchungen" für das künftige Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte" wurde im Mai 2024 dem AfS zur Begutachtung vorgelegt und soll im Juni 2024 vom Stadtrat beschlossen werden. Für die Maßnahme können Zuschüsse aus der Städtebauförderung in Aussicht gestellt werden.

Der 1. Bauabschnitt soll unter dem Vorbehalt der gesicherten Finanzierung in 2025 durchgeführt werden.

Aktivinsel

Drehliege

z.B. Binga, Fa. Runge



Ausstattung

Sitzbank



Leuchte

z.B. Typ Shuffle, Fa. Schréder

Quelle: Schréder GmbH

Belagsflächen

GHB Granit-Pflaster

Grau, Hellgrau, Gelbgrau



Klimapflaster

z.B. Fa. Godelmann, gelbgrau



Gestaltungsplan BA 1
M1:200

Schnitt Pflaster
M1:100

LEGENDE

Ö 3

Belag

- Betonsteinpflaster, versickerungsfähig, ungebundene Bauweise
  Farbe: gelbgrau, Format: Längsformat
  Verlegemuster: Läuferverband
- Granit-Kleinsteinpflaster, ungebundene Bauweise
  Farbe: gelbgrau
  Verlegemuster: Läuferverband
- Gestaltungspflaster, Granitgroßstein 16/16 cm und 24/16 cm, gebundene Bauw
  Farbe: 3-Anteile hellgrau, 3 - Anteile dunklegrau, 2-Anteile gelbgrau

Einfassungen

- Granitbord, 15/20-40/100, hellgrau

Ausstattungen

- Rundbank aus Holz und Stahl mit Rückenlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Rundbank aus Holz und Stahl mit Rücken-/Armlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Abfalleimer aus Stahl, 60 Liter
  pulverbeschichtet RAL 7015 Schiefergrau, z.B.Abfallhai, Fa. Anta Swiss AG

Beleuchtung

- Aufsatzleuchte
  Typ Shuffle, Fa. Schréder mit integrierter Weihnachtsbeleuchtung, ggf. WLAN Funktion

Entwässerung, Ver-/ Entsorgungseinrichtungen

- Sinkkasten Planung
- Sinkkasten Bestand
- Wasserschieber Bestand
- Schachtdeckel Bestand
- Zweizeiler zur Wasserführung (siehe Schnitt)
  Granitbord und Granitgroßsteinpflaster 16/16 cm
- Gas-/ sonstige schieber Bestand

Vegetation

- Baum Planung
  mit Unterflursystem begehbar, Fa. Humberg, 3x3m gepflastert
- Baum Bestand
  mit Gitterrost

Kennzeichnung

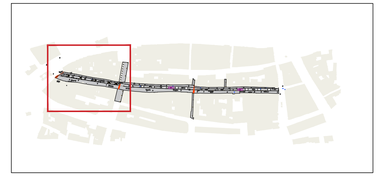
- 4.0 — Bemaßung in Metern
- 2% — Gefälle
- 308,50 — Geländehöhe Planung ü.NN.
- 308.00 — Geländehöhe Bestand ü.NN.
- Sondernutzungsflächen
- Über-/Unterbaute Freiflächen
- Fläche Privat
- Außenbestuhlung Gastronomie

NÜRNBERG

Gestaltungsplan
Breite Gasse

BAUABSCHNITT1

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG					
PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM					
ABTEILUNG	Stpl/4GS	NÜRNBERG, 16.05.2024			
SACHGEBIET	Stpl/4GS-1				
BEARBEITUNG	Wieder/Meyer				
M = 1:200	PLAN-NR. Stpl/4-1/04/2024	DENGLER AMTSLEITER			
ÄNDERUNGEN					
DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT

QUELLE

ETRS89-UTM-32N

Gestaltungsplan BA 2
M1:200

Färberstraße

Krebsgasse

Breite Gasse

Frauengasse

Litfaßsäule

Schaukasten Lage verschoben

Schaukasten Bestand

Abbruch Zeitungskasten Bild
Abbruch Zeitungskasten Nürnberger Nachrichten
Schaukasten Bestand

Trinkwasserbrunnen

Brezen Kob Bestand alt
Lage verschoben

Stadtplan alt

Fläche Lage alt

FREIHALTEFLÄCHE AKTIVINSEL

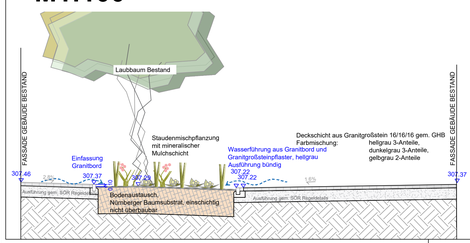
BAUABSCHNITT 1
BAUABSCHNITT 2
BAUABSCHNITT 3

Fahrbahn gem. SOK Regelstraße

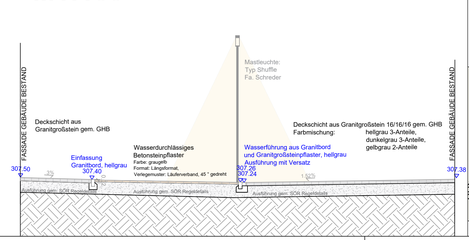
BK 3,2
Befahrung mit bis zu 30 t Gesamtgewicht

Baumscheibe Bestand

Schnitt Baumscheibe
M1:100



Schnitt Pflaster
M1:100



LEGENDE

Ö 3

Belag

- Betonsteinpflaster, versickerungsfähig, ungebundene Bauweise
  Farbe: gelbgrau, Format: Längsformat
  Verlegemuster: Läuferverband
- Gestaltungspflaster, Granitgroßstein 16/16 cm und 24/16 cm, gebundene Bauweise
  Farbe: 3-Anteile hellgrau, 3 - Anteile dunklegrau, 2-Anteile gelbgrau

Einfassungen

- Granitbord, 15/20-40/100, hellgrau

Ausstattungen

- Sitzbank aus Holz und Stahl mit Rückenlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Sitzbank aus Holz und Stahl mit Rücken-/Armlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Senioren-Sitzbank aus Holz und Stahl mit Rücken-/Armlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Abfalleimer aus Stahl, 60 Liter
  pulverbeschichtet RAL 7015 Schiefergrau, z.B.Abfallhai, Fa. Anta Swiss AG

Beleuchtung

- Aufsatzleuchte
  Typ Shuffle, Fa. Schréder mit integrierter Weihnachtsbeleuchtung, ggf. WLAN Funktion

Entwässerung, Ver-/ Entsorgungseinrichtungen

- Sinkkasten Planung
- Sinkkasten Bestand
- Wasserschieber Bestand
- Schachtdeckel Bestand
- Zweizeiler zur Wasserführung (siehe Schnitt)
  Granitbord und Granitgroßsteinpflaster 16/16 cm
- Gas-/ sonstige schieber Bestand

Vegetation

- Baum Planung
  mit Unterflursystem begehbar, Fa. Humberg, 3x3m gepflastert
- Baum Bestand
  mit Gitterrost
- Pflanzfläche (Stauden/Sträucher)

Kennzeichnung

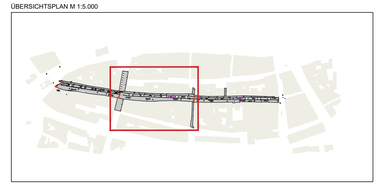
- 4.0 — Bemaßung in Metern
- 2% — Gefälle
- 308.50 — Geländehöhe Planung ü.NN.
- 308.00 — Geländehöhe Bestand ü.NN.
- Sondernutzungsflächen
- Über-/Unterbaute Freiflächen
- Fläche Privat
- Außenbestuhlung Gastronomie

Gestaltungsplan

Breite Gasse

BAUABSCHNITT2

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG					
PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM					
ABTEILUNG	Stpl/4GS		NÜRNBERG, 16.05.2024		
SACHGEBIET	Stpl/4GS-1				
BEARBEITUNG	Wieder/Meyer				
			DENGLER AMTSLEITER		
M = 1:200	PLAN-NR.	Stpl/4-1/04/2024			
ÄNDERUNGEN					
DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT

QUELLE

ETRS89 UTM-32N

106

Gestaltungsplan BA 3
M1:200

Ö 3

Heldengäßchen

Brunnengasse

Heldengäßchen

Breite Gasse

BAUABSCHNITT 3

Star Bucks Lage verschoben

Abbruch Telefon

Sondernutzungsfläche Pizza Hut Lage verschoben

Schaukasten

Sondernutzungsfläche La Creperie Lage verschoben

Schaukasten Lage verschoben

Litfaßsäule Lage verschoben

FREIHALTEFLÄCHE AKTIVINSEL

Sondernutzungsfläche Tchibo Lage verschoben

Abbruch Telefon

Sondernutzungsfläche Brezn Store Lage verschoben

Sonnenschirmbodenhülle kann ersatzlos entfernt werden

BK 3,2
Befahrung mit bis zu 30 t Gesamtgewicht

5 Bodenstrahler City Point können ersatzlos entfernt werden

LEGENDE

Belag

- Betonsteinpflaster, versickerungsfähig, ungebundene Bauweise
  Farbe: gelbgrau, Format: Längsformat
  Verlegemuster: Läuferverband
- Gestaltungspflaster, Granitgroßstein 16/16 cm und 24/16 cm, gebundene Bauweise
  Farbe: 3-Anteile hellgrau, 3 - Anteile dunklegrau, 2-Anteile gelbgrau

Einfassungen

- Granitbord, 15/20-40/100, hellgrau

Ausstattungen

- Sitzbank aus Holz und Stahl mit Rückenlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Sitzbank aus Holz und Stahl mit Rücken-/Armlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Senioren-Sitzbank aus Holz und Stahl mit Rücken-/Armlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Abfalleimer aus Stahl, 60 Liter
  pulverbeschichtet RAL 7015 Schiefergrau, z.B.Abfallhai, Fa. Anta Swiss AG

Beleuchtung

- Aufsatzleuchte
  Typ Shuffle, Fa. Schréder mit integrierter Weihnachtsbeleuchtung, ggf. WLAN Funktion

Entwässerung, Ver-/ Entsorgungseinrichtungen

- Sinkkasten Planung
- Sinkkasten Bestand
- Wasserschieber Bestand
- Schachtdeckel Bestand
- Zweizeiler zur Wasserführung (siehe Schnitt)
  Granitbord und Granitgroßsteinpflaster 16/16 cm
- Gas-/ sonstige schieber Bestand

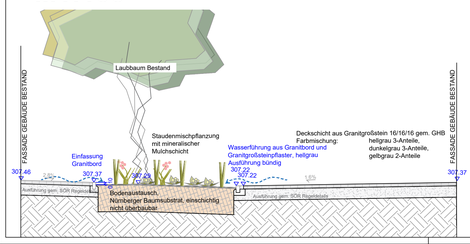
Vegetation

- Baum Planung
  mit Unterflursystem begehbar, Fa. Humberg, 3x3m gepflastert
- Baum Bestand
  mit Gitterrost
- Pflanzfläche (Stauden/Sträucher)

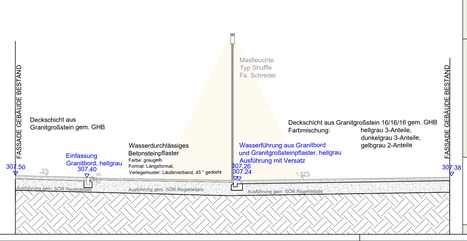
Kennzeichnung

- 4.0 Bemaßung in Metern
- 2% Gefälle
- 308.50 Geländehöhe Planung ü.NN.
- 308.00 Geländehöhe Bestand ü.NN.
- Sondernutzungsflächen
- Über-/Unterbaute Freiflächen
- Fläche Privat
- Außenbestuhlung Gastronomie

Schnitt Baumscheibe
M1:100



Schnitt Pflaster
M1:100

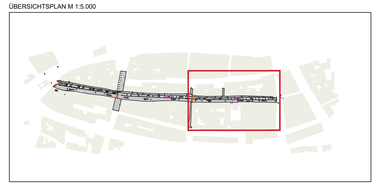


Gestaltungsplan

Breite Gasse

BAUABSCHNITT3

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG					
PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM					
ABTEILUNG	Stpl/4GS	NÜRNBERG, 16.05.2024			
SACHGEBIET	Stpl/4GS-1				
BEARBEITUNG	Wieder/Meyer				
M = 1:200	PLAN-NR. Stpl/4-1/04/2024	DENGLER AMTSLEITER			
ÄNDERUNGEN					
DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT

QUELLE ETRS89-UTM-32N

© GeoBasis-DE/BKG, Aktuell, Stadt NÜRNBERG, Stadt LRA LEIPZIG, Freistaat SACHSEN

200-19-31
Bo

Umgestaltung Breite Gasse – Beschluss der Entwurfsplanung
hier: Stellungnahme seitens Ref. I/II / Stk zur Vorlage für den Stadtplanungsausschuss am 13.06.2024

I. Ref. I/II / Stk liegt die Anmeldung zur Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 13.06.2024 zur Stellungnahme vor.

Entgegen der Aussage in der Anmeldung und der Entscheidungsvorlage stehen derzeit keine Haushaltsmittel für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung.

Bei der Anfrage zur Einstufung der Maßnahme, ob diese konsumtiv oder investiv zu bewerten wäre, wurde der Anlagenbuchhaltung bisher mitgeteilt, dass lediglich der Bodenbelag mit Austausch aller Schichten erneuert wird. Was zunächst als Erhaltungsaufwand und somit konsumtiv eingestuft wurde. Aus den nun vorliegenden Unterlagen ergibt sich, dass es sich nicht nur um einen Austausch des Bodenbelages, sondern vielmehr um eine Neuordnung und Umgestaltung der Breiten Gasse handelt, für die ein umfassendes städtebauliches Konzept entwickelt wurde. Dabei wurden Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität und zur Klimaanpassung des Stadtraumes in Form von Entsiegelung und Versickerung sowie Maßnahmen zur Verbesserung von Baumstandorten berücksichtigt. Unter anderem sind neben der Erneuerung des Bodenbelags „Aktivinseln“, Spielelemente, Sitzgelegenheiten, Trinkwasserbrunnen und vieles mehr geplant, die insgesamt zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen. Daher handelt es sich um eine wesentliche Verbesserung und somit um eine investive Maßnahme.

Da es sich nun um eine investive Maßnahme über 750 T€ handelt, sind die Baurichtlinien der Stadt Nürnberg und insbesondere das BIC-Verfahren zu beachten.

Die Umgestaltung der Breiten Gasse ist bisher nicht im BIC-Verfahren enthalten. Eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist der Finanzverwaltung bislang nicht bekannt und eine Anmeldung zum MIP liegt ebenfalls nicht vor. Die MIP-Reife und eine Finanzierung ist derzeit nicht gegeben. Für das weitere Vorgehen diesbezüglich wird um Abstimmung mit der BIC-Geschäftsstelle gebeten. Eine Finanzierung wäre zu gegebener Zeit gemeinsam mit Stk noch zu erarbeiten. Über eine Berücksichtigung im Haushalt 2025 wird der Stadtrat erst in den Haushaltsberatungen im November entscheiden.

Die in Aussicht gestellten Zuschüsse aus der Städtebauförderung sind derzeit noch nicht geklärt. Die Ausweisung eines neuen Stadterneuerungsgebietes „Altstadt Mitte“ wurde seitens Stpl zur Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplanes 2025 - 2028 angemeldet. Über eine Berücksichtigung im Haushalt 2025 wird der Stadtrat erst in den Haushaltsberatungen im November 2024 entscheiden. Da es sich nun entgegen der bisherigen Einschätzung um eine investive Maßnahme handelt, wäre die Bitte, zu prüfen, ob ggf. auch andere Förderprogramme für die Maßnahme in Frage kämen.

Ein Beschluss der Umsetzung bzw. Ausbau der Maßnahme kann aus Sicht der Finanzverwaltung nur unter dem Vorbehalt einer gesicherten Finanzierung erfolgen. Der Beschlussvorschlag wäre dementsprechend anzupassen.

Es wird gebeten, die Stellungnahme den Ausschussunterlagen beizufügen.

II. **Ref. VI/Stpl**

Nürnberg, 24.05.2024
Referat für Finanzen, Personal und IT

gez. Hr. Brehm

(7595) Bo

Abdruck:
BgA
SÖR
Ref. VII/WiF

Beschlussvorlage
Stpl/022/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	13.06.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Aufwertung östlicher Ludwigsplatz / Baumstandorte
Beschluss des Gestaltungsplanes

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Gestaltungsplan Ludwigsplatz Baumstandorte, M 1:200
Stellungnahme Stk für Aufwertung östlicher Ludwigsplatz

Sachverhalt (kurz):

Nach Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen auf der Nordseite des östlichen Ludwigsplatzes im Zuge der Hochbaumaßnahme des Kaufhauses Wöhrl wurde die Verwaltung beauftragt, im Sinne der Klimaanpassung des Stadtraumes maximal mögliche Standorte für Baumpflanzungen auf der gesamten östlichen Platzfläche zu prüfen.

Stpl hat in einem Gestaltungsplan zur Aufwertung des östlichen Ludwigsplatzes sieben Standorte für neue Bäume definiert. Die Baumpflanzungen auf der Nordseite sind für Herbst 2024 vorgesehen. Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der beiden Baumpflanzungen auf der Südseite soll 2025 durchgeführt werden.

Die Maßnahme wird im künftigen Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte“ liegen und daher nun fördefähig sein.

Zum Beschluß wird der Gestaltungsplan vorgelegt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☒ Kosten bekannt

Gesamtkosten	863.000 €	**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:
Mit Stk soll ein entsprechender Finanzierungsvorschlag erarbeitet werden.
Zuschüsse aus der Städtebauförderung werden derzeit geprüft.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Aufwertungsmaßnahme führt zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation, verbessert das Stadtklima und schafft eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für alle Bürgerinnen und Bürger.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt:

Der Gestaltungsplan "Aufwertung Ludwigsplatz / Baumstandorte" vom 22.05.2024, Plan-Nr. Stpl/4-1/08/2024, soll unter dem Vorbehalt der gesicherten Finanzierung umgesetzt werden.

Beilage

Betreff:
Aufwertung östlicher Ludwigsplatz / Baumstandorte
Beschluss des Gestaltungsplans

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Im Zuge der Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme Wöhrl im Bereich Dr.-Kurt-Schumacher-Straße / Ludwigsplatz führt der Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg (SÖR) seit 2022 abschnittsweise Straßenbauarbeiten durch.

Zur Aufwertung des östlichen Ludwigsplatzes und im Sinne der Klimaanpassung des Stadtraumes hat Stpl sieben Standorte für Baumpflanzungen auf dem östlichen Ludwigsplatz definiert und für diesen Bereich einen Gestaltungsplan erstellt.

Planung Ludwigsplatz / Baumpflanzungen

Als Standorte für Baumpflanzungen auf dem östlichen Ludwigsplatz wurden fünf Standorte auf der Nordseite und zwei Standorte in Ergänzung der Bestandsbäume auf der Südseite des Platzes definiert. Es sollen standortgerechte, großkronige Bäume, hier: bevorzugt Platanen, gepflanzt werden. Die Baumscheiben werden offenfugig gepflastert und sind damit überfahrbar.

Die gewählten Baumstandorte sind sehr gut geeignet, da sie
- die weitläufige Pflasterfläche stadtgestalterisch auflockern,
- die Aufenthaltsqualität am Ludwigsplatz durch Schattenplätze verbessern,
- aufgrund ihrer Randlage, Zufahrten und Anlieferungen nicht einschränken und
- die bestehende Spartenlage dauerhafte Baumpflanzungen zulässt.

Die Außenbestuhlungsfläche vor dem Wöhrl-Gebäude und die Eingangssituationen wurden bei der Standortsituierung berücksichtigt. Die künftige Baumart wurde in Wuchshöhe und -breite so gewählt, dass die Erdgeschosszone mit ihren Schaufenstern und Zugängen in der Fußgängerzone gut sichtbar ist.

Der Ausführungszeitraum der Baumpflanzungen auf der Nordseite wird mit den ansässigen Unternehmen abgestimmt werden.

Im Rahmen der Planung gab es mit den Unternehmen vor Ort Kontakt. Die Verwaltung wird zu den Details noch weitere Gespräche führen und ggf. die Planungen entsprechend anpassen.

Pflanztröge im westlichen Teil des Ludwigsplatzes am Weißen Turm
Hier sind bodenbündige Baumpflanzungen aufgrund des oberflächennahen U-Bahn-Verteilergeschosses, der komplexen Spartenlage sowie der Feuerwehr-Anfahrzonen und Aufstellflächen nicht möglich. Daher sollen vor der sogenannten Barbakane zwei Pflanztröge symmetrisch positioniert und mit kleinkronigen Gehölz-Solitären bepflanzt werden.

Ausstattung
Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden im Bereich der neuen Bäume weitere Sitzbänke und ein Trinkwasserbrunnen aufgestellt. Der Trinkwasserbrunnen soll in Ergänzung der beiden platzprägenden, bestehenden Brunnen zur Belebung der Platzfläche, die auch Kinder zum Spielen einlädt, beitragen.

In Abhängigkeit der grundsätzlichen Regelungen zu den Trinkwasserbrunnen im Stadtgebiet, die derzeit zwischen der Stadt Nürnberg und der N-ERGIE abgestimmt werden, wird der Brunnen im Zuge der Wiederherstellung der Platzfläche oder zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt. Der Wasseranschluss kann im Zuge der Herstellung der Pflasterflächen vorbereitet werden.

Ein weiterer Spielpunkt, vorzugsweise auf der Nordseite des Platzes, wird dringend gewünscht. Ein geeigneter Standort wird im weiteren Planungsverlauf geprüft.

Sparten
Bei zwei Baumstandorten auf der Südseite des Ludwigsplatzes (vor Haus Nr. 7 und 5). kann der geforderte Mindestabstand zum Kanal von 3,80 m nicht eingehalten werden. Der Abstand beträgt jeweils 2,90 m und 3,50 m. Entsprechende Maßnahmen, wie Wurzelschutz, werden derzeit geklärt.

Finanzierung und zeitliche Umsetzung

Die Kostenschätzung von SÖR für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Baumpflanzungen auf der Südseite des Ludwigsplatzes beläuft sich auf 743.000 Euro brutto.
Für fünf Baumpflanzungen auf der Nordseite des Ludwigsplatzes entstehen Kosten in einer Höhe von 120.000 Euro brutto. Die Maßnahme wird im künftigen Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte“ liegen. Die Einleitung der „Vorbereitenden Untersuchungen" für das künftige Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte" wurde im Mai 2024 dem AfS zu Begutachtung vorgelegt und soll im Juni 2024 vom Stadtrat beschlossen werden. Für die Maßnahme Ludwigsplatz wird das Einwerben von Zuschüssen aus der Städtebauförderung derzeit geprüft. Die Maßnahmen sind grundsätzlich förderfähig.

Die Finanzierung der Maßnahme ist mit Stk zu erarbeiten.

Unter dem Vorbehalt der gesicherten Finanzierung sollen die Baumpflanzungen auf der Nordseite des Ludwigsplatzes in 2024 erfolgen, die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen auf der Südseite des Platzes in 2025.

Fazit

Vor dem Hintergrund der nötigen Klimaanpassung der Innenstadt können die geplanten Bäume in Verbindung mit den platzprägenden bestehenden Brunnen zu einer Verbesserung des Mikroklimas auf dem Ludwigsplatz beitragen. Die Umsetzung der Planung, insbesondere die Pflanzung der Bäume, erfolgt im Benehmen mit den Unternehmen.



Vorentwurf M 1:200

Vorentwurf

Ö 4

- Baum Bestand
- Baum Planung
  inkl. begehbarer Baumscheibe (3*3m, gepflastert)
- Sitzbank
- Pflaster Bestand gemäß GHB
- Pflaster Neu gemäß GHB
- Flächen Feuerwehr
- Eingang/Bestandshöhe 307,00

NÜRNBERG

Gestaltungsplan
Ludwigsplatz
Baumstandorte

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG					
PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM					
ABTEILUNG	Stpl/4GS	NÜRNBERG, 22.05.2024			
SACHGEBIET	Stpl/4GS-1				
BEARBEITUNG	Wieder				
AFS BESCHLUSS		DENGLER AMTSLEITER			
M = 1:200	**PLAN-NR. Stpl/4-1/08/2024**				
ÄNDERUNGEN					
DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT

QUELLE

ETRS89.UTM-32N

PLANNAME: 20240524_Ludwigsplatz VORENTWURF_1_200

200-19-31
Bo

Aufwertung östlicher Ludwigsplatz / Baumstandorte – Beschluss des Gestaltungsplanes
hier: Stellungnahme seitens Ref. I/II / Stk zur Vorlage für den Stadtplanungsausschuss am 13.06.2024

I. Ref. I/II / Stk liegt die Anmeldung zur Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 13.06.2024 zur Stellungnahme vor.

Derzeit stehen keine Haushaltsmittel für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung.

Bei der Anfrage zur Einstufung der Maßnahme, ob diese konsumtiv oder investiv zu bewerten wäre, wurde der Anlagenbuchhaltung bisher mitgeteilt, dass lediglich der Bodenbelag mit Austausch aller Schichten erneuert wird. Was zunächst als Erhaltungsaufwand und somit konsumtiv eingestuft wurde. Aus den nun vorliegenden Unterlagen ergibt sich, dass es sich nicht nur um einen Austausch des Bodenbelages, sondern vielmehr um eine Neuordnung und Umgestaltung der Breiten Gasse handelt, für die ein umfassendes städtebauliches Konzept entwickelt wurde. Dabei wurden Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität und zur Klimaanpassung des Stadtraumes in Form von Entsiegelung und Versickerung sowie Maßnahmen zur Verbesserung von Baumstandorten berücksichtigt. Unter anderem sind neben der Erneuerung des Bodenbelags „Aktivinseln“, Spielelemente, Sitzgelegenheiten, Trinkwasserbrunnen und vieles mehr geplant, die insgesamt zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen. Daher handelt es sich um eine wesentliche Verbesserung und somit um eine investive Maßnahme.

Da es sich nun um eine investive Maßnahme über 750 T€ handelt, sind die Baurichtlinien der Stadt Nürnberg und insbesondere das BIC-Verfahren zu beachten.

Die Aufwertung des Ludwigsplatzes ist bisher nicht im BIC-Verfahren enthalten. Eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist der Finanzverwaltung bislang nicht bekannt und eine Anmeldung zum MIP liegt ebenfalls nicht vor. Die MIP-Reife und eine Finanzierung ist derzeit nicht gegeben. Für das weitere Vorgehen diesbezüglich wird um Abstimmung mit der BIC-Geschäftsstelle gebeten. Eine Finanzierung wäre zu gegebener Zeit gemeinsam mit Stk noch zu erarbeiten. Über eine Berücksichtigung im Haushalt 2025 wird der Stadtrat erst in den Haushaltsberatungen im November entscheiden.

Die in Aussicht gestellten Zuschüsse aus der Städtebauförderung sind derzeit noch nicht geklärt. Die Ausweisung eines neuen Stadterneuerungsgebietes „Altstadt Mitte“ wurde seitens Stpl zur Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplanes 2025 - 2028 angemeldet. Über eine Berücksichtigung im Haushalt 2025 wird der Stadtrat erst in den Haushaltsberatungen im November 2024 entscheiden. Da es sich nun entgegen der bisherigen Einschätzung um eine investive Maßnahme handelt, wäre die Bitte, zu prüfen, ob ggf. auch andere Förderprogramme für die Maßnahme in Frage kämen.

Um die in Aussicht gestellte Förderung nicht zu gefährden, sind vor Ausschreibung der in 2024 geplanten Vorhaben diese mit dem Fördergeber abzustimmen um förderschädliches Verhalten zu vermeiden.

Es wird gebeten, die Stellungnahme den Ausschussunterlagen beizufügen.

II. **Ref. VI/Stpl**

Nürnberg, 24.05.2024
Referat für Finanzen, Personal und IT

gez. Hr. Brehm

(7595) Bo

Abdruck:
BgA
SÖR
Ref. VII/WiF

Beschlussvorlage
Stpl/020/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	13.06.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4683 "Boxdorf Mitte"
für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung
Anlage zur Begründung
1. Fassung Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Ein Investor plant, den bisher unbebauten Innenbereich von Boxdorf neu zu strukturieren und zu bebauen. Dazu fanden Vorab-Beteiligungen in gro0ßem Umfang sowie 2022 ein Wettbewerbsverfahren statt. Die Ergebnisse wurden öffentlich gemacht. Die damaligen Preisträger wurden vom Investor mit der Erarbeitung eines Rahmenplans beauftragt.

Der nun vorliegende Rahmenplan orientiert sich eng am Wettbewerbsergebnis. Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 138 Wohneinheiten, davon 63 Einheiten im geförderten Wohnungsbau. Zusätzlich sind 46 betreute Wohnungen für Senioren und ergänzende Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und ein Jugendbüro geplant. Im Zentrum des Gebiets entsteht eine Abfolge von Plätzen, die es erlauben, weiterhin die Boxdorfer Kirchweih abzuhalten. Öffentliche Grün- und Spielflächen in der Größe von ca. 5000 m² sind Teil des Konzeptes.

Der aus dem Rahmenplan abgeleitete Umgriff des Bebauungsplans Nr. 4683 "Boxdorf Mitte" umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha. Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Zur Übernahme der kausal durch die Planung verursachten Kosten wird im weiteren Verfahren ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen.

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

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Für die Übernahme der kausal mit der Planung entstehenden Kosten wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Ob darüber hinaus Kosten für die Stadt anfallen wird im weiteren Verfahren geklärt.

(→ *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:

Durch die Nachverdichtung können viele Maßnahmen umgesetzt werden, die das Quartier für Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen attraktiver machen. Auf die Begründung Kap I.4.4. wird verwiesen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **EK BLB**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, das im Rahmenplan des Stadtplanungsamts vom 14.05.2024 umfasste Gebiet der Bebauungsplan Nr. 4683 „Boxdorf Mitte“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, aufzustellen ist.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt auf Grundlage des Plans vom 14.05.2024, der Begründung zum Rahmenplan vom 14.05.2024 und der 1. Fassung Umweltbericht vom 14.05.2024, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

   Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in folgender Form erfolgen:
   - Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: 4 Wochen,
   - ergänzend eine Vor-Ort-Veranstaltung durch den Investor,
   - förmliche Bekanntmachung im Amtsblatt mit Hinweis auf die Ziele, sowie Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtnahme in die o.g. Unterlagen und auf Erörterungs- und Äußerungsmöglichkeit,
   - Information der Arbeitsgemeinschaft der Bürger- und Vorstadtvereine (ABGV).

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4683 "Boxdorf Mitte"
für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie östlich und westlich der Fritz-Erler-Straße
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 3,1 ha und befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Boxdorf. Aktuell befinden sich auf dem Gebiet der Kirchweihplatz, Gebäude der ehemaligen Ziegelei, Gewerbegebäude, Lagerschuppen und Garagen. Auch die Wiese des ehemaligen Schießplatzes ist Teil der Fläche. Aktuell sind ca. 10.700 m² bzw. rund 35% des Baugrundstücks versiegelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Gebiet im Norden als Mischbaufläche, im restlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht.

Teile des Areals konnten von der Alpha Gruppe erworben werden, während ein weiterer Teil der Grundstücke sich noch in der Hand einer Erbengemeinschaft befindet, welche das Gebiet zusammen mit dem Investor entwickeln will. Ziel des Investors und der Erbengemeinschaft ist es, ein Wohnquartier mit ergänzender Nutzung in mittlerer Dichte und wohnortnahen Spiel- und Grünflächen zu entwickeln. Mit dem Bau von Wohnungen soll insbesondere der weiter anhaltenden, großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachgekommen werden.

Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt werden, die rechtlichen Vorgaben dafür sind erfüllt.

Durch einen städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass die städtischen Standards eingehalten, kausal durch die Planung verursachten Kosten übernommen und das neu geschaffene Baurecht zeitnah umgesetzt wird.

Planung
Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die städtebauliche Entwicklung der Flächen zwischen Boxdorfer Hauptstraße und Thomas-Dehler-Straße sowie östlich und westlich der Fritz-Erler-Straße. Für diesen Bereich soll ein attraktives Wohnquartier mit ca. 200 Wohneinheiten und ergänzenden Nutzungen entwickelt werden. Der Investor lud im März 2022 zwölf Teams aus Stadtplanern, Architekten und Landschaftsplanern ein, an einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil teilzunehmen und Vorschläge einzureichen. Der Auslobung vorausgegangen war eine Bürgerveranstaltung in Boxdorf, bei der Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Institutionen Anregungen und Vorschläge machen konnten, welche in die Wettbewerbs-Auslobung eingeflossen sind.

Im Juli 2022 entschied sich die Jury unter Vorsitz von Frau Prof. Barbara Engel die Arbeit der Architekturwerkstatt Vallentin aus München mit den Landschaftsplanern Sima & Breer aus Winterthur (CH) mit dem 1. Preis auszuzeichnen und der Ausloberin zur Umsetzung zu empfehlen.

Der städtebauliche Leitgedanke geht vom Bestand aus und entwickelt seine Struktur aus den Zwischenräumen und dem heterogenen dörflichen Umfeld. Der Entwurf schafft eine Sequenz von drei ineinander übergehenden öffentlichen Plätzen, welche das verbindende Element der Quar-

tiersentwicklung bilden und an denen sich die öffentlichen Nutzungen befinden sollen. Der Entwurf interpretiert die dörfliche Siedlungsstruktur neu und bezieht die beiden erhaltenswerten identitätsstiftenden Bauwerke der alten Ziegelei in das Konzept ein. Besonders wichtig für Bevölkerung von Boxdorf war der Erhalt der Kirchweih. Die Abfolge der drei Plätze ist daran ausgerichtet, dass sie alle Funktionen der jährlichen Kirchweih aufnehmen kann, aber außerhalb der Kirchweih auf vielfältige Weise genutzt werden und zentrale und identitätsbildende Funktionen übernehmen kann.



Städtebauliche Form mit der Abfolge von drei ineinander übergehenden Plätzen *Bild: Architekturwerkstatt Vallentin*

Die Ränder des Quartiers bestehen aus zweigeschossigen Reihenhäusern sowie dreigeschossigen Generationenhäusern und bilden einen Übergang zur umliegenden Bebauung. Im zentralen Bereich werden dreigeschossige Stadthäuser und Generationenhäuser angeordnet. Die Gebäude sind in sechs Gruppen organisiert und zueinander so angeordnet, dass kompakte private Höfe zum Aufenthalt und Kinderspiel entstehen. Um den zentralen Marktplatz und den Kirchweihplatz befinden sich mit dem „Langen Haus“ mit vier und dem „Hohen Haus“ mit sechs Geschossen zwei markante Baukörper, die aus der Umgebung herausragen und das neue Zentrum auch städtebaulich markieren. Die „Neue Mitte“ ergänzt die bestehende Baustruktur von Boxdorf und stellt der wenig dichten dörflichen Umgebung klar urbanere und verdichtete Bauformen zur Seite. Darin ist eine Antwort auf aktuelle Fragen der Wohnungsversorgung, dem Umgang mit knappen Ressourcen und der Reaktion auf den Klimawandel zu sehen. Es soll ein attraktives durchmischtes Quartier mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten entstehen. Entlang der Abfolge der drei Plätze sind die Sonderbausteine mit öffentlichen Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel, Bürgeramt, Bibliothek, Festsaal, Kindertagesstätte oder Jugendbüro angeordnet.
Das städtebauliche Konzept sieht eine autoarme, fußläufige Nord-Süd-Verbindung durch das Gebiet vor, welche die angrenzenden Gebiete mit dem neuen Quartier verknüpft und neue Wegebeziehungen schafft.

Städtebauliche Eckdaten

Folgende städtebaulichen Eckdaten sollen den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden:

Bruttogeschossfläche	ca. 30.172 m²
Davon Wohnen	ca. 18.907 m²
Davon Gewerbeflächen, Büro, Gastronomie, soziale und kulturelle Einrichtungen, Tagespflege	ca. 6.669 m²
Wohneinheiten Geschosswohnungen/ Reihenhäuser	ca. 138 WE
davon geförderte Wohneinheiten	ca. 63 WE
Betreutes Wohnen zusätzlich	ca. 46 WE
Wohneinheiten inkl. Betreutes Wohnen	ca. 184 WE
öffentliche Grün- und Freiflächen	ca. 4.982 m²
davon öffentliche Spielflächen	ca. 809 m²
PKW Stellplätze in TG und Parkhaus und Carport	ca. 198 Stp
Stellplätze im öffentlichen Straßenraum	ca. 10 Stp

Grünordnung

Für das Gebiet werden zentrale öffentliche Grünflächen geplant. Diese werden zur Erfüllung des öffentlichen Grün- und Spielflächenbedarfs nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses benötigt und sollen als grüner Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität für das Quartier dienen.



Gebiet mit vielen Grün- und Freiflächen *Bild: Sima & Breer Landschaftsplaner*

Im Gebiet sind ca. 4.982 m² öffentliche Grünfläche vorgesehen. Dies entspricht bei rund 370 Einwohnerinnen und Einwohnern einem Ansatz von über 10 m² / EW und damit dem gemäß BLB B 4.6 anzusetzenden Schlüssel für Konversionsflächen, wie sie hier auch vorliegt.

Es ist geplant, dass außerhalb des Bebauungsplangebiets, der im Süden des Plangebiets befindliche Spielplatz an der Fritz-Erler-Straße aufgewertet wird. Dadurch wird das das Spielflächenangebot in unmittelbarer Wohnungsnähe für Kinder von 7-12 Jahren ergänzt.

Die Planung der Grünordnung wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben, wie z.B. für Baumpflanzungen und zu Dachbegrünungen, werden in weiteren Planungsschritten geprüft und ergänzt.

Mobilitätskonzept
Das Gebiet wird über das bestehende Straßennetz Boxdorfer Hauptstraße, Thomas-Dehler-Straße, Fritz-Erler-Straße und Hugo-Haase-Straße erschlossen. Die innere Erschließung ist ohne weitere Straßen geplant und damit auf zu Fuß Gehende und Fahrradfahrende ausgerichtet. Der nördliche Teil der Fritz-Erler-Straße soll verkehrsberuhigter Bereich werden. Parkplätze für Kfz werden in Tiefgaragen und Parkscheunen geplant, welche direkt von der Boxdorfer Hauptstraße bzw. Fritz-Erler-Straße angefahren werden, so dass Platz- und Verkehrskonflikte vermieden werden. In drei Parkscheunen und zwei Tiefgaragen sollen ca. 200 Stellplätze untergebracht werden. Damit ist es möglich, jeder Wohneinheit einen Stellplatz in weniger als 100 m Entfernung anzubieten. Weitere ca. 10 oberirdische Stellplätze für Besucher, Kunden oder Menschen mit Bewegungseinschränkungen sind den drei Plätzen zugeordnet. Die Parkscheunen werden so geplant, dass sie ebenfalls zu Wohnraum umgewandelt werden könnten, sollte in Zukunft weniger Platz für den ruhenden Verkehr benötigt werden. Ein Mobilitätskonzept soll dafür sorgen, dass auch Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zum Zuge kommen. Eine tangierende Buslinie und die Nähe zur geplanten Stadtumlandbahn stellen ein attraktives ÖPNV-Angebot dar. Die Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz wird über Straßen mit 30 km/h Zonen erfolgen.

Klimabaukasten
Der städtebauliche Entwurf wird energetisch optimiert. Durch hohe Energieeffizienz der Gebäude wird eine geringe Heizlast angestrebt, welche durch Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaik zum großen Teil gedeckt werden soll. Das Gebiet und der Straßenraum wird mit Bäumen bepflanzt um das Gebiet zu begrünen, zu beschatten und zu kühlen. Dies dient auch der CO_2-Speicherung. Die Dächer werden in Abhängigkeit der Dachform begrünt oder mit Photovoltaik ausgestattet. Sie dienen damit gleichzeitig der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Energieerzeugung. Das Schwammstadtprinzip soll in die Planung integriert werden und für Speicherung, Nutzung und einen verantwortungsvollen Umgang mit Regenwasser sorgen.

Kosten
Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen, in dem Regelungen zur Planungsstandards, zur Herstellung und zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Einleitung des Bebauungsplans und dem Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Rahmenplans durchgeführt werden. Auf der Grundlage des eingeleiteten Bebauungsplanes wird der städtebauliche Vertrag erarbeitet.

Fazit
Der Entwurf zeigt beispielhaft eine Weiterentwicklung von dörflich geprägten Strukturen zu einem Ortsteilzentrum und attraktiven gemischten Wohnquartier, welches unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Rechnung trägt. Der Entwurf gibt Antworten auf Fragen der Energieeffizienz, zur sparsamen Bodennutzung, zum sozialen Miteinander und zur Nachhaltigkeit.
Die Eckdaten sollen beschlossen, das Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4683 "BOXDORF MITTE"

für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße

NÜRNBERG

Ö 1



GMKG: BOXDORF
ohne Maßstab

PLANNAME: 4683_EINL_20240507_AWV_UE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4683

„BOXDORF-MITTE“

für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße

Stand: 14. Mai 2024



Luftbild © Stadt Nürnberg 2023

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4683
„BOXDORF-MITTE“
für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 11

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 12

I.4. PLANUNGSKONZEPT 13

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 13

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 13

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 14

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 14

I.4.5. VERSORGUNG/ ENTWÄSSERUNG 15

I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN 16

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 18

I.4.8. ENERGIEEINSPARUNG 18

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 18

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG/ AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

I.7. KOSTEN 20

II. UMWELTBERICHT (STAND 14.05.2024) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

III. ANLAGEN

Qualifizierter Baumbestandsplan, ISB Urban Forestry GmbH (Altdorf) / Sima Breer GmbH (Winterthur, CH), vom 12.04.2024

IV. QUELLENANGABEN

1. Fassung Umweltbericht, WLG Wolborn LandschaftsArchitekten PartGmbB, Nürnberg 14.05.2024

saP Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; GBH GmbH, Nürnberg. 27.06.2023

Orientierende Baugrunduntersuchung, GBH GmbH Nürnberg, 30.11.2021

Kurzbewertung zu Natur- und Artenschutz, GBH GmbH, Nürnberg, 28.01.2022

Kurzbewertung zu Natur- und Artenschutz Südfläche, GBH GmbH, Nürnberg, 20.07.2023

Orientierende Altlastenuntersuchung, GBH GmbH, Nürnberg, 12.03.2021

Detailuntersuchung Wirkungspfad Boden-Gewässer, GBH GmbH, Nürnberg, 09.11.2021

Gesamtstädtisches Freiraumkonzept GFK, Stadt Nürnberg Umweltamt Februar 2014

Spielen in der Stadt Nürnberg, Stadt Nürnberg Jugendamt Jugendhilfeplanung 13.12.2007

BEGRÜNDUNG
ZUM RAHMENPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4683
„BOXDORF MITTE“
für ein Gebiet südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie im nordwestlich und östlich Bereich der Fritz-Erler-Straße

I. PLANBERICHT

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

Im Zentrum von Boxdorf, im Norden des Stadtgebiets, südlich der Boxdorfer Hauptstraße, nördlich der Thomas-Dehler-Straße sowie im westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße plant ein Investor in enger Zusammenarbeit mit den langjährigen Grundstückseigentümern (Erbengemeinschaft) die Entwicklung der bisher nur schwach genutzten Flächen rund um den Kirchweihplatz.

Die neue Planung für den Bereich sieht eine Abfolge von drei zentralen Plätzen vor, die später auch der Kirchweih genügend Platz bieten sollen. Um diese Plätze herum verteilen sich gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen (vorwiegend in den Erdgeschosszonen). Die restlichen Flächen und Gebäude sind der freifinanzierten und geförderten Wohnnutzung vorbehalten. Ca. 184 neue Wohnungen werden an dem Standort entstehen.

Auf den bezeichneten Flächen besteht aktuell weitgehend Baurecht entsprechend der Umgebungsbebauung gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Fläche selber wird derzeit gewerblich, wohnwirtschaftlich und als Spiel- und Sportfläche genutzt. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und wenigen Mehrfamilienhäusern.

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

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a des BauGB ist im vorliegenden Fall möglich, da die angestrebte Planung als „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ bzw. „Nachverdichtung“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB einzuordnen ist.

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

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha. Abzüglich der Verkehrs- und Grünflächen sind Bauflächen in Höhe von ca. 25.000 m² zu verzeichnen. Die zu erwartende, noch festzusetzende Grundfläche wird nicht größer als 0,6 betragen. Damit ist eine Grundfläche absehbar, welche einen Wert weit niedrigerer als 20.000 m² umfassen wird, so dass das Verfahren im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig ist.

Weiterhin wird eine Prüfung einer Beeinträchtigung sämtlicher Schutzgüter nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Form einer „1. Fassung“ eines Umweltberichts gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen. Auf die 1. Fassung des Umweltberichts wird an dieser Stelle verwiesen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben, die wesentlichen Inhalte werden in die Begründung übernommen.
Durch die Bebauungsplanaufstellung werden weiterhin weder Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Mit dem Ziel, eine Wohnbebauung mit ergänzenden Nutzungen zu entwickeln, erwarb die Alpha Gruppe im Zentrum von Boxdorf einige zusammenhängende Grundstücke. Innerhalb dieser Grundstücke befindet sich auch der bestehende Kirchweihplatz. Die städtischen Bemühungen, diese Flächen zu erwerben, waren in der Vergangenheit erfolglos geblieben.
Nachdem der Investor vor Ort eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt hat, bei dem Bürgerschaft, Politik und Interessenvertretungen Anregungen, Hinweise und Wünsche äußern konnten wurde ein Wettbewerb durchgeführt bei dem der Entwurf der Architekturwerkstatt Vallentin mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde. Der Stadtplanungsausschuss beauftragte die Verwaltung, dass auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses eine Rahmenplanung erstellt werden soll, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden und der Baulandbeschluss angewendet wird. Für die Umsetzung ist nach aktueller Auffassung mindestens für Teilflächen ein Bebauungsplanverfahren notwendig; auch ein städtebaulicher Vertrag muss geschlossen werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines ressourcenschonenden Wohnquartiers mit ablesbaren Ortskerns und wohnortnahen Grün- und Spielflächen in der Mitte von Boxdorf.
Die verdichtete Bauweise soll dabei die Stellung des Gebiets als Ortskern unterstreichen, während die Struktur aus freistehenden Baukörpern den dörflichen Charakter widerspiegeln soll. Zusammen mit einer zentralen Verwaltungseinrichtung, den das Gebiet durchziehenden öffentlich nutzbaren Grünflächen und dem Kirchweihplatz als kulturelles Herzstück des Stadtteils, soll sowohl für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die langjährigen Boxdorferinnen und Boxdorfer ein zentraler Begegnungsort entstehen.

Die Planung sieht aktuell 20 Baukörper als Punkt- („Stadthaus“), Reihen- und Laubengänghäuser („Generationenhaus“) vor. Dazu kommen entlang der Plätze und des zentralen Grünzuges fünf Sonderbauformen, die sich alle durch individuelle Architektur und Nutzungen auszeichnen. Komplettiert wird das Gebäudeensemble von den zwei Bestandsgebäuden entlang des Kirchweih- und Marktplatzes. Für die Unterbringung des ruhenden Individualverkehrs sind zwei Tiefgaragen und drei Parkhäuser – so genannte Parkscheunen – geplant, die bei einer verminderten Nachfrage nach PKW-Stellplätzen in der Zukunft auch in Wohngebäude umgewandelt werden könnten.

Die Wohngebäude bilden zusammen sechs durchgrünte Innenhöfe. In Nord-Süd-Richtung wird das gesamte Areal von drei öffentlichen Plätzen und einem Grünband durchzogen, welches als Spielbereich genutzt werden soll (Spielband). Durch die Aufteilung der benötigten öffentlichen Freiflächen (vor allem für die Kirchweih) in eine Abfolge von Plätzen wird der

Maßstäblichkeit des Umfeldes Rechnung getragen. Hier soll eine neue, attraktive Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden entstehen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Bebauungsplan Nr. 4683 „Boxdorf Mitte“ umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 3,1 ha im Stadtteil Boxdorf.

Der Stadtteil Boxdorf liegt im Nürnberger Norden im so genannten „Knoblauchsland“. Im Westen befindet sich die Stadtgrenze zu Fürth, im Norden grenzen Großgründlach und im Osten Neunhof und Kraftshof an.
Boxdorf hat die größeren Gewerbebereiche entlang der Erlanger Straße gebündelt. Das Erscheinungsbild der übrigen Siedlungsstruktur ist geprägt von ehemaligen und auch aktuell noch genutzten landwirtschaftlichen Strukturen und Höfen sowie von dazwischen eingestreuten Neubauten. Der Großteil des Wohnens findet in Einfamilienhäusern statt, allerdings sind auch etliche Mehrfamilienhäuser in der Umgebung verortet. Die Größe der Baukörper und deren Anordnung zeigen nach wie vor einen dörflichen Charakter.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum von Boxdorf. Angrenzend befinden sich freistehende Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser. Im Nordosten ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus der direkte Nachbar. Nördlich von der Boxdorfer Hauptstraße liegt die Sport- und Bürgerhalle des lokalen Sportvereins.

Das Gelände steigt von der Boxdorfer Hauptstraße im Norden mit knapp 300 m ü NN nach Süden leicht an, auf eine Höhe an der Thomas-Dehler-Straße von ca. 302 m ü NN. Von Ost nach West, zwischen der Hugo-Haase-Straße und der Fritz-Erler-Straße steigt das Areal nur leicht von 301,8 m ü NN auf 302,6 m ü NN an. Von der Fritz-Erler-Straße zur westlichen Grundstücksgrenze hin fällt das Gelände nur um einen Meter von 300,4 m ü NN auf 299,4 m ü. NN ab.

Zusammengefasst zeigt sich das Areal weitestgehend eben. Topografische Unterschiede spielen vor allem zwischen der Oberfläche der Fritz-Erler-Straße und der „Alten Ziegelei“ und der Vollmarstraße und der „Bürgerhalle“ eine Rolle, da die beiden Straßen deutlich höher als die Bestandsgebäude liegen.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Gelände eines ehemaligen Ziegelherstellers wird im nordwestlichen Teil bis zur Fritz-Erler-Straße immer noch gewerblich genutzt. Aktuell befindet sich auf diesem Gelände der Firmensitz eines Schwimmbeckenverkäufers, die Hallen werden als Lagerbereiche und Werkstätten genutzt.
Im Nordwesten befindet sich an der Boxdorfer Hauptstraße (Hausnummer 14) ein baufälliges, leerstehendes Einfamilienhaus. Im nördlichen Teil zwischen der Boxdorfer Hauptstraße und der Thomas-Dehler-Straße befindet sich der Kirchweihplatz von Boxdorf. Dieser geschotterte Platz dient neben den jährlichen Festivitäten auch als zentraler Parkplatz (vor allem auch für die benachbarte Sporthalle) und als Lagerfläche für lokale Bauprojekte. Der Platz ist per unbefristeten Mietvertrag aktuell von den Eigentümern an die Stadt Nürnberg vermietet zur Nutzung als Fest- und Parkplatz. Südlich der geschotterten Fläche befindet sich die Alte Ziegelei. Das Ziegelgebäude wird aktuell bewohnt und dient dem Kirchweihverein als Unterstellmöglichkeit.

Im südlichen Bereich der Fläche liegt das Vereinsheim inkl. Gaststätte und Schießhalle von Gut Schuss Boxdorf e.V. und daran anschließend im Osten ein von der Stadt genutzter Spiel- und Bolzplatz.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV):
Durch seine Lage in direkter Nähe zur Erlanger Straße (B4) ist das Plangebiet sehr gut an die regionalen und überregionalen Straßensysteme (A3) angebunden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von der Boxdorfer Hauptstraße begrenzt und ist damit Richtung Erlanger Straße und Fürth an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die ebenfalls den Geltungsbereich begrenzende Thomas-Dehler-Straße ist für die innere Erschließung des Südens von Boxdorf von Bedeutung.
Der nördliche Teil der Fritz-Erler-Straße verläuft durch das Plangebiet und soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in einen verkehrsberuhigten Bereich umgewandelt werden.

Das Areal liegt vom Nürnberger Hauptmarkt ca. 7,5 km entfernt.

Ruhender Verkehr:
Im Geltungsbereich befinden sich aktuell nur entlang der Fritz-Erler-Straße öffentliche Parkplätze, die jedoch nicht alle den Anforderungen der StVO genügen. Darüber hinaus wird der Kirchweihplatz immer wieder als zentraler Parkplatz verwendet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):
Der Stadtteil Boxdorf wird durch die Buslinien 20, 30, 31, 179 und 290 erschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind die „Erich-Ollenhauer-Straße“ in westliche Richtung sowie die Haltestelle „Boxdorf“ in östliche Richtung. Die Buslinie 31 verkehrt dabei zwischen Großgründlach, Am Wegfeld und Herrnhütte, so dass damit Umstiegsmöglichkeiten zur Straßenbahn und U-Bahn erreicht werden können. Die Buslinien 20 und 290 verkehren zwischen Am Wegfeld und Erlangen Hauptbahnhof, die Buslinie 30 zwischen Erlangen und Nürnberg-Nordostbahnhof (über den Flughafen). Die Buslinie 179 stellt zu bestimmten Zeiten eine Anbindung Richtung Fürth-Hauptbahnhof her.

Die Stadt Nürnberg plant den Ausbau der Stadt-Umland-Bahn (StUB) von der aktuellen Endhaltestelle Am Wegfeld bis nach Erlangen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Haltestelle in Boxdorf vorgesehen.

Fuß- und Radwege:
Durch die gewachsene, dörfliche Struktur von Boxdorf fehlen an vielen Stellen Gehwege mit den im Mobilitätsbeschluss vorgesehenen Regelbreiten. So auch im Plangebiet, wo es entlang der Ostseite der Fritz-Erler-Straße und der Nordseite der Thomas-Dehler-Straße aktuell keine Gehwege gibt. Diese sollen zum Teil – wo notwendig – im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geplant werden. Darüber hinaus wird das Areal neue, attraktive Gehwege durch das Gebiet beinhalten.

Bis auf die Boxdorfer Hauptstraße ist das Gebiet von Boxdorf weitestgehend mit Tempo 30 versehen, so dass hier die Abwicklung der Radverkehrsströme ohne getrennte Abmarkierung von Radwegen auskommt. Ein Radweg auf der Boxdorfer Hauptstraße konnte aus Platzgründen bisher nicht realisiert werden.

Flughafen:
Das Areal liegt in zwei Kilometer Entfernung zum Grundstück des Flughafens Nürnberg. Der zentrale Terminalbereich liegt ca. 4 km entfernt.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in ca. 400 m Entfernung in der Lichtenfelser Straße in Form eines Supermarktes, eines Drogeriemarktes sowie umliegend mehreren Einzelhandels-/Großhandelsgeschäften.

Das Plangebiet ist in die soziale Infrastruktur eingebunden. In ca. 1 km Umkreis sind folgende Einrichtungen vorhanden:

- Kindergarten am Sportplatz, Am Sportplatz 8, ca. 250 m Entfernung
- Friedrich-Staedtler-Schule Nürnberg (Grundschule und Mittelschule), Neunhofer Hauptstraße 73, ca. 600 m Entfernung
- Städtischer Kinderhort, Neunhofer Hauptstraße 73a, ca. 600 m Entfernung
- Integrativer Konduktiver Kindergarten KoMeT, Klaus-Groth-Straße 39, ca. 700 m Entfernung

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zwei Gaststätten, eine Turnhalle, sowie ein Friseursalon.
Die nächstgelegene, weiterführende Schule ist die bereits oben genannte Friedrich-Staedler-Schule Nürnberg, in einer Entfernung von ca. 600 m. Andere weiterführende Schulen sind über Bus, S-Bahn und U-Bahn zu erreichen.

Öffentliche Spielflächen:
Öffentliche Spielplätze befindet sich am ASC Boxdorf, Am Weiher, in ca. 250 m Entfernung, mit einer Fläche von ca. 4.942 m^2, sowie in der Fritz-Erler-Straße, in ca. 200 m Entfernung, mit einer Fläche von ca. 12.210 m^2. Diese Fläche soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens weiter aufgewertet werden.

Das Plangebiet zählt bei verschiedenen gesamtstädtischen Konzepten zum Planungsbereich 45 „Boxdorf“. Für diesen Planungsbereich wurde die Ausstattung mit Grün- und Spielflächen untersucht.

So besteht laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ im Planungsbereich Boxdorf (Nr. 45) derzeit ein Überhang von ca. 8.492 m^2 öffentlicher Spielplatzfläche. Gemäß Gesamtstädtischem Freiraumkonzept (GFK) besteht eine gute Versorgung mit öffentlichen Grünflächen.

Darüber hinaus ist im Umfeld die Sportfläche des ASC Boxdorf vorhanden (Am Sportplatz 2B).

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

Eine ausführliche Darstellung und Bewertung des Bestands hinsichtlich der im BauGB und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definierten Kriterien bzw. Schutzgüter ist dem 1. Entwurf des Umweltberichts zu entnehmen; hier wird eine Übersicht gegeben.

Ein Großteil des Bebauungsplangebiets ist entweder durch Gebäude (4.990 m^2) und Straßen (838 m^2) versiegelt, oder durch Schotterflächen (8.431 m^2) und Nutzrasen (5.897 m^2) von niedriger ökologischer Bedeutung. Im Zentrum des Areals befindlichen sich strukturreiche Abstandsgrünflächen (3.362 m^2) und den heimischen Gehölzen (1.261m^2) mit ökologischer Bedeutung.

Der südwestliche Teil des aktuellen Gewerbeareals sowie der verwilderte Garten des Einfamilienhauses an der Boxdorfer Hauptstraße bieten erhöhtes Potential für Flora und Fauna. Auch in dem Bereich zwischen Bolz- und Kirchweihplatz ergeben sich durch reduzierte Nutzung seit einigen Jahren Sukzessionsflächen mit Sträuchern und Büschen.

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Büro GBH, 27.06.2023). Nach Auswertung der Kartierungen und Planungen zeigt die saP eine Betroffenheit der gebäude- und baumbewohnender Fledermäuse, baum- und heckenbrütender Vogelarten sowie potentiell des Eremiten auf. In Bezug auf die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird die saP im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fortgeschrieben.

Durch die großen Schotterflächen, die einen Großteil des Jahres als Parkplatz genutzt werden, wirkt das Areal der zentralen Lage in Boxdorf nicht angemessen.

Der auf dem Gebiet vorhandene Baumbestand wurde vor Ort einschließlich detaillierter Angaben zu Habitus, Vitalität und Erhaltenswürdigkeit erfasst. Die Daten sind in den qualifizierten Baumbestandsplan vom 12.04 2024 eingeflossen. Auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück mit der Flurnummer 196/14 Gemarkung Boxdorf steht außerhalb des Geltungsbereichs aber direkt an der Grenze eine sehr alte und als Naturdenkmal eingestufte Robinie. Die Baumkrone ragt in das Flurstück 196/13 hinein, Wurzel- und Kronentraufbereich sind während der Bauarbeiten zu schützen.

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

Altlasten:

Auf Grund der einschlägigen historischen und teilweise auch aktuellen Nutzungen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet wurde eine Untersuchung der registrieren Altlastenverdachtsflächen durch das Büro GBH GmbH durchgeführt.

In einer historischen Erkundung wurden die verschiedenen Nutzungen der Grundstücksflächen untersucht. Dabei konnte herausgefunden werden, dass die Grundstücke über mehrere Jahrzehnte gewerblich genutzt wurden. Seit 1865 waren auf den Grundstücken ein großer Ziegeleikomplex, eine Gießerei eines Motorradherstellers und eines Kesselherstellers ansässig. Zudem wurde auf der Flurnummer 196/3 ordnungswidrig eine Lackiererei betrieben. Ebenfalls befindet sich auf dem Gelände aktuell eine Oldtimer Restaurierung.

Für die Ziegelei konnte als Hauptnutzung das Pressen der Ziegel mit Dampfmaschinen, das Trocknen der Ziegelrohlinge, das Anschüren und Heizen der Hochöfen mit Kohle und das Brennen der Ziegel in Ringöfen angenommen werden.

Im Bereich der Gießerei des Motorradherstellers und der Kesselgießerei wurde in Formen aus Formsanden Metall gegossen und anschließend entfettet. Im Zuge der Kesselgießerei wurde auch eine Lackiererei betrieben. Im Rahmen der regulären Betriebsabläufe in den Gießereien/Werkstätten fanden dabei insbesondere die allgemeine Metallverarbeitung, Lackierungen und Arbeiten an Motoren/Getrieben statt. In diesem Zusammenhang sind für die Untersuchungsfläche auch die Vorhaltung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen in einem altlastenrelevanten Maßstab anzunehmen.

Aufgrund der Erkenntnisse der historischen Grundstücksnutzung wurde somit festgestellt, dass große Teile des aktuellen und ehemaligen Gebäudebestandes als Verdachtsbereiche einzustufen sind, da hier potentielle altlastenverursachende Arbeitsabläufe stattgefunden haben können. Weitere Verdachtsbereiche waren Heizöltanks, ein Waschplatz sowie ein Ölabscheider.
Neben den nutzungsspezifischen Verdachtsmomenten bestand auch die Möglichkeit, dass sich auf der Untersuchungsfläche zudem eine künstliche Auffüllung mit anthropogenen Fremdbestandteilen (z.B. Kriegsschutt, Ausbringung von Aschen und Schlacken aus den Ringöfen) befinden könnte.

In der auf diesen Ergebnissen basierenden orientierenden Altlastenuntersuchung (Büro GBH GmbH vom 12.03.2021) zeigten die Proben eine flächendeckende künstliche Auffüllung aus Sanden, Schotter- und Ziegelresten mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 1,5 Metern.

Auf der Ostseite der Fritz-Erler-Straße nimmt die Mächtigkeit von Norden nach Süden leicht ab. Auf der Westseite der Fritz-Erler-Straße ist die Mächtigkeit deutlich geringer.

In diesen künstlichen Auffüllungen zeigten sich beinahe flächendeckend erhöhte Arsenwerte. Teilweise konnten auch Überschreitungen des Hilfswertes 1 von anderen Schwermetallen (Kupfer, Blei und Chrom) nachgewiesen werden. Vereinzelte Proben wiesen erhöhte Werte von PAK und MKW aus. Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch konnten jedoch ausgeschlossen werden.

Um auch den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu untersuchen, wurde die Eluierbarkeit der gefundenen Schadstoffe im unter der Auffüllung vorhandenen natürlichen Boden untersucht. Dabei zeigte sich, dass lediglich Arsen mobil war und somit hier weitere Untersuchungen veranlasst werden mussten.

Die Mischproben in den verschiedenen Grundstücksbereichen der künstlichen Auffüllungen haben Werte nach LAGA M20 1997 zwischen Z1.1 und > Z2 ergeben. Die Gutachter empfehlen bei anstehenden Baumaßnahmen den Aushub der künstlichen Auffüllung und die Lagerung auf Haufwerken, die dann vor dem Wiedereinbau oder der Entsorgung entsprechend beprobt werden müssen. Unter Berücksichtigung dieser vorliegenden Erkenntnisse, sind zukünftige Erdaushubarbeiten auf dem Gelände durch einen nach § 18 Bundes Bodenschutzgesetz zugelassenen Altlastensachverständigen beweissichernd zu überwachen und zu dokumentieren.

Im Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde die Eluierbarkeit der gefundenen Schadstoffe in den natürlichen Boden untersucht. Dabei zeigte sich, dass nur für das mobile Arsen weitere Untersuchungen veranlasst werden mussten.

In der Detailuntersuchung der Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Gewässer vom Büro GBH GmbH vom 09.11.2021 konnte durch die Anlage von drei neuen Grundwassermessstellen der Verdacht ausgeräumt werden, dass das gefundene und mobile Arsen aus der künstlichen Auffüllung das Grundwasser gefährden würde.
Bei den entsprechenden Proben wurden keine Schadstoffgehalte festgestellt, die auch nur annähernd den Hilfswert 1 erreichten.

Folglich kann aus Gutachtersicht der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung gemäß § 9 Abs. Satz 1 BBodSchG für die Grundstücke mit den Flurnummern 196, 196/12, 196/13 und 196/15 der Gemarkung Boxdorf ausgeräumt werden. (Detailuntersuchung der Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Gewässer vom Büro GBH GmbH vom 09.11.2021 Seite 11 und 12)

<u>Lärm:</u>

Durch die Nutzungen des umliegenden Gebäudebestandes ist das Plangebiet nur geringen Schallimmissionen ausgesetzt. Im direkten Umfeld finden sich entweder ausschließlich Wohnungen oder nichtstörendes Gewerbe, wie kleine Büroeinheiten und ein Friseur.
Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg liegt der südliche Bereich des Areals (ca. ab der alten Ziegelei) im Lärmschutzbereich (C) des Flughafens mit Werten von 62 bis 64 dB. Allerdings befindet sich Boxdorf nach der aktuellen Lärmkarte von 2014 nicht mehr in einer Lärmschutzzone des Flughafens, so dass hier keine besonderen Vorkehrungen zu treffen sind.
Möglicher Verkehrslärm kann auf das Plangebiet maßgeblich von der Boxdorfer Hauptstraße und zudem nachrangig von der Hugo-Haase-Straße, der Thomas-Dehler-Straße und der Fritz-Erler-Straße ausgehen. Im Plangebiet selbst sowie im Umfeld sind die Orientierungswerte der DIN 18005 einschlägig.

Im Bereich des Plangebietes wird die lokale Kirchweih 5 Tage im Jahr weiterhin auf Ihrer bisher angestammten Fläche stattfinden. Schallimmissionsrechtlich wird dieser als „seltenes

Ereignis“ behandelt. Maßgeblich sind hier die Bestimmungen der LAI Freizeitlärmrichtlinie, die bei traditionellen Kirchweihen in Bayern Anwendung findet.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

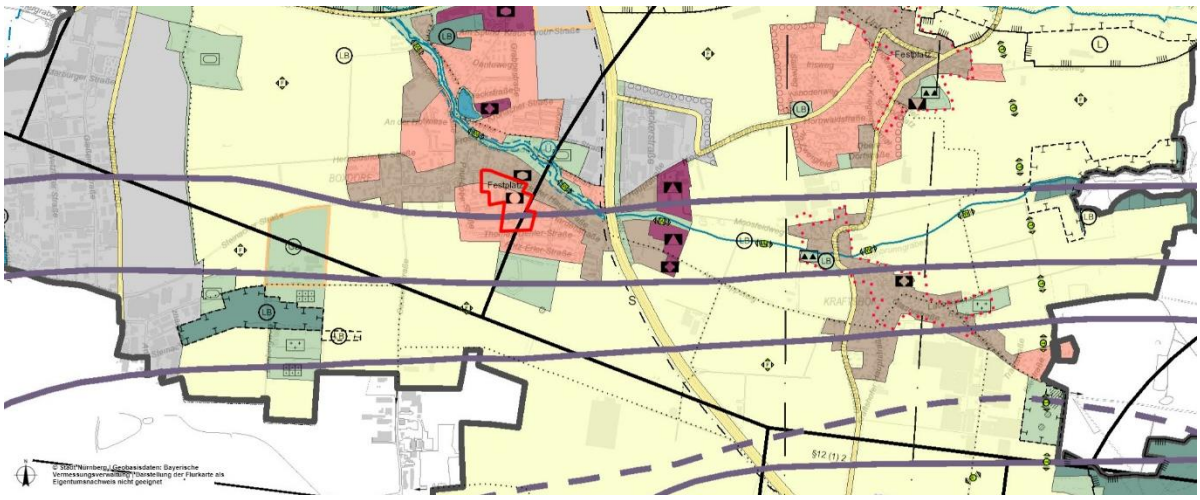
Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie im Regionalplan Region Nürnberg (RP 7) enthalten.

Das LEP mit Stand 01.06.2023 weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus.
Im RP 7 ist das Plangebiet auf der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche) dargestellt. Ebenso ist im südlichen Bereich des Areals, ca. ab der alten Ziegelei die Lärmschutzzone C des Flughafens Nürnberg dargestellt (mittlerweile rechtlich ersetzt).

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) und zuletzt geändert am 17.01.2024 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden als gemischte Baufläche, im Süden als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist der Wohnbaufläche überlagernd ein Symbol für öffentliche Verwaltungen dargestellt. Darüber hinaus ist im südlichen Bereich des Areals, ca. ab der Alten Ziegelei die Lärmschutzzone C des Flughafens Nürnberg gemäß Regionalplan B XII nachrichtlich dargestellt. Diese ist mittlerweile jedoch rechtlich ersetzt durch die Tag- und Nachtschutzzonen nach Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N). Der Planungsbereich liegt außerhalb dieser Schutzzonen.
Der östliche Teil dieses Bereiches befindet sich zudem in dem Bauschutzbereich gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Dieser sieht vor, dass die zuständige Behörde vor Erteilung einer Baugenehmigung bei Gebäuden über 25 m Höhe die Zustimmung der Luftfahrtbehörde einholen muss. Der westliche Teil des Planungsbereichs liegt innerhalb des Bauschutzbereichs gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG. In diesem Bereich wird die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn Gebäude eine Höhe von 45 m bis 100 m Höhe überschreiten. Das höchste Gebäude im Rahmenplan ist mit 6 Geschossen geplant und wird somit deutlich unter 25 m Höhe bleiben. Daher wird eine Einholung der Zustimmung von der Luftfahrtbehörde nicht erforderlich.

Vor dem Hintergrund der Parzellenunschärfe des FNP sind die geplanten Festsetzungen als Mischgebiet und als allgemeines Wohngebiet als entwickelbar aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB anzusehen. Somit wird eine parallele Änderung des FNP nicht erforderlich.



Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Bild Stadt Nürnberg

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine bestehenden oder in Aufstellung befindlichen anderen Bebauungspläne oder Veränderungssperren. Auch in direkter Nachbarschaft des Gebiets befinden sich keine Bebauungspläne.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich dabei nach § 34 BauGB.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Im Knoblauchsland besteht Bedarf für ein Jugendzentrum für die offene Jugendarbeit. Aus der geplanten Bebauung entsteht ein Folgebedarf an Kindertagesplätzen für Krippe und Kindergarten.

Im Knoblauchsland als Ganzes fehlt es an Einrichtungen für Senioren und einem neuen Standort für das Bürgeramt Nord.

Der Kirchweihplatz soll auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weiterhin auf dem Areal erhalten bleiben.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 196, 196/3, 196/4, 196/12, 196/13, 196/15, 196/18 und 199, alle Gemarkung Boxdorf. Bis auf die Straßenverkehrsflächen der Fritz-Erler-Straße (Fl. Nr. 196/4), die im Besitz der Stadt Nürnberg ist, sind alle Grundstücke im Eigentum des Investors oder der mit ihm vertraglich verbundenen Erbengemeinschaft.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Bereits am 23.09.2021 wurde auf Antrag der SPD-Stadtratsfraktion im Stadtplanungsausschuss darüber informiert, dass die Grundstücke, auf dem sich der Boxdorfer Kirchweihplatz befindet und auch die benachbarten Grundstücke den Besitzer gewechselt haben und dass hier eine Bebauung unter Erhalt des Kirchweihplatzes angestrebt wird.

Am 20.01.2022 wurden dann auf Antrag der CSU-Stadtratsfraktion im Stadtplanungsausschuss noch einmal darüber berichtet, dass für das Areal ein städtebaulicher Architektenwettbewerb durchgeführt werden soll.

Im Frühjahr 2022 wurde unter Mitwirkung der Stadt ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Zuvor wurde eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt, an der sich Bürgerinnen und Bürger, sowie Vereine und Interessenvertretungen beteiligen konnten. Anregungen und Hinweise wurden gesammelt und in die Auslobung übernommen. Am 15.07.2022 fand die Jurysitzung statt und der Entwurf der Architekturwerkstatt Vallentin wurde mit dem ersten Preis ausgezeichnet und zur Umsetzung empfohlen.

Am 22.09.2022 wurde das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes mit hochbaulichem Ideenteil dem Stadtplanungsausschuss vorgestellt. Der Ausschuss beschloss einstimmig:

1. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses soll eine umsetzbare Rahmenplanung erstellt und zum Beschluss vorgelegt werden.
2. Die Verwaltung klärt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Rahmenplanes sowie die vertraglichen Regelungen zur Einbringung der Verpflichtungen des Investors analog Baulandbeschluss.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Boxdorf als ehemaliges Dorf und 1972 eingemeindete Siedlung mangelt es an einer städtebaulich gestalteten und funktional gut ausgestatteten Ortsmitte. Um diese Lücke zu schließen, sollten sich neben dem neuentstehenden Wohnraum vor allem solche Nutzungen ansiedeln, die zum Charakter eines Dorfkerns passen. So sind vor allem Läden für den täglichen Bedarf, aber auch eine Dependance der Stadtverwaltung, eine Bank und eine Gastronomie angedacht. Auch für kleine Bürokonzepte sollen Flächen vorgehalten werden, die nicht unbedingt den neuen Trend des „Homeoffice“ folgen, aber mindestens das wohnortnahe Arbeiten ermöglichen.

Die Baukörper organisieren sich entlang der zentralen Freiflächenabfolge von öffentlichen Grün- und Spielflächen. Der zentrale Platz wird zusammen mit „Kirschbaumplatz“ und „Marktplatz“ und den Zwischenräumen die neue Heimat der Boxdorfer Kirchweih bilden.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Die Grundidee der Planung des Areals war es, über eine Vielzahl von Baukörpern die dörfliche Struktur von Boxdorf beizubehalten. Trotzdem sollte die Dichte der einzelnen Häuser zueinander dafür sorgen, dass das Areal als Ortsmitte für Außenstehende ablesbar ist.
So entsteht ca. 30.172 m² Geschossfläche. Diese Fläche teilt sich auf 184 Wohnungen und ca. 20 Gewerbeeinheiten auf.

Die Höhenstruktur des Areals orientiert sich an seinen Rändern an der umliegenden Bebauung und wird zum Zentrum hin baulich erhöht, so dass das „Hohe Haus“ als sechsgeschossiger Hochpunkt genau im Zentrum steht.

Die Freiräume zwischen den Gebäuden erschaffen in der zentralen Achse eine Abfolge von drei Plätzen, die in Ihrer Dimensionierung wohl gewählt sind. Entlang dieser Plätze und dem sich in Richtung Süden anschließenden „Spielband“ sind die so genannten Sonderbautypen

verortet. Im Gegensatz zu den sich wiederholenden Reihen-, Generationen- und Punkthäusern weisen diese Gebäude keine einheitliche Struktur auf und setzen so entlang der zentralen Fußgängererschließung prägnante Statements.

Abseits dieser zentralen, öffentlichen Flächen bilden sich sechs Höfe, die stark begrünt zum Verweilen einladen. Um die angestrebte Dichte, bei gleichzeitiger Ausweisung von großzügigen öffentlichen Grünflächen und dem Kirchweihplatz gewährleisten zu können, kommt es auf dem Plangebiet zu geringen Überschneidungen der Abstandsflächen. Aus dem Gebiet des Bebauungsplanes heraus werden alle Abstandsflächen eingehalten.

Von der gesamten privaten Grundstücksfläche (inkl. Kirschbaumplatz) von 29.100 m² werden ca. 4.982 m² zur öffentlichen Grünfläche. Die verbleibenden Flächen teilen sich in 11.393 m² private Grünflächen, 1.400 m² Straßen und Wege und in 11.525 m² Gebäudegrundflächen auf. Bei einer Geschossfläche von ca. 30.172 m² ergibt sich eine GRZ von 0,40 und eine GFZ von 1,04.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung für den MIV wird hauptsächlich über die Boxdorfer Hauptstraße erfolgen.

Der nördliche Teil der Fritz-Erler-Straße soll zum verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet werden. So kann die Straße auch weiterhin einen Teil der verkehrlichen Erschließung (vor allem der umliegenden Areale) übernehmen und gleichzeitig aber als Mischverkehrsfläche in die Gestaltung der Platzabfolge integriert werden.

Das übrige Gebiet soll von MIV freigehalten werden. Eine Zufahrt in das Areal soll nur für Rettungsdienste, Müllabfuhr, Umzug, und Anlieferung zulässig sein. Die öffentlichen Grünflächen sollen von diesen Nutzungen freigehalten werden.

Ruhender Verkehr:
Der ruhende Verkehr wird mittels Tiefgaragen unterirdisch bzw. mittels Parkscheunen (Parkhäusern) abgewickelt. Mit direkter Zufahrt von der Boxdorfer Hauptstraße sind die beiden Tiefgaragen mit den dazugehörigen Parkscheunen (Parkhäusern) situiert. Die dritte und kleinste Parkscheune befindet sich im Süden des Areals an der Fritz-Erler-Straße, um auch den südlichen Bereich mit Stellplätzen zu versorgen. Aus städtebaulichen Gründen sollen wertvolle Freiflächen möglichst von Stellplätzen freigehalten werden. Insgesamt sollen rund 210 Stellplätze entstehen, dies sind etwa 10% mehr als es die Stellplatzsatzung erfordern würde. Öffentliche Stellplätze sind am „Kirschbaumplatz“ gelegen.

Fahrradabstellmöglichkeiten
Bei den Fahrradabstellplätzen wird eine Dreistufigkeit verfolgt. Es wird für Besucher einfache, nutzungsnahe Abstellflächen geben. Für die häufig benutzten Fahrräder der Anwohner wird es in der Nähe der Gebäudezugänge überdachte Abstellmöglichkeiten geben und für hochwertige und wenig genutzte Fahrräder wird es Abstellflächen in Tiefgaragen und Kellern geben.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

In die Konzeption der stadträumlichen Baustruktur und in die Freiraumkonzeption werden Aspekte des Gender Mainstreaming einfließen. Ziel des Gender Mainstreamings ist eine gleichstellungsorientierte Planung mit einem räumlichen Angebot für die verschiedenen Gruppen und Alltagssituationen unter Berücksichtigung der vielfältigen Lebensentwürfe und

Interessen. Es unterstützt eine kreative Auseinandersetzung mit Unterschieden in Alter, Geschlecht, sozialer und kultureller Herkunft bei der Entwicklung städtebaulicher Leitbilder, in Abstimmungs- und Planungsprozessen. Bei jeder Planungsmaßnahme wird hinterfragt, welche geschlechts- und zielgruppenspezifischen Aspekte wahrgenommen werden können und wie diese im Planungsprozess und in der Raumnutzung wirksam werden. Gendergerechte Quartiere spiegeln gesellschaftliche Vielfalt wider, sie sind barrierefrei, gut erschlossen, vernetzt und bieten Räume, die bedarfsgerecht interpretier- und nutzbar sind.

Das Nutzungskonzept sieht verschiedene Wohnungsgrößen sowie geförderten Wohnungsbau mit verschiedenen Wohnformen vor. Auf die Anforderungen der Wohnungen für Menschen mit Behinderungen wird großer Wert gelegt. Daher werden die Grundrisse dieser Wohnungen mit dem in Boxdorf ansässigen Verein für Menschen mit Behinderung e.V. durchgesprochen. Auch für Senioren, für die es am nördlichen Stadtrand aktuell nur wenige Angebote gibt, soll ein Angebot an attraktivem Wohnraum entstehen. Darüber hinaus gibt es klar untergliedert private aber auch öffentlich zugängliche Grünflächen. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung, die Anbindung an den umgebenden Ortsteil sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Für ältere Kinder und Jugendliche sind Angebote in der näheren Umgebung vorhanden, die fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind: der Spielplatz am ASC Boxdorf, sowie die Sportanlage des ASC Boxdorf.

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser kann ausgehend von den vorhandenen Versorgungsnetzen sichergestellt werden, wobei die Energieversorgung weitgehend über PV-Anlagen auf dem Dach erfolgt. Notwendige Leitungsverlegungen sowie evtl. erforderliche Bauwerke sind vom jeweils zu erwartenden Leistungsbedarf abhängig. Details der Ver- und Entsorgung des Baugebiets werden im Rahmen der nachfolgenden, separaten Erschließungs- und Genehmigungsplanung in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Behörden und Stellen geregelt.

Ein erstes erstelltes Bodengutachten hat ergeben, dass auf dem Areal unter der künstlichen und belasteten Auffüllung direkt der Coburger Sandstein ansteht. Sowohl dieser als auch die eingestreut vorhandenen Lettenhorizonte weisen nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Die Grundwasserkarte der Stadt Nürnberg und auch die angelegten Grundwassermessstellen auf dem Areal zeigen einen Abstand des Grundwassers von 3,12 m – 3,49 m zur Geländeoberkante (GOK). Die Auswertung der Messungen über ein Jahr stehen allerdings noch aus. Gerade im südlichen Bereich des Areals steht der Sandstein deutlich höher an als im restlichen Bereich, so dass hier auf Unterkellerungen weitestgehend verzichtet wird.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wird aktuell ein erstes Entwässerungskonzept erstellt. Ziel ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf der Fläche. In welchem Umfang dies auf Grund der vorhandenen geologischen Gegebenheiten möglich sein wird, ist aktuell noch zu prüfen.

<u>Abfallentsorgung:</u>

Nachdem es sich bei den Gewerbeflächen auf dem Areal nur um Kleinstgewerbe und Büros handelt, die keine besonderen Anforderungen an die Abfallentsorgung erwarten lassen, können diese Abfälle genau wie der Abfälle der Wohnungen im Rahmen der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Nürnberg entsorgt werden.

Die Verbindungswege zwischen den Gebäuden werden so ausgestaltet sein, dass die Müllabfuhr ungehindert zu den einzelnen, zentralen Sammelpunkten anfahren kann. Nach aktueller Planung sind hier keine Sackgassen vorgesehen, so dass auch keine entsprechenden Wendemöglichkeiten eingeplant werden müssen.

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Das Freiraumkonzept als Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses sieht eine Vielzahl von verschiedenen Freiräumen vor, die sowohl den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern des Areals als auch den Einwohnerinnen und Einwohnern der umliegenden Häuser neue Aufenthaltsqualitäten versprechen.

Im Zentrum des grünordnerischen Konzepts stehen die drei zentralen Plätze und ein „Spielband“. Der Kirschbaum- und der Marktplatz werden beide urban und Sinne der Schwammstadt als klimagerechte Plätze mit entsprechender Begrünung gestaltet. Der Kirschbaumplatz dient dabei auch als gestaltete Vorzone zu den gewerblichen Ansiedelungen an der Boxdorfer Hauptstraße. Der Marktplatz soll auch kleinere Nutzungen wie Wochenmärkte in einem auf Boxdorf angepassten Maßstab ermöglichen.

Der Kirchweihplatz als Mittelpunkt des Areals wird als Grünfläche entwickelt,
Durch die Anforderungen der jährlichen Kirchweih wird die Grünflächenausstattung eingeschränkt. Daher kann dieser auch nur in den Randbereich mit Gehölzen intensiv begrünt werden. In der kirchweihfreien Zeit wird er seine Funktion als zentraler Dorfanger erfüllen und Kindern und Erwachsenen zur freien Nutzung gemeinschaftlich zur Verfügung stehen.



Platzfolge mit möglicher Kirchweih *Bild: Architekturwerkstatt Vallentin*

Im Süden an den Kirchweihplatz anschließend erstreckt sich das Spielband bis zur Thomas-Dehler-Straße. Hier wird der zentrale Spielplatz für das Quartier und die Umgebung entstehen.
Eine Grundidee des Entwurfs ist die Schaffung von Spielflächen mitten im Quartier wo sie von allen Kindern des Bebauungsplangebietes gefahrlos auf kurzem Weg erreicht werden können. Die Spielflächen sollen für Kinder unterschiedlicher Altersbereiche ausgestattet werden und wohnungsnah eine Vielzahl von Spielmöglichkeiten bieten. Der Vorteil eines zentralen Spielplatzes besonders für Eltern mit Kindern in unterschiedlichem Alter, ist die Erleichterung der Betreuung. Das Spielband soll in privatem Besitz verbleiben aber zugunsten der Stadt Nürnberg über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Ballspiele für ältere Kinder sollen auf die private südliche Fläche Flur. Nr. 138/1 außerhalb des Geltungsbereichs ausgelagert werden. Für den bestehenden Bolzplatz wird dort wird ein Ersatz geschaffen.

In den sechs Innenhöfen werden halböffentliche Bereiche entstehen, die besonders intensiv begrünt sind und sich jeweils anderen Gestaltungselementen bedienen. Hier soll wohnungsnahes Spiel für Kleinkinder entstehen.

In den sechs zum Teil unterbauten Innenhöfen werden halböffentliche Bereiche entstehen, die besonders intensiv begrünt sind und sich jeweils anderen Gestaltungselementen bedienen. Nur für die Reihenhäuser sind private Gärten vorgesehen.

Rechnerisch würde sich bei ca. 370 Einwohnern nach den Orientierungswerten des Baulandbeschlusses ein Flächenbedarf für öffentliche Grünflächen in Höhe von ca. 3.700 m² ergeben. Jedoch findet der Baulandbeschluss nach den Reglungen in A1 „Zielsetzung“ nur für „Neubegründungen, Erweiterungen oder Änderungen von Baurecht“ Anwendung. Nachdem auf weiten Teilen des Plangebiets bereits Baurecht für Wohnhäuser im Umfang der umliegenden Bebauung besteht, kann der Baulandbeschluss nur auf die Erweiterung des bestehenden Baurechts angewendet werden.
Wendet man den Baulandbeschluss Punkt B 4.6, unter Berücksichtigung des Bestandsbaurechts an, ist von einer Mehrung von rund 100 Einwohnern auszugehen, dies bedeutet, dass nach Baulandbeschluss ein Anspruch von rund 1.000 m² öffentlichen Grünflächen entstehen würde davon rund 340 m² Spielflächen. Tatsächlich werden in der Rahmenplanung 4.982 m² öffentliche Grün- und Freiflächen, davon 809 m² Spielflächen dargestellt, so dass die Forderungen des Baulandbeschlusses erfüllt werden.

Um das Spielplatzangebot für Kinder der Altersgruppe von 7-12 Jahre zu verbessern sollen die bestehenden Spielflächen auf dem städtischen Spielplatz südlich der Fritz-Erler-Straße auf dem privatem Grundstück Flur. Nr. 138/1 Gemarkung Boxdorf modernisiert und ausgebaut werden.
Der Bolzplatz der sich zurzeit auf dem Baugrundstück befindet soll in Zukunft ebenfalls auf die Fläche Flur Nr.138/1 verlegt werden, um den Kindern eine ungestörte Möglichkeit zum Ballspielen zu bieten. Hier wird auf einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung geachtet. Die Stadt will diese Flächen langfristig sichern.

I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollen umgesetzt werden:

- Erhalt des vorhandenen Baumbestands wo möglich
- Dachbegrünungen bei Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 20 %
- PV-Anlagen wo möglich, stets in Kombination mit extensiver Dachbegrünung
- Fassadenbegrünungen, vor allem zu den Innenhöfen hin
- Pflanzungen von neuen Bäumen und Sträuchern
- Versickerung anfallenden Regenwassers innerhalb des Geltungsgebietes
- Verdichte Bauweise zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks und zur Steigerung der energetischen Flächeneffizienz
- Stadt der kurzen Wege

- Förderung von Fuß-und Radverkehr

I.4.6.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Da das Planverfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich nachzuweisen, da die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung als zulässig angesehen werden.
Hinsichtlich eines möglichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs wird auf die aktuell durchgeführten tiefergehenden Untersuchungen und die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lufthygiene

Zur Verbesserung der Lufthygiene tragen Vegetationsflächen bei. Dezentrale Grünflächen mit Baumbeständen kühlen durch Schattenbildung und Verdunstungskühle. Nachts kommt es in diesem Bereich zu Frischluftbildung. Durch die Pflanzung von Bäumen wird der Wandel von Kohlendioxid zu Sauerstoff gefördert.

Durch extensiv begrünte Flachdächer sowie auch durch Fassadenbegrünung wird durch die Verdunstung von gespeichertem Wasser das direkte Umgebungsklima durch Kühlung und Luftbefeuchtung verbessert. Zudem trägt ein begrüntes Flachdach zur Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub bei. Dies entspricht den Forderungen des Baulandbeschlusses.

Das Plangebiet befindet sich mitten im Nürnberger Knoblauchsland und damit in einer der größten, unversiegelten Flächen des Stadtgebiets. Durch die oben aufgeführten Maßnahmen auf dem Areal, wird zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der Lufthygiene beigetragen. Nach gegenwärtiger Einschätzung ist nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BlmSchV zu rechnen.

I.4.7.2. Lärmimmissionsschutz

Es wirken keine relevanten Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Gleichermaßen gehen keine Lärmemissionen vom Plangebiet aus. Es sind daher nach aktuellem Kenntnisstand keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

I.4.8. ENERGIEEINSPARUNG

Das gesamte Areal wurde unter der Zielsetzung geplant, ein nachhaltiges, soziales und umweltfreundliches Quartier zu schaffen. Ausgangspunkt hierfür sind kompakte Gebäudeformen mit angepassten Fensterflächen. Die Gebäudehüllen werden in hohem energetischen Standard erstellt. Das gesamte Areal soll ohne fossilen Energieträger auskommen.

Die weitere Planung wird intensiv von Fachleuten aus dem Bereich nachhaltiges Bauen betreut.

I.5. ZUSAMMENFASSUNG 1. ENTWURF UMWELTBERICHT

Ziel des B-Plans Nr. 4683 Boxdorf Mitte ist es ein ehemals gewerblich genutztes und aktuell überwiegend brachliegendes Areal im Norden Nürnbergs städtebaulich zu entwickeln. Es sollen in einer verdichteten Bauweise ein ablesbarer Ortskern mit neuem Wohnraum, wohnortnahen Grün- und Spielflächen inkl. Kirchweihplatz und Verwaltungseinrichtung entwickelt werden.
Der vorliegende 1. Entwurf eines Umweltberichts stellt die aktuellen Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Grundlage hierfür ist der vorliegende Rahmenplan (Stand 14.05.2024).

Auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes kann noch keine abschließende Bewertung für alle Schutzgüter erfolgen. Bislang werden die Bereiche Pflanzen und Tiere als von erheblichen Auswirkungen betroffen eingestuft. Die aktuell nicht abschließend bewertbaren Schutzgüter betreffen Boden, Wasser, Lärm, Luft und Klima. Die hierfür fehlenden Fachgutachten und noch zu erarbeitenden Konzepte / Maßnahmen werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt und fließen in den Umweltbericht ein.

Mit der Planung und dem zugehörigen Umweltbericht sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Gebiet gemischter Bebauung geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum, um dem vorherrschenden Bedarf im Stadtgebiet zu begegnen und gleichzeitig die Belange der Schutzgüter bestmöglich zu berücksichtigen und zu integrieren.

Diese Fassung stellt einen Arbeitsstand zur weiteren Abstimmung dar, welche im weiteren Planungsverlauf mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt wird.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter (aus dem Umweltbericht der WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB Stand 14.05.2024)

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	nicht erheblich	
Boden	noch nicht bewertbar	Bodenschutzkonzept / Bodenkundliche Baubegleitung
Wasser	noch nicht bewertbar	hydrogeologische Stellungnahme, Entwässerungskonzept
Pflanzen	erheblich	
Tiere	erheblich	Fortschreibung saP
Biologische Vielfalt	erheblich	
Landschaft	nicht erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	erheblich	
• Lärm	noch nicht bewertbar	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	
Luft	noch nicht bewertbar	Verkehrsgutachten
Klima	noch nicht bewertbar	kleinräumiges Klimagutachten Energiekonzept
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

Die Aussage zur Erheblichkeit des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt unter Annahme einer beweissichernden und vollständigen Sanierung belasteter Bodenpartien mit einem nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Altlastensachverständigen. Daraus resultierende Erkenntnisse / erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg abgestimmt.

Bislang werden die die Schutzgüter Pflanzen und Tiere als von erheblichen Auswirkungen betroffen eingestuft. Im Untersuchungsbereich Tiere wurden in der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch GBH GmbH, Stand Mai 2023, vor allem das Vorkommen von verschiedenen Fledermausarten bestätigt, die durch die anstehenden Maßnahmen erstmal erheblich beeinträchtigt werden. Allerdings konnten bereits eine Vielzahl an Möglichkeiten erarbeitet werden, um diese Einschränkungen zu kompensieren.

Eine finale Aussage zur Erheblichkeit des Eingriffs in das Schutzgut Tiere kann erst nach abgeschlossener Prüfung und Freigabe der saP (Büro GBH, Fürth, Stand: 27.06.2023) durch die Fachbehörde getroffen werden. Daraus resultierende Erkenntnisse / erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

Für die Schutzgüter Fläche, Landschaft, Erholung und Störfallvorsorge, sowie Abfall, Kultur- und Sachgüter werden die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich eingeschätzt.
In besondere oder schützenswerte Lebensräume wird durch die Planung nicht eingegriffen. Betroffene Baumstandorte im Geltungsbereich sind nach der der Baumschutz VO der Stadt geschützt und erforderliche Fällungen auszugleichen.

Die in der Tabelle 1 mit „noch nicht bewertbar“ gekennzeichneten Schutzgüter müssen im weiteren Verlauf entweder noch weiter untersucht werden, oder aber der Fortschritt der Planung wird zeigen, ob diese Bereiche betroffen sind und wenn ja, in welcher Schwere.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, in dem auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie der laufenden und noch ausstehenden Gutachten und Untersuchungen fließen jedoch in die weitere Planung und in die Begründung zum Bebauungsplan ein.

I.6. KOSTEN

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen, in dem unter anderem auch die durch den Bebauungsplan ausgelösten Maßnahmen und deren Finanzierung vertraglich gesichert werden.

Nürnberg, den 14.05.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt



Bewertung: Gehölze

	Nr. Wert	Name lt.	Name dt.	Anzahl Stämme	Stammumfang in cm	Kronendurchm. in m	Höhe in m	Vitalität	Schäden und Besonderheiten (Krone / Stamm / Stammfuss, Wurzeln, Baumumfeld)			Erhalt angestrebt	Fälllung	Ersatz
1	739/B	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2	145	6	7	3	Astab- bzw. -ausbrüche, Astrisse, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Rindenschäden (Krone), Totholzbildung, Wipfeldürre	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Fäulen (Stamm), Risse	Extensive Rasenfläche, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Feuerwehrzufahrt	1
2	739/C	Prunus avium	Vogelkirsche	1	135	10	8	4	Pflaumen Feuerschwamm, Astrisse, Rindenschäden (Krone), Totholzbildung, Wipfeldürre	Flacher Lackporling, Fäulen (Stamm), Rindenschäden (Stamm), Risse, Schrägstehend	Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Abgestorben	-
3	332	Betula pendula	Sandbirke	1	126	8	18	2		Anfahrschäden, Astungswunden, Verletzungen (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
4	334	Betula pendula	Sandbirke	1	119	8	15	2	Zwiesel (Krone)	Anfahrschäden, Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Höhlungen (Stamm), Schrägstehend	Schotter, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung		JA Feuerwehrzufahrt	1
5	335	Betula pendula	Sandbirke	1	72	4	13	2		Anfahrschäden, Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Höhlungen (Stamm), Risse	Schotter, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung		JA Feuerwehrzufahrt	0
6	336	Betula pendula	Sandbirke	1	82	5	14	1	Totholzbildung	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Höhlungen (Stamm)	Schotter, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Feuerwehrzufahrt	1
7	337	Picea pungens 'Glauca'	Blau-Fichte	1	110	6	12	1	Totholzbildung		Wildwuchs, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Abgestorben	-
8	338	Betula pendula	Sandbirke	1	145	14	3	2	Kappungsstellen	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Wuchsanomalien (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Keine Krone mehr	-
9	339	Betula pendula	Sandbirke	2	239	13	24	2	Totholzbildung	Zwiesel (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	2
10	340	Abies alba	Tanne	1	88	3	14	1			Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	1
11	341	Picea pungens 'Glauca'	Blau-Fichte	1	60	3	8	1		Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	0
12	342	Abies alba	Tanne	1	97	2	18	1		Baumfremder Bewuchs (Stamm), Schrägstehend	Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	1
13	343	Salix alba	Weide	1	75	7	10	1	Astrisse	Schrägstehend, Zwiesel (Stamm)	Hecke, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Tiefgarage	0
14	344	Juglans regia	Walnuß	2	167	9	9	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone), Baumfremder Bewuchs (Krone), Totholzbildung	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Hecke, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Tiefgarage	2
15	345	Juglans regia	Walnuß	2	75	10	12	2	Astrisse, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Höhlungen (Krone), Totholzbildung	Zottiger Schillerporling, Risse, Zwiesel (Stamm)	Hecke, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Tiefgarage	0
16	346	Betula pendula	Sandbirke	1	129	10	16	1			Hecke, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Tiefgarage	1
17	347	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	7	305	9	14	1		Zwiesel (Stamm)	Hecke, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	3
18	348	Pinus nigra	Schwarzkiefer	1	170	11	15	1	Baumfremder Bewuchs (Krone)		Efeubewuchs, Adventivwurzeln	x		
19	349	Prunus avium	Vogelkirsche	1	97	10	13	1		Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Schrägstehend	Wildwuchs, Adventivwurzeln		Erhalt kritisch	1
20	350	Prunus avium	Vogelkirsche	5	302	8	12	1	Astungswunden oder -fäulen (Krone)	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Schrägstehend, Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln		Erhalt kritisch	3
21	351	Prunus avium	Vogelkirsche	4	211	10	10	1	Astungswunden oder -fäulen (Krone)	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Schrägstehend, Zwiesel (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Gebäude	2
22	352	Prunus avium	Vogelkirsche	4	198	9	10	1		Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Gebäude	2
23	353	unbekannt		2	277	9	12	4	Astab- bzw. -ausbrüche, Astrisse, Höhlungen (Krone), Rindenschäden (Krone), Totholzbildung, Wipfeldürre	Höhlungen (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln		JA Abgestorben (Spechtlöcher)	-
24	354	Salix alba	Weide	1	173	7	11	4	Totholzbildung, Wipfeldürre	zur Zeit nicht bestimmbar, Baumfremder Bewuchs (Stamm), Fäulen (Stamm), Rindenschäden (Stamm), Risse	Wildwuchs, Adventivwurzeln, Bodenversiegelung, Geringer Objektabstand		JA Abgestorben	-
25	356	Malus domestica	Apfel	1	63	6	5	3	Fehlentwicklungen, Rindenschäden (Krone), Totholzbildung	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	0
26	357	Salix alba	Weide	5	195	9	14	1		Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	2
27	358	Salix alba	Weide	4	94	5	12	1		Zwiesel (Stamm)	Waldartiger Bestand	x		
28	360	Salix alba	Weide	3	113	4	10	1	Astungswunden oder -fäulen (Krone)	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln	x		
29	361	Salix alba	Weide	1	66	6	12	1		Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Baumfremder Bewuchs (Stamm), Fäulen (Stamm), Rindenschäden (Stamm), Schrägstehend, Stammaustriebe	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	0
30	363	Carpinus betulus	Hainbuche	1	82	7	15	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Totholzbildung	Astungswunden, Verletzungen (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Gebäude	1
31	364	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1	101	6	16	1	Fehlentwicklungen		Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
32	365	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1	104	6	18	1	Fehlentwicklungen	Schrägstehend	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
33	366	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1	119	7	18	1	Fehlentwicklungen		Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
34	367	Picea abies	Fichte	1	104	6	19	1			Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
35	368	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1	163	8	21	1			Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	2
36	369	Prunus avium	Vogelkirsche	1	79	5	7	1		Zwiesel (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Gebäude	0
37	370	Prunus padus	Traubenkirsche	2	94	7	11	4	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Fehlentwicklungen, Rindenschäden (Krone), Totholzbildung, Wipfeldürre	Pilzbefall zur Zeit nicht bestimmbar, Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Baumfremder Bewuchs (Stamm), Fäulen (Stamm), Rindenschäden (Stamm), Risse	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Abgestorben	-
38	371	Carpinus betulus	Hainbuche	1	145	9	17	1	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Lichtraumprofil, Totholzbildung	Astungswunden, Verletzungen (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln, Rindenschäden (Wurzel)		JA Gestaltung	1
39	372	Betula pendula	Sandbirke	2	220	9	23	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone), Totholzbildung	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Wuchsanomalien (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA	2
40	373	Abies alba	Tanne	1	195	8	27	1			Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	2
41	375	Fagus sylvatica 'Purpurea'	Blutbuche	3	97	4	9	1		Feuerschwamm, Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	1
42	376	Picea abies	Fichte	1	157	8	22	1	Zwiesel (Krone)		Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	2
43	377	Larix decidua	Europäische Lärche	1	170	9	23	1	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Lichtraumprofil, Totholzbildung	Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	2
44	378	Larix decidua	Europäische Lärche	1	132	9	23	1	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Fehlentwicklungen, Lichtraumprofil, Totholzbildung	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Tiefgarage	1
53	731	Juglans regia	Walnuß	1	66	5	9	1		Zwiesel (Stamm)	Rasen/Gras,Adventivwurzeln		JA Gebäude	0
54	732	Juglans regia	Walnuß	1	69	5	9	1	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Totholzbildung	Zwiesel (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Gebäude	0
55	733	Prunus avium	Vogelkirsche	2	91	5	6	1	Kappungsstellen	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
56	734	Prunus avium	Vogelkirsche	3	110	5	6	1	Astungswunden oder -fäulen (Krone), Kappungsstellen	Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln		JA Feuerwehrzufahrt	1
57	735	Prunus cerasifera 'Nigra'	Kirschpflaume, schwarzrotblättr.	2	154	5	8	3	Astab- bzw. -ausbrüche, Vergabelungen	Fäulen (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Fällung als Ökostamm	2
58	737	Prunus spinosa	Schlehe	3	185	6	6	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone)	Schrägstehend, Zwiesel (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Feuerwehrzufahrt	2
59	738	Quercus robur	Stieleiche	2	94	5	12	2		Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
60	739	Juglans regia	Walnuß	2	107	5	10	2		Zwiesel (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
61	740	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdom	1	79	6	6	3	Astab- bzw. -ausbrüche, Baumfremder Bewuchs (Krone), Totholzbildung	Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Fällung als Ökostamm	1
62	741	Picea abies	Rotfichte	1	94	6	14	1	Baumfremder Bewuchs (Krone)	Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	1
63	742	Picea abies	Rotfichte	1	195	12	23	2	Baumfremder Bewuchs (Krone), Zwiesel (Krone)	Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Tiefgarage	2
64	743	Chamaecyparis lawsniana	Scheinzypresse	2	101	4	11	1		Zwiesel (Stamm)	Pflanzbeet, Adventivwurzeln		JA Tiefgarage	1
65	746	Picea abies	Rotfichte	1	129	8	16	2	Fehlentwicklungen		Kompost, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand	x		
66	747	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3	239	3	4	3	Astungswunden oder -fäulen (Krone), Kappungsstellen, Rindenschäden (Krone), Totholzbildung	Austenseitling, Fäulen (Stamm), Höhlungen (Stamm), Rindenschäden (Stamm), Risse, Schrägstehend	Rasen/Gras, Adventivwurzeln, Rindenschäden (Wurzel)		JA Fällung als Ökostamm	2
67	748	Picea abies	Rotfichte	1	79	6	13	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone)		Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand	x		
68	749	Picea abies	Rotfichte	1	138	8	22	2	Totholzbildung		Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand	x		
69	750	Picea abies	Rotfichte	1	176	8	23	2			Waldartiger Bestand, Adventivwurzeln, Bodenauftrag	x		
70	751	Prunus spinosa	Schlehe	3	151	16	5	3	Fehlentwicklungen, Kappungsstellen, Totholzbildung, Vergabelungen	Risse, Schrägstehend	Extensive Rasenfläche, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand		JA	2
71	752	Prunus spinosa	Schlehe	3	189	7	9	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Rindenschäden (Krone), Totholzbildung, Vergabelungen	Rindenschäden (Stamm), Schrägstehend	Extensive Rasenfläche, Adventivwurzeln	x		
72	753	Prunus avium	Vogelkirsche	3	154	5	8	3	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Fehlentwicklungen, Kappungsstellen, Totholzbildung	Fäulen (Stamm), Rindenschäden (Stamm)	Extensive Rasenfläche, Adventivwurzeln		JA	2
73	754	Prunus avium	Vogelkirsche	2	85	6	8	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone)		Adventivwurzeln	x		
74	755	Prunus avium	Vogelkirsche	1	79	5	9	2		Pflaumen Feuerschwamm, Astungswunden, Verletzungen (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln	x		
75	756	Acer platanoides	Spitzahorn	1	82	8	15	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Kappungsstellen, Zwiesel (Krone)		Rasen/Gras, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand	x		
76	757	Acer platanoides	Spitzahorn	1	101	8	17	2			Adventivwurzeln, Rindenschäden (Wurzel), Würgewurzeln, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand	x		
77	758	Prunus avium	Vogelkirsche	1	75	5	9	3	Fehlentwicklungen, Totholzbildung, Vergabelungen	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Fäulen (Stamm), Höhlungen (Stamm)	Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand	x		
78	759	Prunus avium	Vogelkirsche	1	123	5	9	3	Astab- bzw. -ausbrüche, Astrisse, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Höhlungen (Krone)	Pflaumen Feuerschwamm, Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Fäulen (Stamm), Risse, Zwiesel (Stamm)	Pflanzung, Geringer Objektabstand		JA Fällung als Ökostamm	1
79	761	Prunus avium	Vogelkirsche	6	418	10	9	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Fehlentwicklungen, Kappungsstellen, Totholzbildung	Austenseitling, Schrägstehend	Extensive Rasenfläche, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand		JA Erschliessung	3
80	762	Prunus avium	Vogelkirsche	1	69	5	9	2	Totholzbildung	Schrägstehend	Extensive Rasenfläche, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand	x		
81	763	Prunus avium	Vogelkirsche	1	66	5	7	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Baumfremder Bewuchs (Krone), Fehlentwicklungen	Feuerschwamm, Baumfremder Bewuchs (Stamm), Schrägstehend	Extensive Rasenfläche, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand	x		0
82	764	Prunus avium	Vogelkirsche	1	97	8	9	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone), Totholzbildung	Befall festgestellt, Zwiesel (Stamm)	Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
83	765	Salix alba	Weide	1	135	8	13	1	Astab- bzw. -ausbrüche, Astrisse, Totholzbildung		Pflanzung, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand		JA Gebäude	1
84	767	Acer platanoides	Spitzahorn	1	101	10	14	2	Astrisse, Höhlungen (Krone), Rindenschäden (Krone), Totholzbildung	Fäulen (Stamm), Wuchsanomalien (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Bewachsen, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
85	768	Acer platanoides	Spitzahorn	4	163	10	16	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astrisse, Totholzbildung	Risse, Zwiesel (Stamm)	Kies, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Gebäude	2
86	769	Betula pendula	Sandbirke	1	141	8	18	1	Totholzbildung		Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
87	771	Betula pendula	Sandbirke	1	167	9	17	1	Ja	Zwiesel (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln, Rindenschäden (Wurzel)		JA Erschliessung	2
88	773	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1	135	11	18	1			Pflanzung, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
89	774	Tilia cordata	Winterlinde	1	132	8	18	1	Totholzbildung	Zwiesel (Stamm)	Kies, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
90	775	Picea abies	Fichte	1	97	7	19	1			Kies, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
91	776	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1	110	6	19	1	Fehlentwicklungen, Totholzbildung		Kies, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
92	777	Tilia cordata	Winterlinde	1	104	6	17	1	Astab- bzw. -ausbrüche		Kies, Adventivwurzeln	x		
93	778	Pinus sylvestris	Waldkiefer	1	201	13	17	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astrisse, Astungswunden oder -fäulen (Krone)	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Risse, Zwiesel (Stamm)	Kies, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand	x		
94	779	Juglans regia	Walnuß	1	72	9	12	1	Fehlentwicklungen		Wildwuchs, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand	x		
95	780	Betula pendula	Sandbirke	1	179	11	21	1	Ja, Zwiesel (Krone)	Astungswunden, Verletzungen (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln, Rindenschäden (Wurzel)		Erhalt kritisch	2
96	781	Betula pendula	Sandbirke	1	110	7	12	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone), Zwiesel (Krone)	Schrägstehend, Zwiesel (Stamm)	Rasen/Gras, Adventivwurzeln		JA Gebäude	1
97	782	Picea abies	Rotfichte	1	179	10	22	1	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Totholzbildung	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Gebäude	2
98	783	Acer campestre	Feldahorn	2	107	5	15	4	Astab- bzw. -ausbrüche, Astrisse, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Rindenschäden (Krone), Totholzbildung, Wipfeldürre	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Fäulen (Stamm), Höhlungen (Stamm), Rindenschäden (Stamm), Risse	Wildwuchs, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Abgestorben	-
99	784	Cedrus atlantica	Atlas-Zeder	1	207	16	22	1	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Lichtraumprofil, Totholzbildung, Zwiesel (Krone)	Astungswunden, Verletzungen (Stamm), Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Efeubewuchs, Adventivwurzeln, Geringer Objektabstand		JA Gebäude	2
100	786	Picea abies	Fichte	1	141	6	17	1	Totholzbildung	Astungswunden, Verletzungen (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln, Bodenversiegelung, Geringer Objektabstand		JA Platzgestaltug	1
101	787	Picea abies	Fichte	1	101	5	18	1	Astungswunden oder -fäulen (Krone)		Wildwuchs, Adventivwurzeln		JA Platzgestaltug	1
102	788	Picea abies	Fichte	1	69	5	13	1		Astungswunden, Verletzungen (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln		JA Platzgestaltug	0
103	789	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	2	349	10	16	2	Astungswunden oder -fäulen (Krone), Höhlungen (Krone), Zwiesel (Krone)	Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln, Bodenverdichtung, Geringer Objektabstand		JA Platzgestaltug	4
104	790	Chamaecyparis lawsniana	Scheinzypresse	2	94	5	10	0		Zwiesel (Stamm)	Angefüllt, Adventivwurzeln		JA Platzgestaltug	1
105	791	Chamaecyparis lawsniana	Scheinzypresse	4	185	5	10	0	Baumfremder Bewuchs (Krone), Zwiesel (Krone)	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln		JA Platzgestaltug	2
106	792	Chamaecyparis lawsniana	Scheinzypresse	5	189	6	11	1	Baumfremder Bewuchs (Krone), Rindenschäden (Krone), Totholzbildung	Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln, Konkurrenz	x		
107	793	Chamaecyparis lawsniana	Scheinzypresse	4	167	6	12	1		Baumfremder Bewuchs (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln	x		
108	796	Salix alba	Weide	2	283	11	16	2	Astrisse, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Höhlungen (Krone), Kappungsstellen	zur Zeit nicht bestimmbar, Fäulen (Stamm), Wuchsanomalien (Stamm), Zwiesel (Stamm)	Wildwuchs, Adventivwurzeln, Stammfußverbreiterung	x		
109	797	Robinia pseudoacacia	Robinie	1	346	12	24	2	Astab- bzw. -ausbrüche, Astungswunden oder -fäulen (Krone), Totholzbildung	Befall festgestellt, Baumfremder Bewuchs (Stamm)	Versiegelt	x Erhalt zwingend		

Ersatz exkl. Erhalt kritisch (Zahl) 87

TOTAL Ersatzgehölze: 93

Bewertung: Flächige Gehölzbestände

Gehölzfläche Nr.	Typ	Beschreibung	Höhe
G 1	**Baum-Strauch-Hecke**		
S 1	waldartiger Bestand	Liguster, Waldkiefer, Korallenbeere, Lonicera, Hundsrose, Hasel, Wolliger Schneeball, Cotoneaster, Schwarzkiefer und der Stieleiche als Leitgehölz	1-4m
S 2	waldartiger Bestand	Liguster, Hasel, Forsythie, Hundsrose, Gemeinde Eibe, Stieleiche, Kupferfelsenbime, Bluthartriegel, Rote Heckenkirsche	1-5m
S 3	waldartiger Bestand	Bluthartriegel, Kupferfelsenbime, Forsythie, Rote Heckenkirsche, Cotoneaster, Hasel, Kriechmispe, Wolliger Schneeball, Vogelkirsche, Liguster	1-6m
S 4	waldartiger Bestand	Liguster, Gemeine Eibe, Mahonie, Bluthartriegel, Felsenmispel,	1m
S 7	waldartiger Bestand	Vogelkirsche, Rote Heckenkirschen, Hasel, Liguster, Gemeine Eibe, Mahonie, Korallenbeere, Schwarzer Jolunder	1-5m
S 8	waldartiger Bestand	Vogelkirsche, Krichmispel, Mahonie, Walnuss, Bluthartriegel, Felsenmispel, Nordmanntanne	1-5m
S 9	waldartiger Bestand	Mahonie, Hasel, Berberitze, Prachspiere, Blutjohannisbeere, Kriechmispel	1-5m
S 10	waldartiger Bestand	schwarzem Holunder, Bluthartriegel, Strahlengriffel, Hasel, Korallenbeere, Liguster, Schlehe, Pfaffenhütchen, , sowie Holzapfel, Vogelkirsche, Sandbirke, Salweide und Walnuss als Leitgehölze	1-6m
S 11	waldartiger Bestand	Kriechmispel, Komelkirsche, Cotoneaster, Hasel, Felsenmispel, Gemeiner Flieder, Liguster, Bluthartriegel, sowie Salweide, Sandbirke, Bergahom und Walnuss als Leitgehölze	1-6m
S 12	waldartiger Bestand	Liguster, Schwarzer Holunder, Holzapfel, Hundsrose, Hasel, sowie Salweide, Sandbirke und Vogelkische als Leitgehölze	1-8m
S 17	waldartiger Bestand	Hainbuche, Schwarzkiefer, Hasel, Hundsrose	1-3m
G 2	**Hecke**		
S 5	waldartiger Bestand	Liguster, Hundsrose, Kriechmispel, Gemeine eibe, Mahonie,	1m
S 6	waldartiger Bestand	Liguster	1m
G 3	**Baum-Strauch-Hecke**		
S 13	waldartiger Bestand	Schwarzer Holunder, Prachtspiere, Vogelkirsche, Liguster, Mahonie, Gemeine Eibe	1-6m
S 14	waldartiger Bestand	Prachtspiere, Liguster, Felsenmispel und Schlehe als leitgehölz	1-4m
S 15	waldartiger Bestand	Liguster, Kirschlorbeer, Felsenmispel, Mahonie, Gemeine Eibe, Forsythie, sowie Vogelkirsche als Leitgehölze	1-6m
S 16	waldartiger Bestand	Mahonie, Felsenmispel. Liguster, Schwarzer Holunder, Vogelkirsche, schwarzblättr. Kirschpflaume, Hasel, Stieleiche, sowie Kupferfelsenbime als Leitgehölz	1-4m
S 18	waldartiger Bestand	Hainbuche, Felsenmispel, Mahonie, Schwarzer Holunder	1-2m
S 19	waldartiger Bestand	Gemeiner Flieder, Kriechmispel, Felsenmispel, Hasel, Hundsrose, Forsyhtie, Schwarzer Holunder, sowie Vogelkirsche und Sandbirke als Leitgehölze	2-7m
S 20	waldartiger Bestand	Feldsenmispel, Mahonie, Liguster, schwarzlättr. Kirschpflaume, Stieleiche, Schwarzer Holunder, Kriechmispel, Komelkirsche, sowie Vogelkirsche als Leitgehölz	1-4m
G 4	**Baum-Strauch-Hecke**		
S 21	waldartiger Bestand	Felsenmispel, Ligsuter, Eingriffliger Weissdom, Mahonie, sowie Vogelkirsche als Leitgehölz	1-4m
G 5	**Hecke**		
S 22	waldartiger Bestand	Kriechmispel, Zierquitte, Liguster, Hundsrose, Felsenmispel, Hasel, Mahonie, Bluthartriegel, Kirschlorbeer	1-3m
S 23	waldartiger Bestand	Hundsrose, Eingriffliger Weissdom, Liguster, Bluthartriegel, Gemeine Eibe, Zierquitte, Forsythie, sowie Vogelkirsche als Leitgehölz	1-4m
S 24	waldartiger Bestand	Forsythie, Gemeine Eibe, Hundsrose, Bluthartriegel, Liguster, Pfaffenhütchen, Mahonie, Schwarzer Holunder, Hasel, sowie Walnuss als Leitgehölz	1-6m
S 25	waldartiger Bestand	Gemeine Eibe, Hundsrose, Hasel, Liguster	2-5m
G 6	**Gehölzreicher, ausgelassener Garten**		
S 26	waldartiger Bestand	Gemeine Eibe, Schwarzer Holunder, Stieleiche, Liguster, Holzapfel, Pfaffenhütchen, Schlehe, sowie Abendländischer Lebensbaum und Bergahron als Leitgehölze	1-4m
S 27	waldartiger Bestand	Gemeiner Ligsuter, Hundsrose, sowie Vogelkirsche als Leitgehölz	1-6m
S 28	waldartiger Bestand	waldartiger Bestand / Bestandsfläche mit folgenden Gehölzen: Gemeiner Liguster, Vogelkirsche, Gemeiner Flieder, Schlehe	2-4m
S 29	waldartiger Bestand	Sandbirke, Schwarzer Holunder, Liguster, Schlehe, Hundsrose, Gemeiner Flieder, sowie Abendländischer Lebensbaum und Gemeine Eibe als Leitgehölze	1-8m
G 7	**Gehölzreicher, ausgelassener Garten**		
S 30	waldartiger Bestand	Prachtspiere, Liguster Abendländischer Lebensbaum, Hundsrose	1-2m
G 8	**Hecke**		
S 31	waldartiger Bestand	Liguster	1m
S 32	waldartiger Bestand	Liguster	2m
G 9	**Strauchhecke**		
S 33	waldartiger Bestand	Gemeiner Flieder, Forsythie	3m
G10	**Strauchhecke**		
S 34	waldartiger Bestand	Ahom und Esche als Leitgehölze	1m

LEGENDE

Ö 1

Eizelbäume

- Baum mit lfd. Nr.
- Baum Für Orts- und Landschaftsbild besonders wertgebende Bäume
- Baum Wichtiger Habitatsbaum

Methodik

Alle erfassten Einzelbäume wurden mittels des aktuellen Planstandes und dem neuen Städtebau überprüft und auf ihre Tauglichkeit kontrolliert. Die Darstellung der Gehölze erfolgt normalerweise mittels einem Kreissymbol, hier jedoch sind die tatsächlichen Kronentraufen dargestellt. Die Einteilung der Vitalität orientiert sich an der 4-stufigen Schadstufenskala nach ROLOFF. Bei der Beurteilung werden der Baumzustand allgemein, der Kronenbereich, der Starkast- und der Stammbreich, sowie der Wurzelbereich berücksichtig.

Schadstufen nach ROLOFF	
0	Explorationsphase
1	Degeneratiionsphase
2	Stagnationsphase
3	Resignationsphase

Die Explorationsphase: Schadstufe 0
Der Baum ist vital und verfügt über eine geschlossene Krone mit dichtem Blattbesatz und deutlich aktiver Triebbildung bis in den Kronenmantel hinein. Eventuell attestiertes Totholzvorkommen resultiert aus natürlichen biologischen Vorgängen (z.B. Belichtungsmangel)

Die Degenerationsphase: Schadstufe 1
Der Baum verfügt über eine Kurztriebbildung und einem Rückgang der Verzweigungsintensität, insbesondere im Wipfelbereich. Im Feinastbereich ist ein höherer Totholzanteil ausgebildet, es entwickeln sich zunehmend lichtere und schüttere Kronen.

Die Stagnationsphase: Schadstufe 2
Der Baum weist Kurztriebigkeit auf, die Seitenzweigbildung unterbleibt. Die Kronenverdichtung und der Totholzanteil nehmen zu (ca. 30%).

Die Resignationsphase: Schafstufe 3
Der Baum verkahlt, die Krone wirkt stark zerklüftet. Im Kronenmantel zeigt sich die charakteristische Krallenbildung. Der Totholzanteil nimmt erheblich zu und erstreckt sich nun auf alle Astbereiche.

Markante Schäden und Besonderheiten an den Bäumen sind tabellarisch festgehalten.
Die Qualität der Kronenausbildung ist zudem über die Vitalität erfasst. Risse und Öffnungen in der Rinde und Stamm sind dokumentiert. Versiegelungen treten in Form von Teilversiegelungen des Wurzelbereichs bei angrenzenden Verkehrsflächen auf. Der Bewuchs mit Kletterpflanzen vor allem Efeu ist dokumentiert, führt aber bisher nur in einzelfällen zu sichtbaren Schädigungen. Zwieselbildung ist ebenfalls festgehalten. Ebenso sind besondere Wuchsformen wie markanter Schrägwuchs und Drehwuchs erfasst.

Bäume mit Baumhöhlen (Höhlenbäume) sind dokumentiert, sie sind als Biotopbäume zu werten. Zudem werden als besonders wertgeben für das Orts- und Landschaftsbild alle freistehenden, in der Landschaft gut sichtbaren grossen vitalen, standortgerecht Einzelbäume bewertet.

Bewertung

- Besondern erhaltenswert
- Erhaltenswert
- Bedingt erhaltenswert
- Nicht erhaltenswert

Die Bewertung erfolgt in vier Stufen. Grundsätzlich gilt, dass alle Bäume erhaltenswert sind. Die Einteilung dient der qualitativen Differenzierung als Grundlage für die planerische Behandlung.

Besonders erhaltenswert:
Besonders alte, vitale (gesunde und nur leicht bis mittelstark geschädigte), markante und für das Siedlungs- und Landschaftsbild beudeutsame, standortheimische und standortgerechte Bäume. Alle Bäume die aus der Menge der Bäume qualitativ herrausragen.

Erhaltenswert:
Alle gesunden und nur leicht bis mittelstark geschädigten, standortheimischen und standortgerechten Bäume, einschliesslich aller Höhlenbäume.

Bedingt erhaltenswert:
Alle nicht standortgerechten Bäume, vor allem Nadelbäume und fremdländische Bäume, und alle mittelstark bis stark geschädigten standortgerechten Bäume.

Nicht erhaltenswert:
Alle stark geschädigten und abestorbenen Bäume.

Flächige Gehölzbestände

Flächige Gehölzbestände wurden in den Typen „Feldgehölze", „Baumhecken", „Baum-Strauch-Hecken" und „Strauchhecken" erfasst. Mehrere nicht zugängliche, teils aufgelassene Gärten wurden als "Gehölzreiche, aufgelassene Gärten" kartiert.

Aufgenommen wurden das wesentliche Arteninventar (besonders prägende Arten sind als Leitgehölze gekennzeichnet; bei den Gärten soweit wie von aussen möglich) und die Höhe. Bei Überschneidungen mit der Baumerfassung wurde im Einzelfall entschieden, ob die Bestände als Einzelbäume oder als Gehölze erfasst wurden.

Als für ds Orts- und Landschaftsbild besonders wertgeben eingestuft sind flächige Gehölzbestände aufgrund ihrer raumgliedernden und -prägenden Funktion, sowie aufgrund ihrer Bedeutung für die Einbindung in den Landschaftsraum durch Kubatur und Grösse besonders überprägenden Siedlungsbauten. Nicht kartiert wurden aufgrund mangelnder planerischen Relevanz Einzelsträucher und kleinere Strauchgruppen, bzw. Gebüsche.

Bewertung

- Besondern erhaltenswert
- Erhaltenswert
- Bedingt erhaltenswert
- Nicht erhaltenswert
- 123 Flächige Gehölze mit lfd. Nr.
- Für das Orts- und Landschaftsbild wertgebende flächige Gehölze

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Baumbewertung in vier Stufen, wobie die Einteilung der qualitativen Differenzierung als Grundlage für planerische Behandlung dient.

Besonders erhaltenswert:
Alle größeren, naturnahen, vitalen und im Landschafts- und Siedlungsbild besonders wirksamen Gehölzbestände.

Erhaltenswert:
Alle sonstigen naturnahen und überwiegend vitalen Gehölzbestände.

Bedingt erhaltenswert:
Alle Gehölzbestände mit nur bedingt naturnaher und nicht standortgerechter Artenzusammensetzung, sowie Gehölzbestände mit überwiegend schwacher Vitalität.

Nicht erhaltenswert:
Alle Gehölzbestände mit stark geschädigter oder abgestorbener Artenzusammensetzung

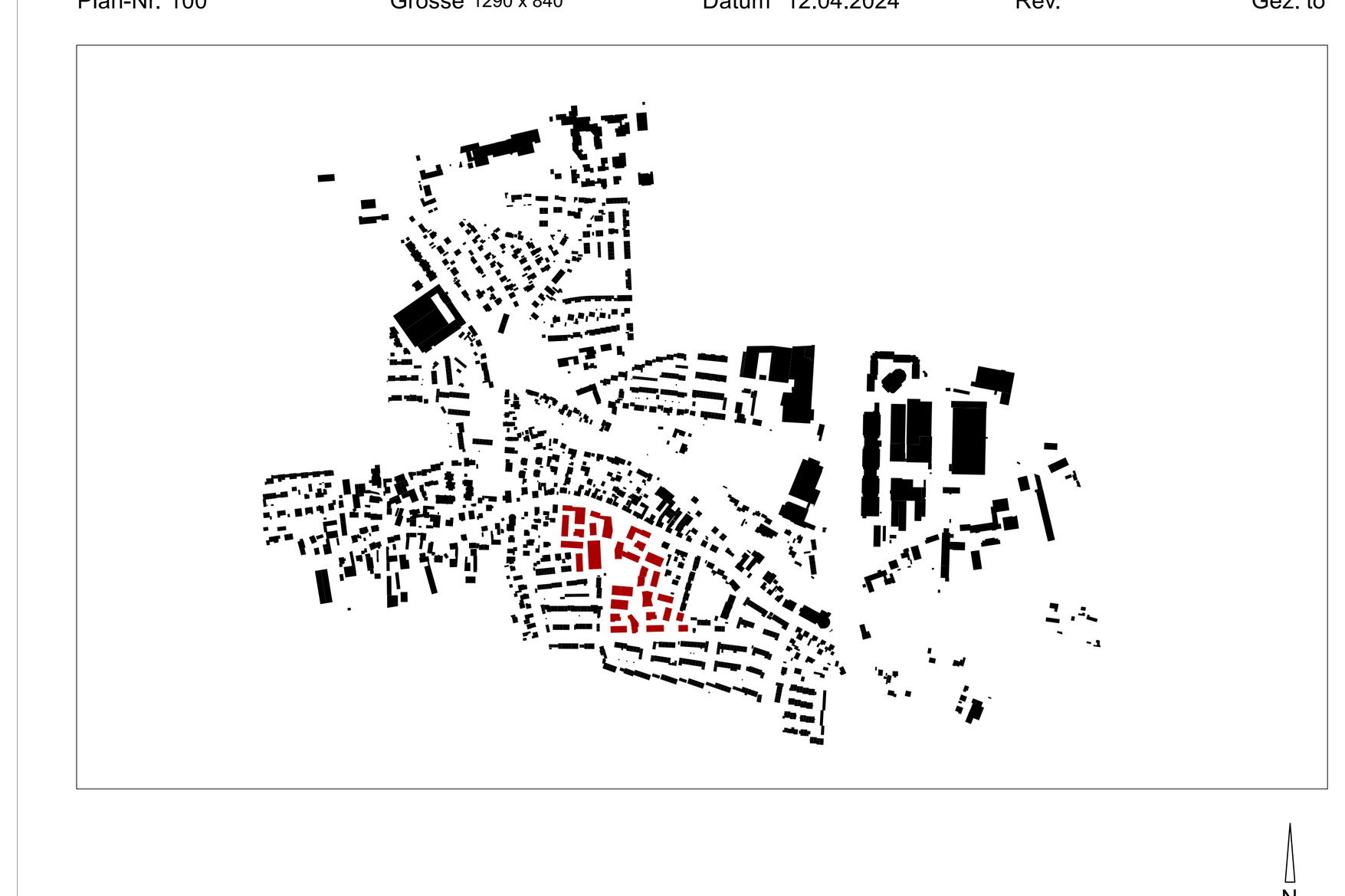
Hinweis

Die Bewertung der einzelnen Gehölze - welche von Sima|Breer Landschaftsarchitektur vorgenommen wurde - baut auf den Kartierergebissen und den Angaben zur Vitalität der Gehölze von ISB UrbanForestry GmbH auf. Die Aufnahme, sowie die Bewerutung der Vitalität wurde im April 2024 gemacht. Bewertet wurden Schäden, Mängel und Probleme von Krone, Stamm und Stammfuss, Wurzelbereich und Baumumfeld, sowie die Vitalität und allfällige Pflegemassnahmen.
Aufgrund der laufenden Leistungsphase, wurde der neue Städtebau, sowie geplante Tiefgaragen berücksichtig, genauso wie Fällungen augrund verkehrstechnischer Situationen.

Neue Mitte Boxdorf
90427 Nürnberg-Nordwestliche Aussenstadt, DE

Qualifizierter Baumbestandsplan — Vorprojekt 1:500

Plan-Nr. 100 | Grösse 1290 x 840 | Datum 12.04.2024 | Rev. | Gez. to



Bauherrschaft	Alpha Box GmbH	Kressengartenstrasse 2, 90402 Nürnberg
Architektur	Architekturwerkstatt Vallentin	Goethestrasse 20, 80336 München
Landschaftsarchitekt	Sima Breer GmbH	Lagerplatz 21, 8400 Winterthur
Verkehrsplanung	Raum8vier	Lagerplatz 21, 8400 Winterthur

Winterthur, 12.04.2024 — Rolf Heinrich Breer — Tanja Oehninger
Ort, Datum — Projektleitung — stv. Projektleitung

Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4683 „Boxdorf Mitte“

1. Entwurf Umweltbericht zum Rahmenplan
Stand: 14.05.2024

„Boxdorf Mitte“



Auftraggeber:
alpha Box GmbH
Kressengartenstraße 2
90402 Nürnberg

Auftragnehmer:
WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB
Schreiberhauer Straße 3
90475 Nürnberg

Telefon (0911) 8177 688 - 0
Telefax (0911) 8177 688 - 15
www.wollborn.com

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) V. Stokklauser

1. Einleitung ***3***

1.1.Ziele der Planung 4

1.2.Plangrundlagen 5

2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ***8***

2.1.Schutzgut Fläche 9

2.2.Schutzgut Boden 10

2.3.Schutzgut Wasser 13

2.4.Schutzgut Flora, Fauna, biologische Vielfalt 15

2.5.Schutzgut Landschaftsbild 17

2.6.Menschliche Gesundheit 19

2.7.Schutzgut Luft 21

2.8.Schutzgut Klima 22

2.9.Abfall 23

2.10.Schutzgut Kultur- und Sachgüter 25

2.11.Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 25

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ***26***

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen26

4.1.Maßnahmenübersicht (vorläufige mögliche Auswahl der 1. Fassung Umweltbericht) 28

4.2.Ausgleich (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) 31

4.3 Europäischer und nationaler Artenschutz 31

5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG ***34***

6. Geprüfte Alternativen ***34***

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ***35***

8. Maßnahmen zur Überwachung / Monitoring ***37***

9. Zusammenfassung ***38***

10. Anlagenübersicht ***40***

1. Einleitung

Der Investor Alpha Box GmbH beabsichtigt in Boxdorf 184 Wohneinheiten für etwa 377 Menschen in überwiegend urbanem Geschoßwohnungsbau zu entwickeln.

Mit der Aufstellung der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einer *gemischten Baufläche* als Erweiterung des Ortskerns herbeigeführt werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,1 ha und befindet sich im statistischen Stadtteil Nr.07 - Nordwestliche Außenstadt, im Nordosten der kreisfreien Stadt Nürnberg auf den Grundstücken mit der Fl.Nr. 196, 196/3, 196/4, 196/12, 196/13, 196/15, 196/17, 196/18 199, Gemarkung Boxdorf.

Nördlich wird das Planungsgebiet durch die Boxdorfer Hauptstraße und südlich durch die Thomas-Dehler-Straße bzw. Vollmarsstraße begrenzt. Die in Nordsüdrichtung verlaufende Fritz-Erler-Straße wird in die Neuplanung des Gesamtgebietes integriert und als öffentliche Straße zurückgebaut. Das Planungsgebiet befindet sich inmitten der bestehenden dörflichen Strukturen mit eher kleinteilig strukturierten Wohngebäuden, vermischt mit einzelnen Gewerbebauten. Direkt umliegende Stadtteile sind das südlich gelegene Buch, das nördliche Grossgründlach, das östliche Neun- und Kraftshof als weitere Stadtteile Nürnbergs sowie das westlich gelegene Steinach als Stadtteil von Fürth.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die menschliche Gesundheit, die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Luft, Klima und die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht – als gesonderter Teil der Begründung (§ 2a BauGB) – ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.
Der vorliegende 1.Entwurf des Umweltberichts wurde im Auftrag des Vorhabensträgers *Alpha Box GmbH* aus Nürnberg durch das *Büro WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB* erstellt. Grundlage für die Erstellung des Berichts war der Rahmenplan der ArchitekturWerkstatt Vallentin GmbH mit Stand 14.05.2024.

Mit der Aufstellung der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einer *gemischten Baufläche* als Erweiterung des Ortskerns herbeigeführt werden.



Abb. 1.1.: Rahmenplan, 14.05.2024

1.1. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum, um dem vorherrschenden Bedarf im Stadtgebiet zu begegnen und den Ortskern zu stärken. Zusätzlich soll dabei der dörfliche Charakter auch für die Neuplanung beibehalten werden und durch den Erhalt des Kirchweihplatzes als zentralen und identitätsstiftenden Ort für das Dorf verstärkt werden. Die Planung sieht die Schaffung neuer Gebäudekonstellationen vor, welche durch ihre gezielte Anordnung gemeinschaftlich genutzte, PKW-freie Höfe entstehen lassen, die den Dorfcharakter widerspiegeln sollen. Durch eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Gebäudestrukturen und der Schaffung eines Grünzuges als Spielband werden Aufenthaltsräume für die Menschen geschaffen.

1.2. Plangrundlagen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsplanes Bayern (LEP) anzupassen. Im Rahmen der LEP wurde dem Stadtteil Boxdorf selbst keine zentralörtliche Funktion zugeteilt. Jedoch wird die Stadt Nürnberg im Regierungsbezirk Mittelfranken als zentraler Ort bzw. Metropole aufgeführt. Boxdorf befindet sich in Hinblick auf die Raumordnung im sogenannten Verdichtungsraum in der Region Nürnberg.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP):

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg, zuletzt geändert am 17.01.2024, ist der Geltungsbereich der Planung überwiegend als Wohnbaufläche mit einem Zusatzzeichen Zeichen für öffentliche Verwaltung (vor Ort: Bürgerbüro Nord) dargestellt. Der nördliche Teil des Planungsgebietes befindet sich innerhalb des als gemischte Bauflächen gekennzeichneten Bereichs, ebenfalls mit einem Vermerk zur Zulässigkeit von Einrichtungen für soziale Zwecke.
Die beabsichtigte Nutzung entspricht grob der Darstellung des Flächennutzungsplanes.
Somit wird für diesen keine Änderung erforderlich, da dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.
Der südliche Bereich von Boxdorf, in dem auch das Plangebiet liegt, ist Teil des Bauschutzbereiches gem. §12LuftVG des Nürnberger Flughafens, wie auch im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt.

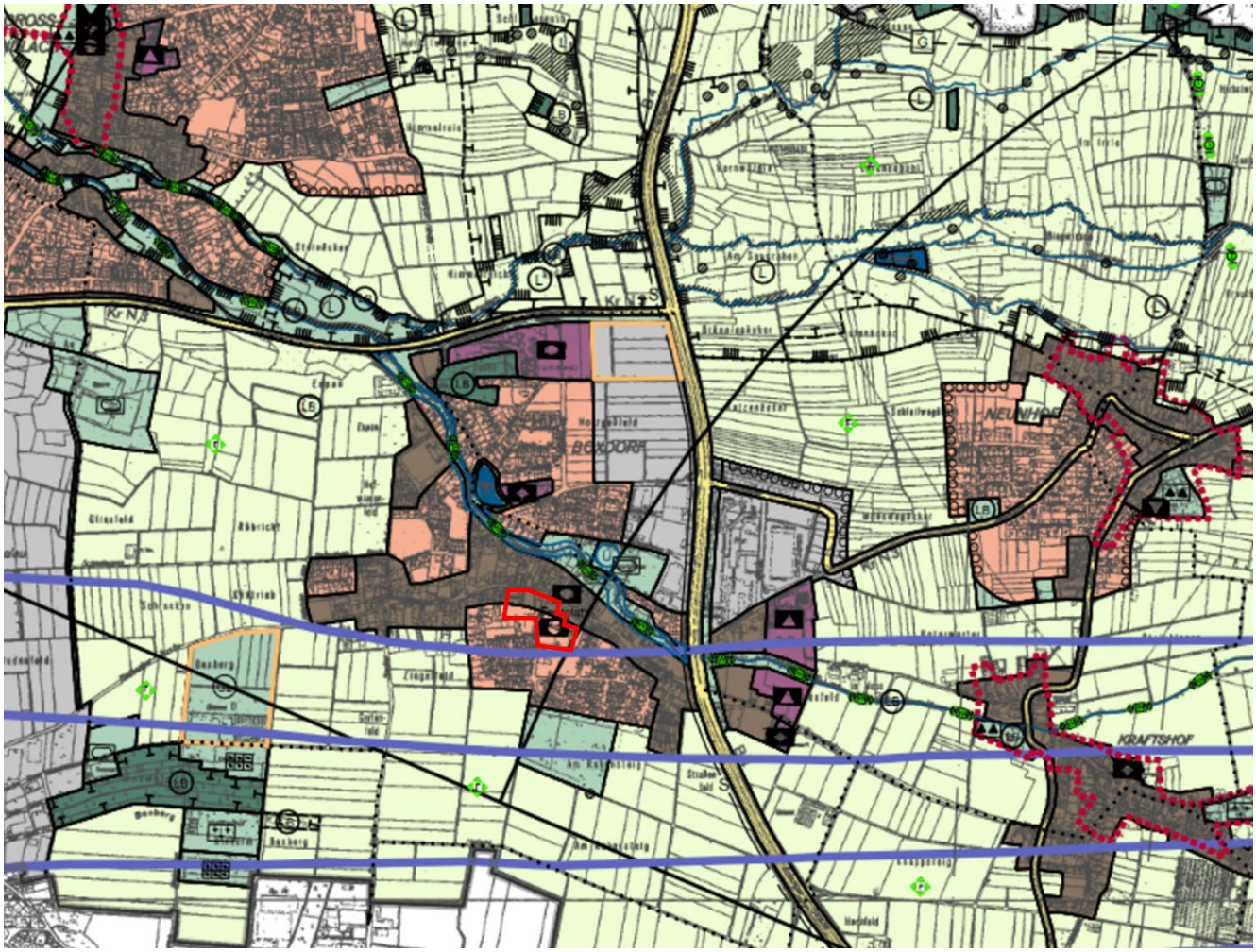


Abb. 1.2.: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg Stand: 21.12.2022, Quelle: Stadt Nürnberg, 14.05.2023

Regionalplan:

Boxdorf befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans des Planverbandes Region Nürnberg (Nr. 07-*Industrieregion Mittelfranken (7)*).
Gemäß Karte Nr. 1 „Raumstruktur" wird Nürnberg als Oberzentrum definiert. Das Planungsgebiet selbst stellt einen Teil des Stadt- und Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen dar und liegt zwischen den die drei Oberzentren verbindenden Entwicklungsachsen.

Östlich des Planungsgebiets läuft die Erlanger Straße als Nord-Süd-Verbindung durch Boxdorf hindurch.
Nördlich von Boxdorf befindet sich ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz HS Nr. 7
In der Zielkarte Nr. 3 ist „Landschaft und Erholung“ ist westlich des Geltungsbereichs Trenngrün TG 59) verzeichnet, wodurch das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungseinheiten (hier Boxdorf und Steinach) vermieden werden soll.

Bebauungspläne:

Im Geltungsbereich *Neue Mitte Boxdorf* sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

Schutzgebiete / Biotope

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein kartiertes Biotop.
Hierbei handelt es sich um das Biotop Nr. N-1548-002 *Bäume in Boxdorf (Einzelbaum) nicht geschützt nach § 30 BNatSchG / Art 23 BayNatSchG, sowie BNatSchG § 39 und BayNatSchG Art. 16 (Erhebung 2007).*
Weitere Biotope sind im Planungsgebiet und direkt beeinflussten Umfeld nicht vorhanden.

Um das Untersuchungsgebiet oder direkt an dieses angrenzend befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine:

- Landschaftsschutzgebiete (ca. 700m Luftlinie nördlich des Planungsgebiets, nördlich der Würzburger Straße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Gründlachtal-Ost), Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler (§28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§29 BNatSchG), Natura-2000-Gebiete, Naturparke, Biosphärenreservate, nationale Naturmonumente

- Wasserschutz- & Überschwemmungsgebiete in festgesetzter oder vorläufig gesicherter Form, wassersensible Bereiche

Wasserschutzgebiete

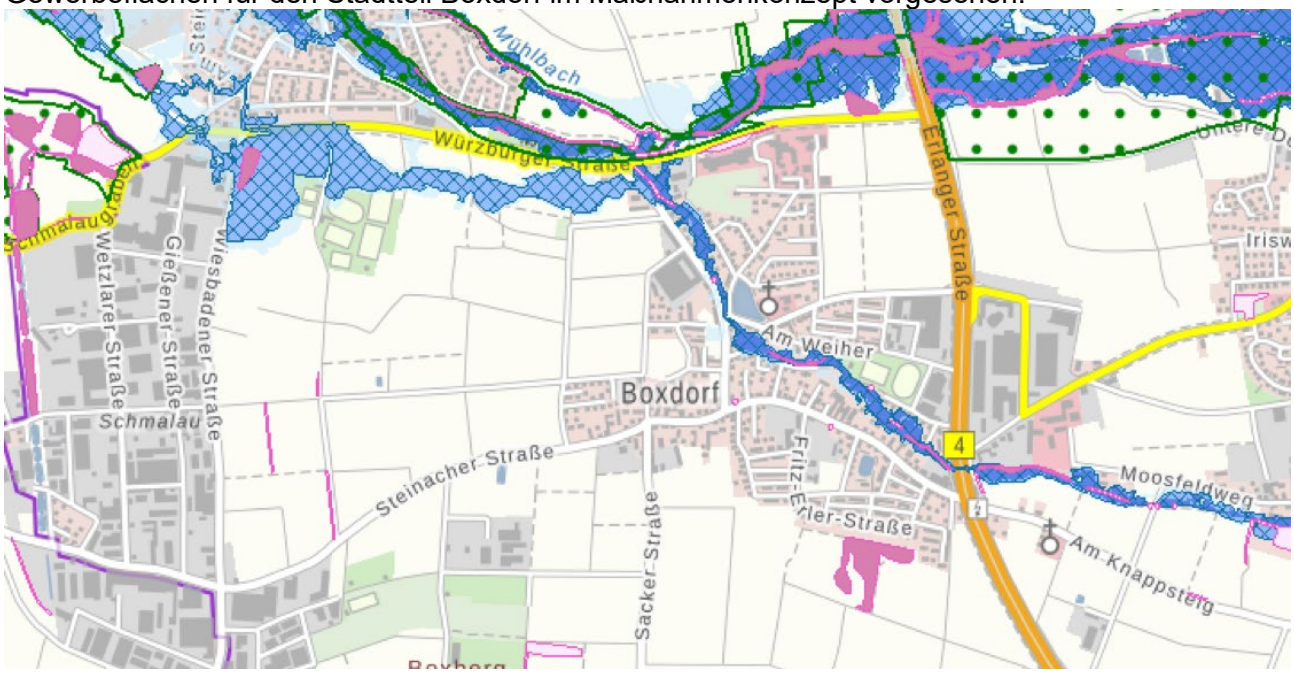
Das Projekt befindet sich nicht innerhalb des Grundwasserschutzgebietes zur Entnahme von Trinkwasser nach Art. 7 WRRL 2-G019.
Ca. 2km nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet *Fürth*

Natura 2000 Vogelschutzgebiete

Nürnberger Reichswald
Das SPA-Gebiet befindet sich nördlich ca. 1,7 km entfernt von dem Geltungsbereich und ist somit nicht direkt vom Eingriff betroffen.

Landschaftsschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Ca. 700 m nördlich des Geltungsbereichs schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Gründlachtal-Ost (in Abbildung 1.3 grün gepunktet) inkl. Stadtbiotopflächen (in Abb. 1.3 rot schraffiert) sowie das ca. 80 m entfernt zwischen der *Froschgasse / Am Sportplatz* und der *Boxdorfer Hauptstraße* amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) für das Gewässersystem Gründlach (in Abb.1.3 blau schraffiert) an.
Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg ist eine Durchgrünung der Gewerbeflächen für den Stadtteil Boxdorf im Maßnahmenkonzept vorgesehen.



Legende Fachdaten

Biotopkartierung
- Biotopkartierung Stadt
  - mit geschützten Anteilen
  - ohne geschützte Anteile

Schutzgebiete
- Internationale Schutzgebiete
  - Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (Natura 2000)
    - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet
  - Vogelschutzgebiete (Natura 2000)
    - Vogelschutzgebiet
- Nationale Schutzgebiete
  - Landschaftsschutzgebiete
    - Landschaftsschutzgebiet

Überschwemmungsgefahren
- Risikokulisse
  - Risikokulisse 2018
    - Risikokulisse 2018
- Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete
  - Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
    - Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
  - Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
    - Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
  - Hochwassergefahrenflächen HQhäufig
    - Hochwassergefahrenflächen HQhäufig
  - Hochwassergefahrenflächen HQ100
    - Hochwassergefahrenflächen HQ100
  - Hochwassergefahrenflächen HQextrem
    - Hochwassergefahrenflächen HQextrem

Abb. 1.3.: Auszug festgesetztes ÜSG / LSG / Biotopkartierung (Stadt), Quelle: Bayernatlas, 01.06.2023

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

Die Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und §1 BauGB als auch der umweltrelevanten Ziele aus den einschlägigen und zugrundeliegenden Fachgesetzen und -plänen, bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4683 „Mitte Boxdorf“ , ist nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt die Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

Die Bestandsaufnahme basiert auf der vorliegenden digitalen Flurkarte, Luftbildern und einer Ortseinsicht vom 22.06.2023, durch Frau Stokklauser WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB. Es wurden zusätzlich vorhandene Unterlagen (Arten- und Biotopschutzkartierung, naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Arbeitsstand von GBH GmbH), geologische Karten, Umweltatlas des LfU, vorliegende Fachgutachten etc.) ausgewertet.

2.1. Schutzgut Fläche

Ausgangssituation

Im Geltungsbereich befinden sich aktuell mehrere Bestandsgebäude verteilt. Diese umfassen zum Teil größere Gebäude wie ein aktuell durch eine Firma als Ausstellungs- und Lagerraum genutztes Gebäude, eine alte Ziegelei, ein altes Wohnhaus, sowie mehrere kleine Schuppen und Überdachungen welche teils lediglich aus Wellblech und Holzlatten bestehen.
Vor dem Gebäude der Boxdorfer Hauptstraße 12 befindet sich eine großzügig befestigte Lager- und Abstellfläche für Fahrzeuge. Westlich von dieser befinden sich eine regelmäßig gemähte Rasenfläche als Ausstellungsplatz für Schwimmbäder und verwilderter Baumbestand um diese herum, östlich ist ebenfalls Baumbestand vorhanden. Im Nordosten der Fläche ist ein in wassergebundener Wegedecke / geschotterter Festplatz vorhanden welcher für die Feste in Boxdorf alljährlich entsprechend genutzt wird, westlich von diesem steht ein Wohnhaus mit Garten direkt an die Fritz-Erler-Straße angrenzend. Im Süden befinden sich kleine Schuppen, sowie ein Bolzplatz welcher entsprechend genutzt und regelmäßig gemäht wird. Nördlich des Bolzplatzes befindet sich eine freie Wiesenfläche mit hohem Gräseranteil welche westlich, südlich und östlich von Gehölzen eingefasst wird.

Aufgrund der aktuellen überwiegend intensiven Nutzung und der Lage *an der Boxdorfer Hauptstraße*, ist das Gebiet bereits stark anthropogen vorbelastet.

Basierend auf dem im Bestand vorhandenen hohen Anteil an bereits als Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereichen, ist von einer im Bestand **niedrigen Wertigkeit** auszugehen.

Auswirkungen / Prognose:

ALKIS Nutzungsartenbereiche	Bestand	Planung
Siedlungs- und Verkehrsfläche	22.840 m²	20.835 m²
Vegetation und Gewässer (inkl. Landwirtschaft)	8.160 m²	10.165 m²

Bei der Umsetzung der Planung wird ein Anteil von ca. 39 % der Grundstücksfläche mit Gebäuden überbaut und 89 der 115 Stk. vorhandenen Bestandsbäume gefällt.
Die Nutzung als Lagerflächen für Gewerbe sowie die Sportplatznutzung der südöstlich liegenden Fläche wird langfristig aufgegeben.
Es erfolgt eine Nutzungsänderung von den bisherigen überwiegend gewerblich genutzten Flächen der ehemaligen Ziegelei (aktuell Nutzung Fa. Starke GmbH für Schwimmbeckenbau) in Wohnbauflächen.
Es erfolgt ein Verlust und gleichzeitig eine Neuschaffung an für den Menschen nutzbarer, gestalteter Freifläche.
Der bisher als Verkehrsfläche eingestufte Kirchweihplatz wird räumlich verkleinert – da einige Teile der Kirchweih in angrenzende Verkehrsflächen und Plätze integriert werden – und von der Schotterfläche aktuell, zu einem späteren Dorfanger aufgewertet. Bedingt durch den hohen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bestand und die gute Durchgrünung der Planung ergibt sich in Bezug auf das Schutzgut Fläche nur ein geringes Delta, so dass die Auswirkungen der Planungen in diesem Bereich als **nicht erheblich** eingestuft werden können.

2.2. Schutzgut Boden

Ausgangssituation / Bestand

Geologische Verhältnisse
Das Untersuchungsgebiet befindet sich gemäß der *Geologischen Karte Nürnberg-Fürth-Erlangen,* (1977), im Bereich des Blasensandsteins (Sandstein, gelb, braun, grau, bunte Letten), welcher eine Mächtigkeit von 20-25 m aufweist.
Aus geologischer Sicht ist das Gebiet dem System Trias, Obertrias zuzuordnen und gehört der Gruppe des mittleren Keuper und der geologischen Einheit des Blasensandsteins i. e. S. an (gemäß geologischer Karte M 1:25.000 des Bayernatlas vom 07.06.2023).
Nach Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des Bayernatlas, (2023) ist hier fast ausschließlich mit Braunerde (pseudovergleyt) zu rechnen. Das Grundstück liegt gemäß Bayernatlas zwischen 299-302 NHN (siehe Gutachten GBH GmbH) und steigt in südlicher Richtung leicht an.

Altlastensituation
Der aktuelle Sachstand über die Bodenverhältnisse und Altlastensituation basiert auf folgenden Grundlagen:

- *Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg*
- *Historische Erkundung* (Büro GBH, Stand Oktober 2020)
- *Orientierende Altlastenuntersuchung* (Büro GBH GmbH, Stand12.03.2021)
- *Detailuntersuchung der Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Gewässer* (Büro GBH, Stand 09.11.2021)
- *Orientierende Baugrunduntersuchung* (Büro GBH, Stand: 30.11.2021)

Aufgrund der langjährigen, altlastenrelevanten gewerblichen Nutzung werden die Flurnummern 196, 196/3, 196/12, 196/13, 196/15, und 199 im Altlasten-Verdachtsflächenkataster der Stadt Nürnberg geführt. Es handelt sich um das ehemalige Betriebsgelände der ehemaligen Vereinigten Ziegelwerke Boxdorf. Vor dem Zweiten Weltkrieg wurde das Gelände auch durch eine Gießerei genutzt, nach dem Krieg durch eine Firma für Heizungsbau.

Die wesentlichen Erkenntnisse dieser Untersuchungen sind, dass das gesamte Gelände eine künstliche Auffüllung mit einer Mächtigkeit von bis zu 1,5 m hat. Diese Auffüllung ist vor allem mit Arsen, teilweise mit PAK und MKW, sowie vereinzelt mit Blei, Chrom und Kupfer belastet und wird als Z 1.1 bis Z2 eingestuft, wobei weitere Untersuchungen zur genaueren Einstufung vor der Entsorgung durchzuführen sind.

Da das Arsen in den künstlichen Auffüllungen eluierbar sein könnte und ein geringer Grundwasserflurabstand besteht, wurden weitere Untersuchungen zum Wirkungspfad Boden-Gewässer durchgeführt. Das Ergebnis zeigt jedoch keine Überschreitung der Stufe-1-Werte, sodass der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung nach §9 Abs. 2 BBodSchG für die durch den Bericht erfassten Flurnummern ausgeräumt werden konnte.

In Verlauf der weiteren Baumaßnahmen wird die künstliche Auffüllung in den belasteten Bereichen zu entfernen und wenn notwendig fachgerecht zu entsorgen sein. Die Arbeiten müssen unter Begleitung eines Altlastensachverständigen und nach Absprache mit dem technischen Umweltschutz erfolgen.

Durch die geplanten Maßnahmen und die damit verbundene Entsorgung der Altlasten auf dem Grundstück ist in diesem Bereich sogar von einer Aufwertung auszugehen.

Versiegelung
Auf dem Gebiet des Vorhabens befinden sich im aktuellen Zustand bereits versiegelte Bereiche durch Erschließungsflächen und Gebäude (ca. 7.842 m²), teilversiegelte Bereiche durch stark zusammengefahrenen Schotter (ca. 8.500 m²) vor allem in dem Lagerhof des Gewerbes und dem Kirchweihplatz und unversiegelte Bereiche (ca. 14.658 m²).

Zusammengefasst ist der Eingriff durch Neuversiegelung in das Schutzgut Boden aus dem Blickwinkel der Bodenversieglung als **erheblich** zu bewerten ist.

Böden
Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzung Auffüllungen bereits großflächig vorhandenen künstlichen Auffüllungen als gering anzusehen (siehe hierzu auch Kapitel 2.10).
Die Filterfunktionen stellen die vorrangigen Funktionen der Böden im Plangebiet dar.

Aufgrund der intensiven und vorhergehenden industriellen Nutzung wird davon ausgegangen, dass die Flächen bereits stark anthropogen vorbelastet sind. Durch die intensive gewerbliche Nutzung, welche mit einer Bodenbearbeitung, Befahrung und früherem Schadstoffeintrag der Flächen einhergeht, sind die oberen Bodenschichten nicht von besonderem Wert.

Da weder seltene Bodenarten noch schutzwürdige Oberflächenformen vorliegen, sowie auf dem gesamten Gelände künstliche Auffüllungen und eine Schadstoffbelastung vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Wert des Schutzgutes Boden nicht über die normale Bedeutung des Bodens mit seinen wichtigen natürlichen Funktionen hinausgeht und wird somit insgesamt als **gering** eingestuft.

Böden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion sind gemäß ABSP der Stadt Nürnberg westlich von Boxdorf vorhanden und befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsgebiets.

Auswirkungen / Prognose:

Durch das Verfahren wird im Geltungsbereich der Planung ein umfangreicher Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird aber durch die Anlage von Verkehrsflächen sowie Wohnbebauungen (insg. 22 Baukörper) mit zwei Tiefgaragen, die weitestgehend unter dem Gebäude liegen, zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Nach Maßgabe des Rahmenplanes werden im späteren Zustand ca. 18.970 m² Boden durch Gebäude, Straßen, Plätze und Tiefgaragen versiegelt sein. 1.865 m² für Fuß- und Fahrradwege im Gebiet werden mit wassergebundenen Wegedecke ausgestattet und 10.165 m² bleiben unversiegelt.

Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Hierdurch reduziert sich die Filterfunktionen und Grundwasserneubildungsrate auf den betroffenen Flächen. Das bereits jetzt begrenzte Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch Neuversiegelung zusätzlich reduziert, die natürliche Bodenentwicklung unterbunden und der Boden verliert unwiderruflich seine Funktionen im Naturhaushalt (biotische Lebensraumfunktion, Speicher- und Regelungsfunktion, natürliche Ertragsfunktion).

Die Entwicklungsmaßnahme stellt einen Anstieg der Überbauung und damit der Bodenversiegelung für Siedlungszwecke dar. Durch die Versiegelung und die weitreichenden Bodenverdichtungen werden die ökologischen Bodenfunktionen, insbesondere die Lebensgrundlage für Tiere/Pflanzen und die Biodiversität eingeschränkt.

Im Vorfeld der geplanten Entwicklung ist eine umfangreiche Sanierung von belasteten Bodenpartien durchzuführen. Dies würde ohne die geplante Bebauung nicht erfolgen. Dadurch werden die vorherrschenden Bodenbelastungen verringert und der Bodenzustand wird langfristig verbessert.

Das Ausmaß des Eingriffes und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden ist im aktuellen Verfahrensschritt nicht bewertbar. Eine Verringerung der negativen

Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung und der umfassenden Sanierung der belasteten Bodenpartien erfolgen.

Um Bodengefährdungen während der Bauzeit zu minimieren (z.B. Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baumaschinen, Bodenverdichtungen) ist ein Bodenschutzkonzept als Grundlage für eine Bodenkundliche Baubegleitung gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV n.F zu erstellen.

Im Zuge der Baumaßnahmen werden größere Bewegungen von Oberboden und Mutterboden erforderlich sein. Es müssen voraussichtlich Abgrabungen von ca. 2 - 4 m Höhe in Teilbereichen zur Herstellung des Vorhabens erfolgen. In den betroffenen Bereichen wird in das natürliche Gefüge der Bodenschichten, sofern im Bestand noch vorhanden, eingegriffen und dieses negativ beeinflusst.

Die durch die Abgrabungen anfallenden Erdmassen werden, soweit möglich und diese unbedenklich wiederverwendbar sind, für die Geländemodellierung auf dem Planungsgebiet verwendet, sodass möglichst kein Mutterboden oder sonstiger Boden entsorgt werden muss.
Überschüssiger Mutterboden kann gegebenenfalls einer anderen externen Nutzung (Landwirtschaft) zugeführt werden. Dies wird im weiteren Verlauf noch geprüft.

Die künstlichen, belasteten Auffüllungen auf dem Gelände werden nach Erfordernis entfernt und fachgerecht entsorgt.
Auffüllungen erfolgen sofern Boden anzuliefern ist mit unbelastetem Material.
Im Zuge der Herstellung der Planung erfolgt somit zumindest in Teilen eine sogenannte Bodensanierung hinsichtlich bestehender Altlasten.

Durch die Schaffung der neuen Gebäude und der beiden Tiefgaragen erfolgt eine deutliche Ausweitung der vollversiegelten Flächen und gewachsener Boden geht verloren. Auch wenn in dem neuen Entwurf die Erschließung des Inneren des Quartiers hauptsächlich über Wege mit wassergebundener Tragschicht erfolgt, werden bisher offene Bodenflächen versiegelt.
Auf den neu zu planenden Flächen gilt es die Puffer- und Filterfunktion der Böden, sowie deren Durchwurzelung zu verbessern. Durch die Schaffung von Grünbereichen mit Versickerungsflächen erfolgt eine Förderung der angemessenen Wassersättigung der Kapillaren des umliegenden Erdkörpers und somit zugleich eine ausgeglichene Wasserversorgung der umliegenden Flora. Lediglich im Bereich der geplanten Grünflächen und Baumpflanzungen ist mit einer Verbesserung der bestehenden Verhältnisse bezüglich Oberbodenneubildung, Filterstabilität und Durchwurzelung der Böden zu rechnen.

Gefährdungen des Boden-Mensch Pfades wurden in der Voruntersuchung des Bestands nicht festgestellt. In Hinblick auf die Planung ist dies bei Entsiegelung, Umnutzung sowie Umgestaltung des Geländes im weiteren Verlauf im Detail zu untersuchen.

Die Planung ist aufgrund des hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrades (einschließlich Tiefgaragen) mit einem großen Verlust von gewachsenem Boden verbunden und stellt daher einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, auch wenn durch die Entsorgung der flächig vorhandenen künstlichen Auffüllung und der darin vorhandenen Altlasten durchaus auch positive Aspekte für das Schutzgut Boden mit der Maßnahme einhergehen.

2.3. Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Nach Angaben des Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt zwischen der *Froschgasse / Am Sportplatz* und der *Boxdorfer Hauptstraße in ca. 80 Metern Entfernung* das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Gewässersystems Gründlach. Das Planungsgebiet selbst befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für HQ 100 oder HQ extrem. Im Geltungsbereich selbst sind keine offenen Gewässer vorhanden. Nordöstlich verläuft der Kothbrunngraben (Gewässerkennzahl 3. Ordnung) und weiter nördlich die Gründlach als Gewässer 2. Ordnung. Trinkwasser- & Wasserschutzgebiete sind auf dem Grundstück und dem direkten Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Die Grundwasserströmung verläuft gemäß dem Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg von 2023, nach Nordwesten auf die Regnitz zu, welche die Funktion als Vorfluter erfüllt. Der dort angegebene Flurabstand befindet sich ca. 1-3 m unter Oberkante Geländehöhe Bestand. In dem Bericht von GBH GmbH wird darauf hingewiesen, dass dieser Abstand in gewissen Phasen auch temporär reduziert sein kann.
Bei einer Bohrung im Februar 2023 wurde das Grundwasser ab einer Höhe von 296,92 m NHN angetroffen. Der Grundwasserflurabstand wird mit 2,75m als gering eingestuft.
Aufgrund des hohen Anteils an nicht versiegelter Fläche im Bestand weist das Planungsgebiet im Vergleich zu den umliegenden Bereichen des Ortes eine hohe Grundwasserneubildungsrate auf.

WRRL-Bewertung
Die gegenständliche Planung liegt im Bereich des Grundwasserkörpers 2_G019 „Sandsteinkeuper - Forst Tennenlohe“, der sich über eine Fläche von 119,2 km² erstreckt. Er wird im Rahmen der Bewirtschaftungsplanung hinsichtlich seines mengenmäßigen Zustandes als gut und hinsichtlich seines chemischen Zustandes als schlecht eingestuft. Die mit der Planung verbundene zusätzliche Versiegelung von Flächen führt zwar potentiell zu einer Verringerung der für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Erdoberfläche. Unter Berücksichtigung des teilweise hohen Flächenversiegelungsgrades im Bereich des Grundwasserkörpers und der mit der Planung einhergehenden Verbesserung der Filter- und Pufferfunktion der oberen Bodenschichten ist der Verlust an Infiltrationsfläche verschwindend gering und lässt keine messbaren nachteiligen Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers erwarten.

Negative Auswirkungen auf den chemischen Zustand des Grundwasserkörpers sind durch die Versiegelung und die durch die Realisierung der Planung zu erwartenden punktuellen Eingriffe in das Grundwasser (Bauwasserhaltungen; Baukörper, die teilweise in das Grundwasser einbinden) ebenfalls nicht zu erwarten. Eine Verschlechterung des Zustandes des Grundwasserköpers im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie ist durch die Planung daher nicht zu erwarten.
Ein nachteiliger Effekt im Hinblick auf das Trendumkehrgebot sowie das Verbesserungsgebot entsteht mit Blick auf den punktuellen und geringen Einfluss der vorgesehenen Baukörper auf Grundwasser nicht. Es ist nicht ersichtlich, dass Folgewirkungen der Planung zu einer Vereitelung der Bewirtschaftungsziele für den Grundwasserkörper führen. Mit den sich aus § 47 WHG ergebenden Vorgaben (Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot) ist die Planung daher vereinbar.

Durchlässigkeit der Bodenarten:
Die Durchlässigkeit des Sandsteins wird mit 10^{-5} bis 10^{-7} als gering bis mäßig Durchlässig bewertet.
Auf der Oberkante der bindigen Schichten / Standsteinoberkante tritt vereinzelt Schichtenwasser auf.

Grobübersicht:

- Auffüllungen (Sandig, stellenweise kiesigen, schluffig bis tonig): durchlässig bis schwach durchlässig,
- Sandsteinzersatz (Sand, schluffig, tonig): schwach durchlässig
- Natürliches Material (Ton): sehr schwach durchlässig (Wert $10^{-8)}$
- Natürliches Material Sandstein, mürbe: Schwach durchlässig

Begründet durch die in der Historie vorhandene Nutzung und die daher vorhandenen Altlasten sowie dem damit verbundenem Schadstoffeintrag ist das Gebiet als anthropogen vorbelastet einzuordnen.

Jedoch steht das Grundwasser besonders im nördlichen Teil des Plangebietes relativ hoch an, zudem weist das Plangebiet aktuell eine hohe Neubildungsrate auf. Insgesamt wird das Schutzgut Wasser in seiner Wertigkeit als mittel eingestuft.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es ergeben sich Veränderungen im Wasserabfluss und bei Aufschluss von Schichtenwasser veränderte Abflüsse im entsprechenden Bereich. Durch die erforderlichen Abgrabungen im Planungsgebiet kann es zum Aufschluss von Schichtenwasser kommen. In diesem Fall muss das Wasser entsprechend gefasst und durch geeignete Maßnahmen wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge und die Baumaßnahmen. Dieses Risiko kann jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen minimiert werden. Aufgrund des angenommenen Grundwasserspiegels können Bauwasserhaltungsmaßnahmen vor allem bei der Herstellung der Tiefgaragen und Keller erforderlich werden.
Die geplanten Baukörper, sowie die Tiefgarage binden vermutlich in das Grundwasser ein.
Hier wird bei Bedarf eine gutachterliche Stellungnahme ergänzt, welche beschreibt, inwiefern in Abhängigkeit von der Einbindetiefe, Auswirkungen auf den Grundwasserkörper zu erwarten sind und wie diese vermieden oder ausgeglichen werden können.

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Wohngebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur örtlichen Grundwasserneubildung verringert.
Die Neuanlage der Flächen im Bereich der nicht unterbauten Grünflächen trägt wiederum durch die Anlage von Gärten, Baumstandorten, Heckenstrukturen und Vegetations- und Biotopflächen zur Verbesserung der Filter- und Pufferfunktion der oberen Bodenschichten und letztendlich der Grundwasserneubildung bei.

Das Regenwasser-Bewirtschaftungskonzept ist derzeit in Planung. In den Grundzügen sieht dies vor, dass die Dächer der über den Tiefgaragen liegenden Gebäude nicht begrünt werden. Das dort anfallende Regenwasser soll gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen herangezogen werden. Die Dächer der übrigen Häuser sollen überwiegend mit einer Begrünung ausgestattet werden. Somit ergibt sich hier ein verminderter Abfluss des Regenwassers, das bei diesen Häusern im näheren Umfeld versickert werden soll.

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwässer an. Diese werden nach Erfordernis zurückgehalten und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben gereinigt, so dass Gefahren für die

Umwelt als gering einzustufen sind. Schadstoffbelastungen durch Versickerung sind i.d.R. ebenfalls auszuschließen, da eine Versickerung von belastetem Oberflächenwasser grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Gefährdungen des Boden-Grundwasser Pfades sollten aus den Planungen bei Einhaltung der allgemein geltenden Regeln, des WHG und BBodSchG weitestgehend ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig bewertet werden.

2.4. Schutzgut Flora, Fauna, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten gewerblich von der Firma Starke GmbH (Schwimmbeckenbau) genutzt. Weiter östlich befindet sich ein Wohngebäude mit verwildertem Garten, südlich davon eine geschotterte Platzfläche welche als Festplatz genutzt wird. Im Südosten des Planungsgebiets liegt ein sich aktuell ebenfalls in der Nutzung befindender, informeller Bolzplatz auf extensiv genutzter Grünfläche mit angrenzendem Gehölzbestand, sowie ein weiteres Gebäude, dass durch den Bogenschieß-Verein belegt ist.
Das Grundstück weist insgesamt mehrere kleinteilige Gehölzbestände auf, welche die Flächen zu den angrenzenden Flächen einrahmen oder die einzelnen Teilflächen innerhalb des Gebiets unterteilen. Umliegend grenzen die dörflichen Siedlungsstrukturen, sowie Erschließungsstraßen und im Norden die Boxdorfer Hauptstraße an.

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht. Die nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Waldflächen sind Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes und Vogelschutz / FFH-Gebietes.

Angrenzend an das Grundstück befindet sich an der nordöstlichen Grenze des Planungsgebiets ein kartiertes Biotop, welches jedoch nach Kartierung des Umweltamtes Bayern des LfU keinen gesetzlichen Schutzstatus innehat (Baum Boxdorf).
Wegen der überwiegenden Strukturarmut, der intensiven Nutzung und den vorhandenen Störungen des Umfelds aus Straßen und insbesondere der Nähe zu den Wohnnutzungen bieten die Flächen, mit Ausnahme der bestehenden Gehölzstrukturen und alten Gebäuden, grundsätzlich einen bedingt attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Die bestehenden Gehölzstrukturen sind, aufgrund ihres teils guten Entwicklungszustands, als attraktive Bereiche für Hecken- und Gehölzbrüter sowie Insekten anzusehen. Auf dem Gelände sind auch einige ältere Bäume, welche Risse und Höhlen aufweisen vorhanden. Diese bieten Lebensraumpotential für Fledermäuse und Höhlenbrüter.

Das Vorkommen relevanter Arten wurde in dem Bericht *Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch GBH GmbH,* Stand 27.06.2023 untersucht. Die Ergebnisse sind in zusammengefasster Form unter Punkt 4.3 des Umweltberichts oder in detaillierter Fassung in dem oben genannten Bericht nachzulesen.

Flora

Ausgangssituation

Die Flächen im Planungsgebiet ist nach den Untersuchungen zur Erstellung des Baumbestandsplanes mit 115, zumeist wildgewachsenen Bäumen bestockt. Es handelt sich dabei um eine Mischung aus heimischen Laub- und Nadelbäumen. Teilweise weisen die Gehölze einen nicht erhaltenswürdigen Zustand auf, 8 Stk. sind in einem kritischen Zustand gem. aktuellem Baumbestandsplan.
Besonders im Bereich des ehemaligen Wohnhauses an der Boxdorfer Hauptstraße, aber auch im teils verwilderten Ausstellungsbereich des Schwimmbadherstellers befinden sich typische, standortgerechte und wahrscheinlich auf natürlichem Wege entstandene Heckenabschnitte aus z.B. Schwarzdorn und Hartriegel.
Die Wiesenstrukturen auf dem Grundstück finden sich vor allem im Bereich des Bolzplatzes, aber auch an den Rändern der Nutzung. Bedingt durch die Nutzung werden diese mehrmals im Jahr gemäht und weißen dadurch eine eher unterdurchschnittliche Artenvielfalt aus. Je nach Intensität der Nutzung sind die Bestände teilweise in einem zeitweise sehr schlechten Zustand.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur saP wurden keine Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten vorgefunden.

Der Wert des Plangebietes für das Schutzgut Flora ist nach aktuellem Kenntnisstand als hoch einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Planung finden im Bereich der Wohngebäude und Tiefgaragen ca. 89 Stk. Baumfällungen und Flächenversiegelung / Überbauung statt. Hiermit sind zunächst planungs- bzw. baubedingt negative Auswirkungen auf die Flora verbunden, da der bestehende Oberboden abgetragen wird und somit die Grundlage entzogen wird. Generell wirken sich Rodungen und Inanspruchnahme von freier Landschaft und Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für die Flora aus.

Des Weiteren werden bei der Umsetzung der Planung Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung geschaffen und es erfolgen Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen welche den Großteil des Geltungsbereiches durchgrünen.
Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Flora ist erst nach Weiterentwicklung des Planungskonzeptes möglich.

Fauna

Ausgangssituation

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt (Büro GBH, Fürth, Stand Juni 2023). Im Rahmen der naturschutzfachlichen Angaben zur saP wurden folgende potentielle / nachgewiesene Artenvorkommen innerhalb des Planungsgebietes festgestellt, deren Vorkommen weiter untersucht werden:

- boden-, baum-, hecken- und gebüschbrütende Vögel (inkl. Höhlenbrüter)
- Fledermäuse
- Eremit

Um die Auswirkungen auf den Bereich Fauna endgültig einschätzen zu können, wird es weitere Untersuchungen erfordern, um das gesicherte Vorkommen und die Häufigkeit der jeweiligen Art im Plangebiet festzustellen. Sollten hier entsprechende Erkenntnisse gewonnen werden, sind die in der saP bereits vorsorglich aufgeführten Vermeidungs- und (CEF-/FCS-) Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft gegeben.

Ausgangssituation

Durch die intensive Nutzung (Kirchweih, Gewerbestandort, Bolzplatz) kann sich in einem Großteil der Flächen entweder keine Artenvielfalt entwickeln oder nur durch solche Arten, die mit den starken menschlichen Einflüssen gut zurechtkommen und damit in ihrem natürlichen Bestand meist nicht gefährdet sind. Lediglich in ökologischen Nischen des verwilderten Gartens und der Schwimmbadausstellung ist eine eingeschränkte biologische Artenvielfalt möglich. Die dort vorkommenden Arten und Bedingungen wurden in den Vorkapiteln bereits näher beschrieben.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Schaffung einer ausgiebig durchgrünten, u. A. durch Wasser- oder Ruderalflächen, sowie heimischen und standortgerechten Strauch-, Baum- und Heckenpflanzungen dominierten Dorfstruktur mit großzügigen grünen Höfen sowie einem grünen Band (Spielband), kann die Schaffung von neuen für die Flora und Fauna förderlichen Nischen geschaffen werden. Diese dürften zu keiner nennenswerten Ausweitung der biologischen Vielfalt führen, aber zu mindestens den aktuellen Zustand kompensieren.

2.5. Schutzgut Landschaftsbild

Ausgangssituation

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen bilden eine große zusammenhängende freie Landschaft und befinden sich umliegend um die Ortschaft Boxdorf. Durch die Flurbereinigung sind die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen überwiegend ausgeräumt. Sehr vereinzelt sind an Randbereichen Gehölzstrukturen zu finden. In dem Gebiet um Boxdorf sind nahezu keine landschaftsprägenden Strukturen vorhanden, sodass das Landschaftsbild als gering zu bewerten ist. Dies wird in dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg ebenfalls bestätigt.

Boxdorf selbst weist mit einer kleinteiligen Siedlungsstruktur mit Wohnnutzungen, welche teils mit gewerblichen Einrichtungen vermischt sind, einen dörflich geprägten Charakter auf.
Das Planungsgebiet befindet sich inmitten der bewohnten Ortschaft.
Es befinden sich Reihen- und Doppelhäuser im direkten Umgriff des Geltungsbereiches.

Das Planungsgebiet selbst ist geprägt von einer zentralen großen Schotterfläche (Nutzung Abstellfläche PKW / LKW, Festplatz) mit angrenzendem solitären Backsteingebäude und einer Grünfläche im Süden, welche teils extensiv bewirtschaftet, teils als Bolzplatz genutzt wird und mit Einzelbäumen und Heckenstrukturen umstanden ist. Ein wild bewachsener Hausgarten und Industriehallen mit entsprechender geschotterter großer Verkehrsfläche ergänzen das Landschaftsbild.

Insgesamt ist von einer **mittleren Wertigkeit** für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

Auswirkungen/ Prognose

Die Erscheinung des Grundstücks wird durch die Umsetzung der Planung zwar verändert, jedoch soll durch die Wahl überwiegend kleinteiliger Gebäudeinnenhöfe und deren Anordnung sowie der Erhalt von solitären Gebäuden die grundlegende Struktur von Boxdorf erhalten bleiben.
Die Flurstücke werden mit der Planung neu geordnet und damit den umgebenden, kleinteiligen Grundstücken angepasst, jedoch gliedert sich der Charakter der geplanten Gebäude und das Fehlen

von privaten Gartenflächen nur bedingt in die Umgebung ein. Eine Angleichung der Bebauung an die umgebenden Reihen- und Doppelhäuser erfolgt nicht, ferner entstehen Gebäude in Randbereichen mit 2-3 Geschossen. Die Baukörper mit 4-6 Geschossen werden im Inneren des Geltungsbereiches angeordnet.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen / Zwischenbegrünung hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Erweiterung der Siedlungsstrukturen, jedoch ohne Ausdehnung des bestehenden Ortsrandes. Aus den geplanten Nutzungen resultiert eine dichte Bebauung die eine wesentliche Veränderungen des Landschaftsbildes bedingt. Die neuen Siedlungsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es wird im Zuge der Planung auf eine bestmögliche Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Ortsbild hingewirkt.
Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Es wird darauf geachtet, eine angemessene Ein- und Durchgrünung herzustellen, um eine gute Eingliederung in das bestehende Landschafts- und Ortsbild zu erzielen. Durch die Schaffung von Baumpflanzungen, den einzelnen gestalteten und durchgrünten Höfen zur gemeinschaftlichen Nutzung als Aufenthaltsflächen sowie dem privaten „Spieleband“ erfolgt eine Aufwertung der Attraktivität der Fläche für die zukünftigen Bewohnenden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile, welche dennoch den dörflichen Charakter stärken sollen.

Zusammenfassende Prognose

Gezielte Gehölz- und Baumpflanzungen sowie gestaltete Grün- und Freianlagen sorgen für eine Einbindung in das umliegende Landschafts- und Ortsbild und mindern den Eingriff in das Landschaftsbild. Ebenso wird durch die gute Gestaltung und Anordnung der Baukörper eine Minderung in das Schutzgut Landschaftsbild bewirkt.

Die Fläche weist in ihrem Ausgangsstatus lediglich einen mittleren Wert für das Landschaftsbild auf, daher ist von keinem erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen.

2.6. Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des im Regionalplan Nürnberg (7) ausgewiesenen Gebiets mit besonderer Bedeutung für Erholung. Gemäß Karte Nr. 05 liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung nördlich des Untersuchungsgebiets. Im Nahbereich des Eingriffsbereichs und Boxdorf befinden sich nach Bayernatlas, sowie Karte Nr. 05 Erholung des Regionalplans Nürnberg (7) keine ausgebauten Freizeiteinrichtungen die der Erholungs- und Freizeitnutzung dienen.
Der mittlere Teil des Knoblauchslandes um Boxdorf und Buch eignet sich aufgrund der anthropogenen Überprägung durch großflächige Gewerbeansiedlungen, den Fluglärm und der ausgeräumten Landschaft nur noch eingeschränkt für eine Erholungsnutzung.
Es verlaufen keine überregionalen Wander- und Radwanderwege durch Boxdorf. Ein Radweg des Wegenetzes Stadt Nürnberg verläuft entlang der Boxdorfer Hauptstraße unmittelbar nördlich des Planungsgebietes vorbei. Das Bearbeitungsgebiet befindet sich inmitten der Ortschaft Boxdorf und ist von Erschließungsstraßen und hauptsächlich dörflichen Siedlungsstrukturen umschlossen.

In mittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich ein Spielplatz (Spielplatz Fritz-Erler-Str.) im Süden und eine Spiel- und Sportanlage des ASC Boxdorf. Der Boxdorfer Weiher ist fußläufig vom Planungsgebiet erreichbar.

Es verlaufen keine Feldwege im Planungsgebiet, welche von der lokalen Bevölkerung zum Spaziergang in der freien Natur genutzt werden könnten. Die Planungsflächen werden aktuell gewerblich und als Kirchweihplatz genutzt. Eine sportliche Freizeitnutzung findet im Süden durch einen informellen Bolzplatz statt.
Dieser bietet eine Möglichkeit zur sportlichen Freizeitnutzung.
Durch die direkte Lage an der Straße und das angrenzende Wohngebiet bestehen Vorbelastungen, die den Bereich als Wohnungsumfeld und Erholungsraum nicht in besonderer Art und Weise attraktiv machen.
Die Sichtbeziehungen sind in Kapitel 2.5 bereits dargelegt.

Trotz der Vorbelastung durch die Nähe zur Straße, den Siedlungsstrukturen, sowie der nahezu nicht vorhandenen landschaftsprägenden Strukturen, dienen die Grünflächen im Süden und insbesondere der Bolzplatz der Erholung und Freizeitnutzungen und somit ist der Erholungswert als **mittel** einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Mit der Überbauung bzw. Umnutzung der vorhandenen Grünfläche / Bolzplatz geht die Erholungsfunktion für die Bewohnenden von Boxdorf verloren.

Baubedingte Auswirkungen:

Naherholungsfunktionen im Umfeld werden zu einem geringen Grad ggf. temporär durch die Baumaßnahmen gestört.
Während der Baumaßnahme sind Lärm- und Staubemissionen zu erwarten, welche die Erholungsfunktion temporär z. B. im Bereich des bestehenden Radweges an der Boxdorfer Hauptstraße einschränken können.
Dies ist unter Einhaltung der geltenden rechtlichen Vorgaben zu minimieren, in einem gewissen Maße dennoch nicht vermeidbar. Jedoch sind die Beeinträchtigungen lediglich auf die Bauzeit begrenzt und daher nicht langfristig oder erheblich.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Zwar geht durch die Umsetzung der Planung die Funktion des Bolzplatzes mit seiner angrenzenden Wiesenfläche verloren. Jedoch ist die Funktion der Fläche für die Naherholung aufgrund ihrer Lage und Ausstattung als untergeordnet zu betrachten.
Durch die Neuanlage der Fläche wird diese in ihrer bisherigen Form für die direkte Erholungsnutzung nicht mehr nutzbar.
Im Bereich der aktuell gewerblich genutzten Flächen erfolgt eine Aufwertung, da hier nun halböffentliche Aufenthaltsräume geschaffen werden, die im Bestand lediglich zu gewerblichen Zwecken der Firma Starke GmbH verwendet werden.
Bei Realisierung des Projektes werden mehrere begrünte Höfe, sowie private Spielbereiche geschaffen, welche im Vergleich zum Bestand ein qualitativ höheren Wert an Nutzung und für Naherholung und Freizeitgestaltung bieten als im Bestand bisher vorhanden.
Das Bauvorhaben nimmt Einfluss auf die im Bereich von Boxdorf bereits vorhandenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

2.6.2 Lärm

Ausgangssituation
Potentieller Verkehrslärm kann auf das Plangebiet maßgeblich von der Boxdorfer Hauptstraße und zudem nachrangig von der Hugo-Haase-Str., der Thomas-Dehler-Str. und der Fritz-Erler-Str. ausgehen. Auch der durch den Flughafenbetrieb verursachte Fluglärm ist eine mögliche Belastungsquelle. Im Plangebiet selbst sowie im Umfeld sind die Orientierungswerte der DIN 18005 einschlägig Der Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg sieht im Plangebiet keine Maßnahmen vor.
Aktuell liegen hier keine weiteren Datengrundlagen / Gutachten vor und werden nach Erfordernis im weiteren Verlauf erhoben.
Im weiteren Genehmigungsverfahren ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, dass die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen durch Änderung des Verkehrs auf das Umfeld untersucht und bewertet.

Gewerbe-, Sport-/Freizeitlärm
Im Bereich des Plangebietes wird die lokale Kirchweih 5 Tage im Jahr weiterhin auf ihrer bisher angestammten Fläche stattfinden. Maßgeblich sind hier die Bestimmungen der LAI Freizeitlärmrichtlinie, die bei traditionellen Kirchweihen in Bayern Anwendung findet.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallbetriebe sind im städtebaulichen Umfeld nicht vorhanden. Auch im Planungsgebiet ist aufgrund der zulässigen Nutzungen nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

Kampfmittel:
Für das Gelände besteht aktuell keine vollumfängliche Kampfmittelfreigabe.
Um eine Gefährdung auch hinsichtlich der menschlichen Gesundheit durch Kampfmittel auszuschließen ist das Grundstück vor Beginn der Baumaßnahme entsprechend kampfmitteltechnisch zu untersuchen und nach Erfordernis zu beräumen.

2.7. Schutzgut Luft

Ausgangssituation

Für das Plangebiet sind aufgrund der Verkehrslage (unattraktive Anbindung an den ÖPNV im Vergleich zur Kernstadt) periodisch erhöhte Immissionen zu erwarten. Aktuell ist vor allem von Seiten der Boxdorfer Hauptstraße aufgrund der dortigen Verkehrsbelastungen mit einer Vorbelastung im Zusammenhang mit der lufthygienischen Situation zu rechnen. Die nächstgelegene Luftmessstation befindet sich am Nürnberger Flughafen und weist folgende Messwerte nach:

- Feinstaub PM 10: 14 µg/m3 (Berichtstag 14.05.2025, Tagesmittelwert)
- Feinstaub PM 2,5: 8 µg/m3 (Berichtstag 14.05.2025, Tagesmittelwert)
- Stickstoffdioxid No2: 4 µg/m3 (Berichtstag 14.05.2025, Tagesmittelwert)

Die aktuell geltenden Immissionsgrenzwerte der europäischen Luftqualitätsrichtlinie 2008/50/Eg für relevante Luftschadstoffe sind in der 39. BImSchV übernommen.

Auswirkungen / Prognose:

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen ist während der Bauphase eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Weiterhin sind die bei der Neubebauung zu erwartenden Emissionen von Gebäudeheizungen bei vorrangigem Einsatz moderner Heizungstechniken oder durch den Anschluss an das Fernwärmenetz als gering einzustufen
Jedoch ist für das Plangebiet durch die Neubebauung (Errichtung von zwei Tiefgaragen und drei oberirdischen Parkhäusern) eine Zunahme von Emissionen durch Anstieg des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Die aus dem verstärkten motorisierten Individualverkehr zu erwartenden Schadstoffimmissionen sind nicht oder nur gering direktiv zu steuern. Mit dauerhaften Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte des BImSchV ist nicht zu rechnen. Entlang der Erlanger Straße ist jedoch weiterhin mit temporär erhöhten NO2- und Feinstaubkonzentrationen zu rechnen.

Auch vor dem Hintergrund der aktuellen Überarbeitung der europäischen Luftqualitätsrichtlinie und der voraussichtlichen Verschärfung der Grenzwerte, kann eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft mit einer Abschätzung des planinduzierten Verkehrs, durch ein Verkehrsgutachten erfolgen.

2.8. Schutzgut Klima

Ausgangssituation

Stadt-/Lokalklima:
Die Planfläche wird derzeit als Ausstellungsfläche, für Veranstaltungen und als gewerblich genutzte, versiegelte / teilversiegelte Fläche genutzt. Teilbereiche sind mit Wiesen und Gehölzen bewachsen und somit aktuell unversiegelt. Die bioklimatische Situation wird im Stadtklimagutachten (GEONET 2014) aufgrund der Nutzung und Lage als günstig dargestellt und zeigt eine mittlere Empfindlichkeit gegen nutzungsintensivierende Maßnahmen auf. Die Grünflächen sind als Freiflächen der Kaltluftlieferung mit einem mittleren Volumenstrom von mäßig bis hoch, sowie einer geringen bioklimatischen Bedeutung für die umliegenden Siedlungsbereiche und einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen verzeichnet. Sie befinden sich größtenteils innerhalb des Wirkungsbereichs der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung. Die Stellung der Bebauung und deren möglichst geringe Bauhöhe ist in diesem Fall zu beachten. Die Strömungsrichtung verläuft nach Nordwesten hin. Der Volumenstrom ist als mäßig bis hoch verzeichnet. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Frischluftschneise.

Klimaschutz/Globalklima:
Derzeitig entstehen CO2-Belastungen durch die Befahrung der angrenzenden Straßen mit Fahrzeugen.
Die bestehenden versiegelten und teilversiegelten Flächen sowie die Dächer der Bestandsgebäude erwärmen sich in den warmen Sommermonaten und geben zusätzliche Wärme an die Umgebung ab.

Zu erwähnen sind übergeordnet für das Schutzgut Klima, die in den letzten Jahren beobachteten extremen Wettersituationen wie Starkregenereignisse, lange Trockenperioden oder anhaltende Hitzewellen, welche auch im Planungsgebiet vorhanden sind.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Klima wird zusammenfassend als **mittel** eingestuft.

Auswirkungen/Prognose

Auf Grundlage des vorliegenden Stadtklimagutachtens besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung im Plangebiet (Ersteinschätzung). Inwieweit die vorgesehene Planung (Baukörperstellung, Bauhöhen, Grün- und Freiflächengestaltung). nicht zu einer Verschlechterung dieser günstigen Ausgangssituation führt, sollte durch ein kleinräumiges Gutachten ermittelt werden. Über dieses Gutachten können auch Planungshinweise für die weitere Entwicklung erarbeitet werden. Damit würde den Anforderungen an die Klimaanpassung und auch der aktuellen Beschlussvorlage[1] entsprochen, wonach für jedes relevante Bauleitplanverfahren stadtklimatische Untersuchungen selbstverständlicher Teil der nötigen Verfahren sind.

Bei Umsetzung der Planung wird die bisher in Teilen versiegelte und unversiegelte Fläche in Anspruch genommen. In den Bereichen mit geplanter Überbauung oder Versiegelung geht die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet weitestgehend verloren.
Die neu geplanten Vegetationsflächen tragen entsprechend ihrer Flächengröße zur lokalen Kaltluftproduktion bei.
Durch die geplante Bebauung ist eine geringfügige Erhöhung des kleinräumigen Temperaturniveaus zu erwarten.
Im weiteren Planungsverlauf werden Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. Durchgrünung nach dem Schwammstadtprinzip, Dach- und Fassadenbegrünung, Fassadenfarbe, Verschattungsmöglichkeiten) erarbeitet, um den negativen Auswirkungen der Planung zu begegnen. Zudem werden zur Vorsorge gegen Starkregenereignisse Maßnahmen zum Regenrückhalt vorgesehen (s. Kap. 2.3).

[1] Vorlage „Nürnberg grün und lebenswert“ (03.05.23 im gemeinsamen Umwelt- und Stadtplanungsausschuss und am 14.06.23 im Stadtrat)

Trotz der bestehenden ÖPNV-Anbindung muss mit einer zusätzlichen Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) gerechnet werden. Durch die Stadtrandlage sind außerdem Pendlerströme zu erwarten. Eine zusätzliche CO2-Belastung ist nicht nur durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, sondern potentiell auch durch den Gebäudeneubau mit Herstellung, Nutzung (Heizenergie- und Stromverbrauch) und Entsorgung zu erwarten.

Um die Auswirkungen der Planung auf das Globalklima zu minimieren, wird im weiteren Verlauf das Energiekonzept, mit dem Ziel einer möglichst CO2-neutralen Energieversorgung, weiter vertieft. Auch wird angeregt, im weiteren Verfahren ein kleinräumiges Klimagutachten zu erstellen.

Eine abschließende Bewertung der planinduzierten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wird erst unter Einbeziehung der noch zu konkretisierenden Klimaanpassungsmaßnahmen sowie auf Basis des noch ausstehenden Energiekonzeptes möglich sein.

2.9. Abfall

Ausgangssituation:

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche. Mittlerweile ist diese zum Teil noch durch die Fa. Starke GmbH für die Ausstellung und Herstellung von Schwimmbadtechnik in Verwendung. Im Nordwesten befindet sich ein Wohnhaus mit Garten. Hier fallen erfahrungsgemäß keine besonderen Abfälle über die üblichen häuslichen Abfälle und Abwässer hinausgehend an.
Auch der durch den Sportverein genutzte Gebäudeteil oder die Nutzung des Bolzplatzes gehen in der Regel nicht mit einer Produktion besonderer Abfälle einher.

Auswirkungen / Prognose:

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden Nebenprodukte der Bauindustrie (Reste an Baumaterialien, Materialien zur Nutzung durch die Beschäftigten etc.) anfallen. Diese gilt es auch während der Bauzeit angemessen zu sammeln und zu entsorgen.
Aufgrund des erforderlichen Bodenaushubs für die Baukörper inkl. Tiefgarage ist der nicht auf dem Grundstück wiederverwertbare Boden durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Altlastensachverständigenfachgerecht zu lagern, zu beproben und zu entsorgen.
Soweit möglich ist, in Abhängigkeit der Ergebnisse der Beprobungen, Mutterboden und Boden bevorzugt wieder einzubauen oder einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neue Wohn- und Gewerbenutzung werden häusliche Abfälle anfallen, welche regelkonform über die dafür vorgesehenen Entsorgungseinrichtungen entsorgt werden. Es sind keine industriellen Anlagen geplant, welche besondere / gefährliche Abfälle als Nebenprodukt erzeugen.
Eine Abwicklung der Müllabfuhr wird durch ausreichend dimensionierte Zufahrten und Wendeanlagen sowie durch das Vorsehen ausreichender Müllsammelstellen sichergestellt.

Zusammenfassende Prognose:

Für den anlagen-, bau- / betriebsbedingten anfallenden Hausmüll und den beim Bau anfallenden Bodenaushub sind die Vorgaben des Abfallrechts bzw. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes einzuhalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen werden und eine möglichst energie- und ressourcenschonende Entsorgung sichergestellt wird.

Folglich ergeben sich **keine erheblichen** Auswirkungen.

2.10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation

Baudenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Gemäß den Schreiben der *Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürnberg* vom 14.12.2021 (AZ: V-Z-2021-468-1_S01) und 21.12.2021 (AZ: V-Z-2021-478-1) fallen das Gebäude der Boxdorfer Hauptstraße 12, sowie das Gebäude der Fritz-Erler-Straße 110 nicht unter den Denkmalschutz nach BayDSchG. Zudem befinden sich nach Auswertung der Angaben im Bayerischer Denkmal-Atlas (Landesamt für Denkmalpflege) keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmäler.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen:

Nach aktuellem Kenntnisstand sind aufgrund nicht vorhandener Verdachts- / Nachweisflächen für Boden- oder Baudenkmäler keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Sollten bei den Bauarbeiten dennoch Gegenstände / Hinweise auf Bodendenkmäler hervortreten ist die *Untere Denkmalschutzbehörde* umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen entsprechend mit dieser abzustimmen.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen:

Anlagen- und betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen **keine Auswirkungen** zu erwarten.

2.11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Entwicklungsprognose der Planflächen bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planungen ergibt die Fortführung der bisherigen Nutzung der Flächen. Aufgrund der überwiegend extensiven Bewirtschaftung (Brachflächen) der Flächen und Firmengeländes keine positive städtebauliche Entwicklung zu erwarten. Die vorhandenen künstlichen, teils belasteten Auffüllungen bleiben vor Ort, da die Sanierung der Flächen entfällt.

Es wäre auch bei der Lage des Bauvorhabens inmitten des Ortes Boxdorf nicht mit einschlägigen positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen. Lediglich der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen wäre gewährleistet Das Landschaftsbild des Zentrums von Boxdorf hat wenig prägende Strukturen.
Die Vorbelastungen durch angrenzende Straßen sowie die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen würden auch zukünftig das Landschaftsbild bestimmen. Die im Süden vorhandene zentrale Grünfläche bleibt bei Nichtdurchführung der Baumaßnahme erhalten.

Durch die langfristige Entwicklung der Gehölzstrukturen besteht die Möglichkeit, dass die Bäume heranwachsen und zum Teil zu weiteren Habitatbäumen für Vögel, Eremit, und Fledermäuse werden - sofern diese künftig aus Gründen der Verkehrssicherung / bestehenden Nutzungen nicht entfernt werden müssen.

Bei Beibehaltung der Nutzung des Fest-, Bolzplatzes und der an diesen angrenzenden Grünflächen sind hier keine einschlägigen Veränderungen zu erwarten.

Durch Erhalt der Gebäude und Weiterführung der Nutzungen bleiben diese in Ihrer aktuellen Eignung als Fledermausquartier erhalten. Eine Weiterentwicklung als Habitat ist hier jedoch nicht zu erwarten. Auch werden die Ruderalflächen in Anbetracht der direkt angrenzenden erforderlichen Nutzung regelmäßig gemäht, sodass sich hier zunächst voraussichtlich kein strukturreicher Biotopnutzungstyp entwickeln wird.

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

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

Rechtsinstrument	**Umweltbelange**	**Rechtsfolgen**
BauGB		
Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt-belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7BauGB und gem. § 1a BauGB	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.

BNatSchG		
(Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF-/FCS-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionieren, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.

4.1.Maßnahmenübersicht (vorläufige mögliche Auswahl der 1. Fassung Umweltbericht)

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

Schutzgut Boden

- Begrenzung der Versiegelung durch Festlegung der Grundflächenzahl und der Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen. Durch die Durchführung von Grünordnungs- und Klimaanpassungsmaßnahmen auf den Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Der aktuelle Rahmenplan sieht hierzu eine Vielzahl von privaten sowie öffentlichen Grünflächen vor (Vm,Vr)
- Bepflanzung der Böschungen zum Schutz vor Erosion (Vr)
- Verbesserung der Situation hinsichtlich künstlicher Auffüllungen und Schadstoffbelastungen durch fachgerechte Entsorgung abfallrechtlich relevanter Aushubmassen (Vr)

Schutzgut Wasser

- Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. (Vm)
- Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern im Rahmen eines Regenwasserbewirtschaftungssystem in Form von Regenwassernutzung als Brauchwasser vor Ort und Rückhaltung des Niederschlagswassers (z.B. Retentionsdächer, Zisternen, Retentionsmulden) gespeichert und versickert oder verwendet werden (Vr, Vm)
  vgl. Stadtrats-Beschussvorlage[2] „Nachhaltiges Regenwassermanagement und wassersensible Stadtentwicklung in Nürnberg“
- Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. (Vm)
- Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallendem Oberflächenwasser führen. (Vr)
- Berücksichtigung der Überflutungsprüfung nach DIN 1986-100 mit bevorzugter oberirdischer / unterirdischer Rückhaltung zur Zwischenspeicherung.

Schutzgüter Klima/Luft

- Die kleinklimatischen Auswirkungen können durch grünordnerische Maßnahmen (Anlage von Grün- und Freiflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen) gemindert werden (Vr). Helle Außenfassaden fördern das Rückstrahlvermögen und tragen zu einer Verminderung der Überhitzung bei. (Vr)
- Vorsehen von beschatteten Bereichen bei Spiel-, Aufenthalts- und Sitzflächen, vorzugsweise durch Baumerhalt bzw. Baumpflanzungen (Vr)
- Maßnahmen zur Hitze- und Starkregenvorsorge, u.a. außenliegende Verschattungselemente, kühle Räume, Vermeidung von gefährdeten Wassereintrittsbereichen (Vr)
- Schaffung von Regenrückhalteflächen für Retentionsraum und Verdunstung. (Vr)
- Verwendung von klimaangepassten Pflanzen (hohe Hitze- und Trockenheitsresistenz) (Vr)
- Ein hoher Anteil an Grünflächen und Gehölzen trägt zu einer geringeren Erwärmung bei (Vr)
- Verwendung von begrünten oder möglichst hellen Belägen zur Verringerung von unnötig starker Wärmeabstrahlung / Erwärmung der Bodenbeläge. (Vr)

[2] Vorlage „Nachhaltiges Regenwassermanagement und wassersensible Stadtentwicklung in Nürnberg“ (16.11.23 gemeinsamer Umwelt- und Stadtplanungsausschuss)

- Reduzierung des neu entstehenden Autoverkehrs durch Anschluss an den ÖPNV (neue Bushaltestelle an der Boxdorfer Hauptstraße); weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Autoverkehrs im weiteren Verfahren zu klären (z.B. evtl. Stellplatzreduzierung durch Verzicht/Abbau Parkscheune, Mobilitätskonzept)
- Gesetzliche Vorgaben (GEG) werden eingehalten, Energiekonzept wird erstellt (Vr)

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

- Vorgaben im Zuge dieser Planung stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. (A, Vm, Vr)
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:
    - Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (Brutzeit: März bis September). (Vm)
    - Nachtbaustellen sind unzulässig (Vm)
    - Erforderliche Beleuchtungsanlagen sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik mit symmetrischen Reflektor und nach untern gerichtetem Lichtkegel auszuführen. (Vm)
    - Beleuchtungen von Außenanlagen sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. (Vm)
    - Es wird eine Ausführung mit Bewegungsmeldern empfohlen. (Vm)
    - Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole zu minimieren.(Vm)
      In geringer Höhe sind auch anflughemmende, höhere Anpflanzungen zulässig.
    - Anlage von Gehölzstrukturen (A)
    - Schaffung von artspezifischen Ausgleichsflächen gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten (A)
    - Integration von Biotopflächen inkl. Wasser- und Gehölzpflanzungen in das neue Planungskonzept (Vr)

Schutzgut Mensch

- Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, die festgesetzten immissionsrelevanten flächenbezogenen max. Schallleistungspegel, sowie zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. (Vr)
- Die geplanten Gebäude- und Hofstrukturen fördern die neue Mitte Boxdorfs und bieten Plätze mit Aufenthaltscharakter. (Vr)
- Durch den Neubau einer Bürgerhalle und Generationenhäusern inmitten der neuen Wohn- und Gewerbestrukturen erfolgt eine Durchmischung der Altersstruktur sowie eine intensive Nutzung als Versammlungs- und Begegnungsstätte. (A)
- Da die Quartiershöfe frei von PKW-Verkehr sind können diese als sicherer Treffpunkt und Rückzugsort genutzt werden (Vr)

Schutzgut Landschaft

- Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Vorgaben zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten, sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen geeignete Arten nach zu ersetzen. (A,Vm,Vr)
- Der neu entstehende Verkehrsraum entlang der Boxdorfer Hauptstraße soll durch die geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich und entlang der Fritz-Erler-Str. im privaten Bereich durchgrünt werden. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten, sowie empfohlenen

Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt. (A)

- Alle Vegetations- / Grünflächen bzw. Pflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen bzw. an diese angrenzend sind gegen Befahren bzw. Beparken wirksam zu sichern. Die Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Festlegung kompakter Baufenster, komprimierter Bauweisen und einer Begrenzung des Versiegelungsgrades minimiert werden. (A)

4.2. Ausgleich (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder WSG vor. Im Gebiet sind weder gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope, im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume noch Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden.

4.3 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insb. das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, treffen könnte.

Gemäß der Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch GBH GmbH, Stand 27.06.2023 wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben. Diese wurde im Januar 2024 der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt und geprüft. In Bezug auf die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen befindet sich die saP noch im Entwurf und muss konkret ausgearbeitet werden (Ermittlung der genauen Anzahl der verloren gehenden Habitatbäume ermitteln, genaue Anzahl an Ersatzquartieren). Zudem stehen noch Untersuchungen einzelner Gebäude und Bäume aus (U1 und U2,).

Im Zuge von Verkehrssicherungsmaßnahmen wurden bereits 5 Bäume (inkl. Habitatbaum Nr. 353) gefällt.

Der Zeitraum der Nachkartierung umfasst den Zeitraum von März bis September 2022.
In dieser wurden auf Basis der Untersuchungsergebnisse folgende Schlüsse für die einzelnen Artengruppen gezogen.

<u>Fledermäuse:</u>
Ein Nachweis konnte für 2 Fledermausarten erfolgen, 7 weitere wurden als potentiell vorkommend bewertet.
Der Dachboden der Ziegelei birgt vermutlich ein Fledermaus-Quartier.
An den Gebäuden und Bestandsbäumen kommen potentiell Fledermäuse vor.

<u>Eremit:</u>
Gemäß Gutachten bestand für den Baum Nr. 747 und Nr. 789 der Verdacht auf ein Vorkommen von Eremiten.
Das Vorkommen wurde als unwahrscheinlich eingeschätzt, jedoch kann dieses aufgrund von eingeschränkter Zugänglichkeit des Baumes Nr. 789 und einer nicht ausreichend aussagekräftigen Menge der Mulmprobe nicht ausgeschlossen werden.
Die beiden Bäume müssen vor Fällung unter Einsatz geeigneter Instrumente durch einen Experten untersucht werden.

Als prioritäre Art mit höchstem europäischen und nationalen Schutzstatus ist der Eremit (Osmoderma eremita) bei den weiteren Planungen besonders zu berücksichtigen. Bei Nachweis oder potentieller Betroffenheit der Art ist detailliert zu prüfen und nachzuweisen, ob Planungsalternativen umsetzbar wären, die eine Beeinträchtigung der Eremitenhabitatbäume verhindern (Vermeidungsgebot).
Da die Art in den meisten Fällen nicht mit CEF- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden kann, ist der Erhalt der Eremitenbäume prioritär zu prüfen. Falls der Erhalt nicht möglich ist, müssen zusätzlich zu den Vermeidungsmaßnahmen noch CEF-Maßnahmen bzw. FCS-Maßnahmen mit Prüfung der Ausnahmetatbestände vorgesehen werden (siehe saP Anlage 8, Artdatenbogen)

Vögel:
Die Habitatbäume und restlichen Gehölze werden als potentielle Lebensstätten für freibrütende Vögel eingestuft.

- Nachweis von 28 Vogelarten
- 18 weitere Artnachweise der letzten 28 Jahre aus der ASK aus der Umgebung
  Bis auf 4 Arten werden die restlichen 14 Artennachweise für das Planungsgebiet ausgeschlossen.

Insgesamt sind 3 der Rote-Liste-Arten von der Baumaßnahme betroffen.

Zauneidechse:
Es wurde kein Vorkommen festgestellt.

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens werden artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Konfliktminderung und Vermeidung von Verbotstatbeständen als erforderlich angesehen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden wie folgt gegliedert:
1. U = weitere Untersuchungen
2. V = Vermeidungsmaßnahmen
3. E = Ersatzmaßnahmen

1. Weitere Untersuchungen zur abschließenden Verwertung er Betroffenheit von Vogelnistplätzen und Fledermäusen

U1 Kontrolle der in Anlage Nr. 07 des artenschutzrechtlichen Gutachtens angemerkten Gebäude & Gebäudeteile mittels Hubsteiger oder Gerüst

U2 Kontrolle hinsichtlich Eignung und Nutzung der potentiellen Habitate in Bestandsbäumen mittels Hubsteiger.

Hinweis: Die Untersuchungen (U1 und U2) sind noch nicht abgeschlossen, vor allem die Eremitenverdachtsbäume sind näher zu untersuchen

V1 Rodungsbeschränkung (Auch für Kletterpflanzen an den Gebäuden):
Arbeiten nur zwischen dem 01.10. und dem 28./(29.).02

V2 Kontrolle der Habitate auf Besiedelung von Fledermäusen inkl. Verschließen der Einfluglöcher vor der Fällung im Oktober, durch eine geeignete Fachperson. (Kann entfallen sofern diese im Zuge der Maßnahmen U1 & U2 bereits verschlossen werden, wichtig: Vorgaben der saP zum Zeitraum!)

Hinweis:
Entsprechend der Ergebnisse dieser Kontrollen müssen gegebenenfalls erforderliche Nistkästen für Vögel und / oder Fledermäuse in ihrer Art und Anzahl ermittelt werden.

V3 Baumschutz nach DIN 18920 für die zum Erhalt vorgesehenen Gehölze im Einflussbereich der Baustellen.

V4 Ökologische Baubegleitung:
- Betreuung der Entfernung von potentiellen Fledermausquartieren an den Gebäuden
- Fällbegleitung der Bäume mit Verdacht auf Eremiten-Vorkommen.

V5 Start der Sanierungsarbeiten des Dachbodens Ziegelei im April, mit sukzessivem Baubeginn zur Verbrämung von Fledermäusen

C1 Ersatzquartier für potentielles Fledermausquartier auf Dachboden durch Umbau oberer Teil Spitzboden

Hinweis: Sofern bei den Kontrollen an den Gebäuden weitere Quartiere (Traufbereich / Fassade) festgestellt werden ist der Ausgleich entsprechend zu erweitern. Der Umfang wird durch die ökologische Baubegleitung festgestellt.

C2 Ersatzquartiere für Fledermäuse in Baumhöhlen /-spalten:

- 6 Stk. Fledermaus-Quartiermöglichkeiten
(Verhängung bis Anfang März des Jahres nach Fällung).

C3 Ersatzquartiere für Vögel in Baumhöhlen:
- 6 Stk. Nisthilfen für Höhlenbrüter (mit Eignung für Tannenmeisen)
(Verhängung bis Anfang März des Jahres nach Fällung außerhalb der Vogelschutzzeit).

Hinweis: Die CEF-Maßnahmen C2 und C3 für Fledermäuse und Vögel stehen im direkten Zusammenhang mit der Maßnahme F1. Der Verlust von Höhlenbäumen kann nur in Zusammenhang mit der Sicherung und Entwicklung neuer Biotopbäume „Zukunftsbäume“ ausgeglichen werden.

C4 Ersatzquartiere Freibrüter:
Neuanpflanzung von Bäumen/Gehölzen für Klappergrasmücke und Stieglitz entsprechenden Bruthabitaten (Integration in die geplanten Außenanlagen möglich).

C5 Festlegung der Ersatz-Lebensstätten für Fledermäuse und Vögel in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung.

C6 Bei Bestätigung des Verdachts auf Eremiten: Bergung der Mulmhöhle und Befestigung an anderem Baum.

Hinweis: Ermittlung ggf. weiterer erforderlicher Fledermaus- / Vogelkästen nach Kontrolle potentielle Habitate)

F1 Langfristige Biotopsicherung:
Für jeden zu fällenden Höhlenbaum muss im näheren Umfeld des Vorhabensgebietes eine geeignete Eiche freigestellt und mit geeigneten Maßnahmen vorbereitet werden.
Eintragung in Baumkataster zum langfristigen Schutz. Gemäß saP muss hier ein separates Konzept erstellt werden.

Für die Fällung der Bäume Nr. 747 und 789 ist eine Ausnahme-Genehmigung nach §44 BNatSchG der Höheren Naturschutzbehörde Mittelfranken erforderlich.

Sofern CEF-Maßnahmen nicht vor der Fällung oder in näherer Umgebung durchgeführt werden können, so sind die Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes von Populationen als fachliche Ausnahmevoraussetzung des §45 Abs, 7. Satz 2 BNatSchG (FCS-Maßnahmen), sowie folglich eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten des §44 BNatSchG erlassen durch die Höhere Naturschutzbehörde Mittelfranken erforderlich.

Ein Vorkommen von Amphibien, Libellen, Tag- / Nachtfaltern, Schnecken, Muscheln sowie Fische aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurde ausgeschlossen.

Es sind keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten von der geplanten Maßnahme betroffen.

5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

6. Geprüfte Alternativen

Im Rahmen des vorhergehenden Wettbewerbs wurden unterschiedliche Versionen der Entwürfe bei der Stadt Nürnberg vorgestellt und in gemeinsamer Abstimmung fortgeschrieben und optimiert (Abstimmungen noch laufend).

Allerdings schlägt der Umweltbericht konfliktmindernde Maßnahmen vor (s. Kapitel 4), die zur Vermeidung, Verringerung und/oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen im weiteren Verfahren vom Verfahrensträger umzusetzen bzw. in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ggf. ein Konzept zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Vorgaben gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zu entwickeln und im Umweltbericht (Monitoring, Kapitel 8) darzustellen. Im Regelverfahren wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichts wurde vom Büro WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB erstellt. Er wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas Bayern) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen und der *Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch GBH GmbH, Stand 27.06.2023* erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 4). Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

Folgende Informationsquellen wurden für den 1. Entwurf des Umweltberichts herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

- Wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg (2014)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014)
- Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Infomappe Umweltbericht Stadt Nürnberg (Januar 2022)
- Portal zur Einsicht der Bebauungspläne der Stadt Nürnberg
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020 (2013)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ (2012)
- *Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte[3] (INSEK) „Altstadt Nürnberg“ (2012), „Nürnberger Süden“ (2012), „Weststadt“ (2012), „Nürnberg Südost“ (2015)*
- *Grün- und Freiraumkonzept Weststadt (2012)*
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2023)
- Strategische Lärmkarte LfU 2017 (Straßenlärm), EBA 2017 (Schienenlärm)
- Fortschreibung Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg (2019)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg (2016, Fortschreibung 2019)
- Lärmaktionsplan für Haupteisenbahnstrecken (2018)
- Lärmaktionsplan für Nebeneisenbahnstrecken (2019)
- Lärmaktionsplan für den Verkehrsflughafen Nürnberg (2020)

[3] wenn Plangebiet innerhalb des jeweiligen Untersuchungsgebietes liegt

- Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“ (2008)
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- Bayerischer Denkmalatlas (https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/*)*
- *Umweltatlas Bayern des lfU (*https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/*, Mai /Juni 2023)*
- *Bayernatlas (*https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11 *Juni 2023)*
- Rahmenplan vom 14.05.2024 (ArchitekturWerkstatt Vallentin)
- Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch GBH GmbH, Stand 27.06.2023.
- Detailuntersuchung der Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Gewässer für die Grundstücke in der Boxdorfer Hauptstraße 14 und Fritz-Erler-Straße 110 in Nürnberg im Ortsteil Boxdorf Flurnummern 196, 196/12, 196/13 und 196/15 der Gemarkung Boxdorf, Stand: 09.11.2021
- Historische Erkundung für die Grundstücke Boxdorfer Hauptstraße 12 und 14 sowie Fritz-Erler-Straße 110 in Nürnberg Ortsteil Boxdorf (Flurnummern 196, 196/3, 196/12, 196/13, 196/15, 196/16 und 199 der Gemarkung Boxdorf) inklusive Konzept für eine Orientierende Altlastenuntersuchung, Stand Oktober 2020
- Orientierende Altlastuntersuchung für die Grundstücke in der Boxdorfer Hauptstraße 12 und 14 sowie Fritz-Erler- Straße 110 in Nürnberg im Ortsteil Boxdorf, Stand: 12.03.2021
- Baumbestandsplan Nr. 01-03, Stand 03.2021, IBS Urban ForestryAmpelplan Nr. 01-05, inkl. Baumbestandsliste vom 11.2021, von ISB Urban Forestry
- Baumliste Januar 2022, ISB Urban Forestry
- Qualifizierter Baumbestandsplan, Stand 12.04.2024, Sima Breer GmbH
- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg: Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)
- https://www.nuernberg.de/internet/umweltdaten/aussenluft.html
- http://www.lfu.bayern.de/luft/lufthygienische_berichte/index.htm
-

Kenntnislücken:

Für mehrere Umweltbelange (Wasser, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Menschliche Gesundheit, Luft, Klima) sind zum derzeitigen Stand noch keine abschließenden Aussagen im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung möglich, da hierfür Fachgutachten, Detailkonzepte oder Konkretisierungen der Planung erforderlich sind. Im weiteren Planungsprozess werden die notwendigen Bewertungsgrundlagen erarbeitet, in die Umweltprüfung eingestellt und bei der Fortschreibung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind folgende Untersuchungen/Ergänzungen notwendig:

- Entwässerungs- und Regenwasser-Bewirtschaftungskonzept
- Erforderliche ergänzende Untersuchungen gemäß spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Schallgutachten
- Abschätzung zur Entwicklung der Luftqualität (basierend auf Verkehrsgutachten)
- Energiekonzept
- Konkretisierung der Maßnahmen zur Klimaanpassung.

8. Maßnahmen zur Überwachung / Monitoring

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

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

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festlegungen der Planung zu achten. Dies betrifft auch Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bauleitplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Burger und Bürgerinnen über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Wird im weiteren Verlauf hinsichtlich der konkret erforderlichen Maßnahmen abgestimmt.

9. Zusammenfassung

Ziel des B-Plans Nr. 4683 Boxdorf Mitte ist es ein ehemals gewerblich genutztes und aktuell überwiegend brachliegendes Areal im Norden Nürnbergs städtebaulich zu entwickeln. Es sollen in einer verdichteten Bauweise ein ablesbarer Ortskern mit neuem Wohnraum, wohnortnahen Grün- und Spielflächen inkl. Kirchweihplatz und Verwaltungseinrichtung entwickelt werden.
Der vorliegende 1. Entwurf eines Umweltberichts stellt die aktuellen Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Grundlage hierfür ist der vorliegende Rahmenplan (Stand 14.05.2024).
Wie in Kapitel 7. dargestellt, kann auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes noch keine abschließende Bewertung für alle Schutzgüter erfolgen. Bislang werden die Bereiche Pflanzen und Tiere als von erheblichen Auswirkungen betroffen eingestuft. Die aktuell nicht abschließend bewertbaren Schutzgüter betreffen Boden, Wasser, Lärm, Luft und Klima. Die hierfür fehlenden Fachgutachten und noch zu erarbeitenden Konzepte / Maßnahmen werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt und fließen in den Umweltbericht ein.

Mit der Planung und dem zugehörigen Umweltbericht sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Gebiet gemischter Bebauung geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum, um dem vorherrschenden Bedarf im Stadtgebiet zu begegnen und gleichzeitig die Belange der Schutzgüter bestmöglich zu berücksichtigen und zu integrieren.

Diese Fassung stellt einen Arbeitsstand zur weiteren Abstimmung dar, welche im weiteren Planungsverlauf mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt wird.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	nicht erheblich	
Boden	noch nicht bewertbar	Bodenschutzkonzept / Bodenkundliche Baubegleitung
Wasser	noch nicht bewertbar	hydrogeologische Stellungnahme, Entwässerungskonzept
Pflanzen	erheblich	
Tiere	erheblich	Fortschreibung saP
Biologische Vielfalt	erheblich	
Landschaft	nicht erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	erheblich	
• Lärm	noch nicht bewertbar	Schallschutzgutachten
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	
Luft	noch nicht bewertbar	Verkehrsgutachten
Klima	noch nicht bewertbar	kleinräumiges Klimagutachten Energiekonzept
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

Nürnberg, den 14.05.2024

_____
Dipl.-Ing. (FH) Veronika Stokklauser
LandschaftsArchitektin ByAk

10. Anlagenübersicht

Anlage 1 | Lageplan Bilanzierung nach Eingriffsregelung - Bestand



Legende

	1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	723 m²	0,8
	2.3	Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	2.383 m²	0,7
	2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	1.261 m²	0,6
	5.2	Kleine, öffentliche, strukturreiche Grünanlagen, arten- und strukturreiche Abstandsgrünflächen	3.362 m²	0,5
	5.3	Häusgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen, Grabeland, Kleingärten	3.315 m²	**0,3**
	5.4	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	4.562 m²	0,4
	7.5	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine	6.753 m²	0,1
	7.6	Versiegelte Fläche	6.990 m²	0,0
		Gebäude	3.761 m²	0,0

N

Bauvorhaben:

Neue Mitte Boxdorf
90427 Boxdorf, Nürnberg

Bauherr:

Alpha Box GmbH
Kressengartenstraße 2
90402 Nürnberg

Bestandsbewertung nach Kostenerstattungssatzung Stadt Nürnberg

Datei:	2023_23_B	Verfasser: JW / VS / BG	Nummer B-01
			Maßstab 1 : 1000
			Erstellt 22.06.2023
			Stand 25.04.2024

WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB
Jürgen Wollborn I Veronika Stokklauser I Robert Kirsten

Schreiberhauer Straße 3 90475 Nürnberg
0911 8177 688 0 www.wollborn.com

© WLG 2023 Rev_0_Kürzel_Datum

Beschlussvorlage
BoB/002/2024

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	13.06.2024	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	19.06.2024	öffentlich	Beschluss-Auflage

Betreff:

Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS);
Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS)

Anlagen:
Antrag der Linken Liste vom 14.02.2024
Entscheidungsvorlage
Änderungssatzung
Änderung Vollzugsanweisung

Sachverhalt (kurz):

Die Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg soll an die Erfahrungen des Vollzugs sowie an aktuelle stadtentwicklungspolitische Rahmenbedingungen angepasst werden. Die Änderungen sind geringfügiger Natur, da keine grunsätzlich neue Vorgehensweise angedacht ist. Im Kern werden einge Stellplatzschlüssel angepasst sowie die Ablösesummen moderat angehoben.

Die „zusätzlichen“ Mittel aus der Ablöse sollen ab 2025 in Quartiersparkhauslösungen investiert werden.

Auf die Entscheidungsvorlage wird verwiesen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☒ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
mögliche Mehreinnahmen durch Erhöhung der Ablösungsbeträge

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 13.06.2024)

1. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die beiliegende Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) und empfiehlt dem Stadtrat, diese Satzung zu erlassen.

2. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die beiliegende Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) und empfiehlt dem Stadtrat, diese Änderung zu beschließen.

3. Die zusätzlich eingenommenen Mittel aus der erhöhten Ablöse sind für Quartiersparkhauslösungen zu verwenden.

Beschlussvorschlag (StR 19.06.2024)

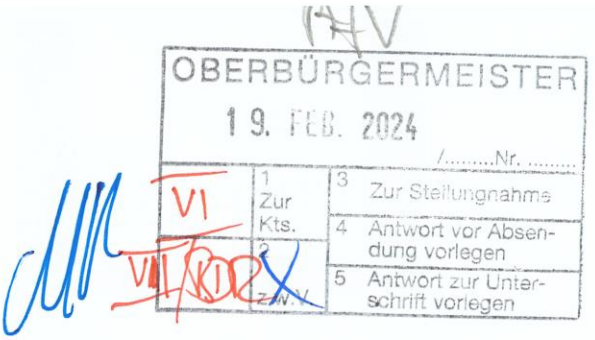
Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 13.06.2024 wird

der Erlass der beiliegenden Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS)

sowie

die beiliegende Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS)

beschlossen.



LINKE LISTE Nürnberg

StRin Marion Padua – Fünferplatz 2, 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathausplatz 1

90403 Nürnberg

Stadträtin Marion Padua
Fünferplatz 2
90403 Nürnberg
Telefon: 0160 – 94 19 19 72
https://linke-liste-nürnberg.de
marion.padua@linke-liste-nuernberg.de

Nürnberg, 14.02.2024

Antrag an den Stadtrat: Anpassung der kommunalen Stellplatzsatzung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

das von der Bundesregierung ausgelobte Ziel, ab 2022 400 000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, ist verfehlt worden. Die insbesondere in dicht besiedelten urbanen Räumen vorherrschende Flächenkonkurrenz macht den Bau von Wohnungen schwierig. Wenn dann noch Platz für Kraftfahrzeugstellplätze gebraucht wird, bleibt kaum eine Alternative zur Tiefgarage. Ein Tiefgaragenstellplatz aber produziert Kosten von bis zu 30 000 Euro.

Um bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können, muss der Bau von Wohnungen jedoch günstiger, nicht teurer werden. Eine Stellschraube in Zeiten, in denen die Finanzierungszinsen hoch, die Material- und Personalbeschaffung für Bauträger komplex und kostenintensiv sind, ist die kommunale Stellplatzsatzung.

In einer gegen Ende des letzten Jahres veröffentlichten Studie kam das „Institut der Deutschen Wirtschaft“ zu dem Ergebnis, dass die kommunalen Stellplatzsatzungen vielfach zu einem teuren und flächenintensiven Bauen führen, das sich kaum an den realen Bedürfnissen orientiert.

Die meisten kommunalen Stellplatzsatzungen, so die Studie, atmen den Geist des Konzepts der autogerechten Stadt. Sie sind umweltpolitisch nicht mehr zeitgemäß und machen auch wirtschaftspolitisch keinen Sinn, da ihr starres Regularium beim Wohnungsneubau als unnötiger Kostentreiber fungiert.

Die LINKE LISTE stellt daher zur Behandlung im sachlich zuständigen Ausschuss folgenden Antrag:

Die Stadt Nürnberg überarbeitet ihre kommunale Stellplatzsatzung mit dem Ziel der Flexibilisierung der Vorgaben. Dabei

- nutzt sie den Spielraum, den die BayBO den Kommunen bietet.

- achtet sie darauf, ein am tatsächlichen Bedarf orientiertes Parkraumangebot zu gewährleisten, das noch stärker Faktoren wie die qualitative Anbindung der Wohnanlage an den ÖPNV, die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft oder die zu erwartenden Veränderungen im Mobilitätsverhalten berücksichtigt.

- nutzt sie die Flexibilisierung für die stadtplanerische Umsetzung der Verkehrswende.

- achtet sie darauf, weitere Einsparpotentiale für den Wohnungsneubau zu eröffnen, schlägt doch auch die Möglichkeit der „Ablöse“ in Nürnberg, d.h. wenn sich der Bauträger von der Erfüllung der Stellplatzpflicht „freikauft“, nach § 3 der StS pro Kraftfahrzeugstellplatz mit 10 500 Euro oder 8 500 Euro zu Buche.

Mit freundlichen Grüßen

M. Padua

Marion Padua
Stadträtin LINKE LISTE Nürnberg

Beilage

Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS); Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS – StS)

Abtrag der Linken Liste vom 14.02.2024

Entscheidungsvorlage

Die Stellplatzsatzung mit Richtzahlenliste sowie die zugehörigen Vollzugsanweisungen sind das wesentliche Instrument zur Bemessung des notwendigen Stellplatzbedarfs von Bauvorhaben. Sie sind daher regelmäßig an die Erfahrungen im Vollzug sowie die geänderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklungspolitik anzupassen.

In der Praxis bilden insbesondere die Berechnungsregeln sowie die Anforderungen an die Gestaltung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen aktuell Anhaltspunkte für Diskussionen. Genehmigungsverfahren werden hierdurch unnötig verzögert. Das langjährige Verwaltungshandeln und die im Baugenehmigungsverfahren geforderten Mindeststandards sollen durch die vorgesehenen Änderungen transparent gemacht werden.

Darüber hinaus werden die Ablösebeträge –auch mit dem Ziel einer Gegenfinanzierung neu zu errichtender Quartiersparkhäuser- an die Werte der Nachbarkommunen angepasst und Änderungen an den Richtzahlen vorgenommen.

Dem Antrag der Linken Liste wird durch die Einzelanpassungen teilweise gefolgt. Nicht gefolgt werden kann der rein verkehrspolitischen Betrachtung der Stellplatzablöse- diese hat auch eine herausragende fiskalische Bedeutung. Studien, die eine Reduktion der Endkundenpreise (Kauf oder Miete) nach Verzicht auf Stellplätze nahelegen, existieren nicht. Erstaunlicher Weise haben sich bspw. in Berlin nach Abschaffung aller Stellplatzregelungen die Wohnflächenpreise überproportional schnell erhöht. Im Ergebnis steht zu befürchten, dass der Wegfall von Ablösen oder deren Reduzierung allein die argen der Projektentwickler verbessert, nicht jedoch den Wohnungsmarkt beeinflusst.

Auf die Schaffung einer Rechtsgrundlage in der StellplatzS zur allgemeinen Anerkennung von Mobilitätskonzepten wurde nach intensiver interner Prüfung verzichtet. Auf Basis der aktuellen Rechtsgrundlagen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) führen derartige Konzepte zu einer Reduzierung erforderlicher Stellplätze (und entsprechend nötiger Ablösebeiträge). Mindereinnahmen für die Stadt bei ungewissem Erfolg der zugestandenen Maßnahmen, können dabei ein unkalkulierbares Risiko darstellen. Es steht zudem zu befürchten, dass geforderte Maßnahmen durch die Verwaltung nicht rechtssicher gefordert, vereinbart und überwacht werden können. Alternativ könnten Mobilitätskonzepte an die zweckgebundenen Ablösebeträge gekoppelt werden. Dies schränkt jedoch die Mobilitätsmaßnahmen, die im Zuge dessen anerkannt werden können, auf die im Gesetz vorgegebenen Verwendungszwecke ein. Carsharing und andere Maßnahmen aus dem Mobilitätsbaukasten könnten in dieser Form nicht zugestanden werden. In der Bauleitplanung bleiben Mobilitätskonzepte als Teil städtebaulicher Verträge der Regelweg, in der für die StS vorrangig relevanten Betrachtung von Vorhaben nach §34BauGB sind sie regelmäßig nicht rechtssicher und auch nicht wirtschaftlich anwendbar.

Gegebenenfalls kann eine Umsetzung von Mobilitätskonzepten in der StS erneut geprüft werden, wenn sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen der BayBO ändern.

Im Einzelnen werden folgende Änderungen vorgenommen:

StellplatzS

§ 2 Abs. 2 (alt):
Die Regelung für Kinderecken und Spielbereiche wurde in der Praxis nicht angenommen. Sie ist nicht erforderlich, weil der Hauptnutzung untergeordnete Flächen grundsätzlich nicht zur Bemessung von Stellplatzforderungen herangezogen werden.

§ 2 Abs. 3 (neu):
Es wird erklärend eingefügt, wann bei der Berechnung der Stellplatzforderung der reduzierende Faktor innerhalb der Zone 1 anzuwenden ist. Der bisherige Satzungstext ermöglichte mehrere Rechenwege, die in einigen Fällen abweichende Stellplatzforderungen ergaben.

§ 2 Abs. 4 (neu):
Durch den Verzicht auf einen zusätzlichen Stellplatznachweis beim Einbau von abgeschlossenen Wohneinheiten in bestehende Dachgeschosse wird eine Erleichterung für die Wohnraumschaffung erreicht. Mehr bereits bestehendes (Wohn)-Raumpotential kann ohne zusätzlichen Aufwand genutzt werden. Der fiskalische Verlust hält sich angesichts der überschaubaren Zahl solcher Fälle in Grenzen, das Signal ist aber relevant.

§ 2 Abs. 5 (neu):
Durch die Einfügung des Wortes „ebenerdig“ soll unterstrichen werden, dass Kinderspielplätze vorrangig ebenerdig in den Freiflächen der Baugrundstücke anzulegen sind. Kinderspielplätze auf Dachflächen zu Gunsten von Stellplätzen oder innerhalb eines Gebäudes sollen hierdurch, insbesondere wegen der damit verbundenen Sicherheitsfragen, möglichst vermieden werden.

§ 3 Abs. 2:
Die Ablösebeträge für Kfz-Stellplätze werden in Zone 1 künftig 13.000 Euro und 11.000 Euro in der Zone 2 betragen. Der Differenzbetrag zum aktuellen Ablösebetrag wird für die Neueinrichtung von Quartiersparkhäusern verwendet. Für Fahrradabstellplätze erhöht sich der Betrag auf 750 Euro.

In den letzten Jahren verstärkte sich die Tendenz, dass Investoren zunehmend Stellplätze ablösen, statt real herzustellen. Zwar entspricht dies dem Ansinnen der Stadt Nürnberg zur Stärkung der Mobilitätswende. Fehlende Kompensationen im Einzugsbereich der individuellen Bauvorhaben können partiell jedoch den Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum erhöhen, ohne dass durch die Verwaltung steuernd eingegriffen werden kann. Gleichzeitig zeigt der Trend, dass die Ablöse deutlich günstiger ist, als die Realherstellung.

Gemäß Art. 47 Abs. 4 BayBO sind Ablösebeträge zweckgebunden einzusetzen. Gestiegene Baupreise führen nicht nur bei Investoren zu Mehrkosten, sondern treffen auch die Stadt. Gleichbleibende Ablösebeträge bei gestiegenen Baukosten führen zwangsläufig zu weniger Maßnahmen, die durch die Stadt umgesetzt werden können.

Die letzte Anpassung der Ablösebeträge erfolgte durch die Satzung vom 31.Juli 2014. Sie liegt mithin 10 Jahre zurück. Seitdem haben sich, trotz des leichten Einbruchs der letzten zwei Jahre, konjunkturell erhebliche Steigerungen der Bodenrichtwerte und der Baupreise ergeben. Diese spiegeln sich in den neuen Werten wieder. Um die Bautätigkeit angesichts der aktuellen Konjunktureinbrüche nicht unnötig zu lähmen, bleiben die Werte hinter denen der angrenzenden Städte, wie Fürth (15.000 Euro / 12.000 Euro / 10.000 Euro) und Erlangen (15.000 Euro / 11.500 Euro / 8.000 Euro) deutlich zurück.

§ 4 Abs. 1:
Durch den Verweis auf die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) wird deren verpflichtende Anwendung in der StellplatzS klargestellt.

§ 4 Abs. 2 bis 5:
Derzeit finden sich Anforderungen an die Begrünung von Stellplatzanlagen und Garagen / Carports sowohl in der StellplatzS, als auch der Satzung der Stadt Nürnberg über Begrünung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen (Begrünungssatzung – BegrS). Teilweise weichen diese, insbesondere bei der Dachbegrünung, voneinander ab.

Ziel ist, eine Bündelung aller Begrünungsanforderungen für Stellplatzanlagen und Garagen / Carport in der StellplatzS vorzunehmen. Die BegrS soll dementsprechend zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls geändert werden.

Die Notwendigkeit, Dachbegrünung für Garagen / Carports vorzusehen soll zur Erleichterung verfahrensfreier Bauvorhaben künftig nur für größere und damit leichter zu begrünende Anlagen gelten. Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO sind Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 50 m² außer im Außenbereich verfahrensfrei.

§ 4 Abs. 6 (neu), 8 (neu) und 9 (neu):
Dem Radverkehr kommt im Zuge der Mobilitätswende eine immer stärkere Bedeutung zu. Grundvoraussetzung dafür sind benutzerfreundliche und qualitativ ansprechende Abstellanlagen.
Die bisherigen Regelungen in der StellplatzS waren unbestimmt. Folglich müssen bei den meisten Baugenehmigungsverfahren Nachforderungen gestellt werden, die die Verfahren unnötig in die Länge ziehen.
Konkrete Maße und Vorgaben sollen Transparenz schaffen und Qualitäten erhöhen.

Richtzahlen

Bei diversen Nutzungsarten werden die notwendigen Stellplätze reduziert und an den realen Bedarf angepasst.

Nr. 1.1 Wohnungen:
Für Wohnungen wird die Schwelle, ab der ein zweiter Stellplatz erforderlich wird, von 130 m² auf 100 m² abgesenkt. Dies erhöht vor allem den Stellplatzbedarf von Familieneigenheimen und sehr großen Wohnungen im Stadtrandbereich. Dort ist auch die Beschwerdelage über den bisherigen Stellplatzschlüssel größer. Eine „Regelwohnung“ hat in Nürnberg um die 85 qm Fläche, sie ist also von der Änderung nicht betroffen. Die Prognosen sagen auch für die kommenden Jahre wachsende Bedarfe an kleineren Wohnungen voraus.

Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass sich die geplanten Änderungen signifikant negativ auf die Wohnungswirtschaft, insbesondere den Geschosswohnungsbau, auswirken werden.

Die städtischen Lagen, in denen gehäuft Wohnungen größer 100 m² zu finden sind, hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhausgebiete, sind mit ÖPNV nicht immer optimal angebunden. Investorenoptimierte Grundrisse, die die bisherige Schwelle von 130 m² knapp unterschreiten, spiegeln den daraus resultierenden Bedarf an Stellplätzen nicht realistisch wieder. Der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum ist teils enorm. Alternative Mobilitätsangebote sind nicht vorhanden, bieten nicht die notwendige Flexibilität oder werden nicht ausreichend angenommen.

Die Neuregelung bietet auch zur Förderung des Fahrradverkehrs Vorteile. Früher als bisher sind Flächen für einen dritten Abstellplatz vorzuhalten. Damit sollten künftig ausreichend Abstellflächen, auch für die wachsende Zahl an Lastenrädern, welche einen höheren Flächenbedarf auslösen, vorgehalten sein, ohne dass es hierfür einer speziellen Regelung in der Satzung bedarf.

Nr. 1.4 Studierendenwohnungen, Studierendenwohnheime und sonstige Wohnheime:
Wohnraum für Studierende musste, um den reduzierten Stellplatzschlüssel erhalten zu können, bisher als förderfähiges Wohnheim konzipiert werden. Dies hat u.a. Auswirkungen auf bauliche Anforderungen, nutzungsspezifische Räume sowie das durchzuführende Baugenehmigungsverfahren mit erhöhtem Prüfaufwand.

Angesichts des Drucks am Wohnungsmarkt erscheint es wenig zielführend, weiterhin höhere Anforderungen an Gebäude zu stellen, nur um einen reduzierten Stellplatzschlüssel gewähren zu können.
Rechtlich gesicherte und durch einen Betreiber vermietete Studierendenwohnungen werden daher stellplatzmäßig Wohnheimen gleichgestellt.

Nr. 1.8 Obdachlosenheime, Flüchtlingsunterkünfte, Asylbewerbererstaufnahmeeinrichtungen:
Die Mindestforderung entfällt. Zumeist werden entsprechende Einrichtungen durch Nutzungsänderungen geschaffen. Hier sind reale Stellplätze entweder vorhanden oder auf Grund des Bestandes ohnehin nicht nachzuweisen.

Nrn. 3.1 bis 3.3 Läden:
Das Kaufverhalten vieler Konsumenten hat sich verändert. Es werden mehr Waren online bestellt, „Click & Collect“ - Konzepte verdrängen den Einkaufsbummel. Dem geänderten Konsumverhalten soll in der StellplatzS Rechnung getragen werden. Die Stellplätze für großflächigen Einzelhandel werden auf 1 St./70 m² BGF (Nr. 3.2) bzw. 1 St. / 60 m² BGF (Nr.3.3) reduziert. Nachteilige Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sind hierdurch nicht zu erwarten, da Läden erfahrungsgemäß die für sie optimale Stellplatzzahl (ggf. auch höher) errichten.

Nr. 6.1 Gastronomie:
Die Stellplatzschlüssel von Läden nach Nr. 3.1 und Gastronomie werden angeglichen. Dies resultiert aus dem Ziel der *Zukunftsinitiative Innenstadt*, Anpassungs- und Erleichterungsmöglichkeiten für Ansiedlungen in der Innenstadt sind zu schaffen. So dient ein einheitlicher Stellplatzschlüssel der Erleichterung von Nutzungsänderungen ebenso, wie Nutzerkonzepte, die weder eine klassische Ladennutzung, noch Gastronomie darstellen. Bisher konnten derartige Konzepte nur im Rahmen einer untergeordneten Gastronomie, mit Einschränkungen der Öffnungszeiten, des Angebots und der Nutzungsflächen oder mit Hilfe komplizierter Berechnungsansätze zugestanden werden. Die durch die Änderung überholte Regelung entfällt.

Mindereinnahmen für die Stadt sind aus der Änderung nicht zu erwarten. Beispielhafte Berechnungen haben ergeben, dass die notwendigen Stellplatzforderungen für Gastronomie weitgehend identisch sind, unabhängig davon, ob sie nach Gastraumfläche oder Bruttogrundfläche ermittelt werden.

Nr. 6.2 Nicht öffentlich zugängliche Gastronomie:
Um einen einheitlichen Berechnungsstandard für Gastronomie zu schaffen, werden auch die nicht öffentlich zugänglichen Gastronomien künftig nach BGF berechnet. Wie für Nr. 6.1 sind hierdurch keine signifikanten Mehrungen oder Minderungen der Stellplatzzahl zu erwarten.

Nr. 6.3 Freischankflächen:
Alle Freischankflächen erhalten zur Vereinfachung im Vollzug nun einen einheitlichen Stellplatzschlüssel von 1 St. / 100 m². Aus der Stellplatzreduzierung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Freischankflächen ohne Anbindung an eine Gastronomie sind selten und werden zudem eher als Ausflugsgaststätten mit dem Fahrrad angefahren.

Nr. 6.4 Hotels, Pensionen, Kurheime, Ferienwohnungen, Boardinghäuser, Motels und andere Beherbergungsbetriebe:
Für den Vollzug, Investoren und Entwurfsverfasser wird eine transparente und einheitliche Regelung für jegliche Arten von Beherbergungsbetrieben geschaffen. Aktuell gehäufte beantragte Arten gewerblicher Zimmervermietungen wie Ferienwohnungen und Boardinghäuser erhalten explizit Einzug in die beispielhafte Aufzählung möglicher Betriebe.

Nrn. 8.1 und 8.2 (alt) Krankenhäuser:
Krankenhäuser erhalten, unabhängig von einer gesetzlich definierten Versorgungsstufe, die für den tatsächlichen Stellplatzbedarf keine Relevanz hat, einen einheitlichen Stellplatzschlüssel von 1 St./10 B (Betten) sowie 1 ASt./6 B.

Nr. 8.3 (neu) Tagespflegeplätze:
Die Forderungen werden sowohl für Stellplätze als auch Abstellplätze auf 1 St./12 Pflegeplätze reduziert. Dies ist angesichts der Betreuungsschlüssel für Tagespflegen vertretbar.

Nrn. 9.1 bis 9.3 Schulen:
Die Anzahl der Kfz-Stellplätze wird reduziert. Die bisher vorgesehenen Flächen für Tretroller bzw. Motorroller entfallen. Insbesondere bei Nutzungsänderungen für Erwachsenenbildung stellte die Forderungen im Baugenehmigungsverfahren ein Hindernis dar. Derartige Flächen können aus bestehenden Nutzungen nicht angerechnet werden. Gleichzeitig fehlten vielerorts die Flächen für einen entsprechenden Nachweis, die Möglichkeit der Ablöse lässt sich aus der BayBO nicht herleiten.

Nr. 9.4 Fachhochschulen, Hochschulen:
Der bisherige Stellplatzschlüssel für Fachhochschulen und Hochschulen besteht seit den 80gerJahren unverändert. Die fortschreitende Digitalisierung führt zu neuen Lehrangeboten und geänderten Bedarfen, da sich weniger Studierende am Ort der Hochschule aufhalten. Ausschlaggebend für die Berechnung soll nicht mehr die allgemeine Anzahl an Studienplätzen sein, sondern die maximale Anzahl real Studierender vor Ort. Der Stellplatzbedarf bemisst sich künftig, analog zu den Empfehlungen der Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern pro 10 Studierende.

Nr. 10 Gewerbliche Anlagen:
Die Anforderungen wurden in allen Bereichen stark reduziert. Insbesondere größere Handwerksbetriebe unterliegen einer starken Automatisierung bei folgend geringer Mitarbeiterdichte. Auch die Forderungen nach Fahrradabstellplätzen wurden geändert. Auf Grund ihrer Lage ist davon auszugehen, dass derartige Betriebe weniger mit dem Fahrrad angefahren werden. Zudem sind auf den Grundstücken in der Regel ausreichend Flächen vorhanden, ohne dass es hierfür den höheren Anforderungen an die Ausstattung nach StellplatzS bedarf.

Erläuterungen:
Auf Grund der Änderungen des Stellplatzschlüssels für Freischankflächen auf 1 St./100 m² Freischankfläche hat die Regelung, Freischankflächen mit einer Fläche unter 40 m² unberücksichtigt zu lassen, keine Bedeutung mehr.

Die Abkürzung für Grundstücksfläche (GF) wurde an die der DIN 277 angepasst.

Da Gaststätten künftig nach BGF berechnet werden, kann die Erläuterung zur Gastraumfläche entfallen.

Vollzugsanweisung

Nr. 5 (neu):
Die bestehende Regelung, dass ab einer zweiten Wohneinheit pro Gebäude gefangene Stellplätze nicht mehr zugelassen werden können, wird durch die neue Formulierung lediglich unterstrichen.

Nr. 6 und 7 (neu):
In der Praxis häufen sich Anträge und Anfragen, Studierendenwohnheime auch für andere Nutzergruppen, wie Geschäftsreisende, Young Professionals, Trainees, Auszubildende und Praktikanten nutzen zu wollen. Der Wunsch nach mehr Flexibilität in der Vermietung ist nachvollziehbar. Jedoch ist zu erwarten, dass von einem gemischt genutzten Vorhaben, welches auch Geschäftsreisenden zur Verfügung steht, andere Stellplatzerfordernisse ausgehen, als von einer reinen Nutzung durch Studierende.
Es soll daher klargestellt werden, dass Studierendenwohnheime und -wohnungen ausschließlich für diese Nutzergruppe bestimmt sind Für die übrigen Nutzungskonzepte gelten die Richtzahlen für Beherbergungen.

Nr. 8 (neu):
Der neue Absatz erklärt für einen einheitlichen Vollzug und transparentes Verwaltungshandeln die in der StellplatzS verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffe „benutzerfreundliche Handhabung“ sowie „gute Zugänglichkeit“.

Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS – StS) vom 14. Dezember 2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15. Dezember 2016 (Amtsblatt S. 436)

Vom ……

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 3, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), folgende Satzung:

Art. 1

1. In der Überschrift wird die Kurzbezeichnung „StellplatzS“ durch die Kurzbezeichnung „Stellplatzsatzung“ ersetzt.

2. § 2 wird wie folgt geändert:

   a) Abs. 2 wird aufgehoben.

   b) Der bisherige Abs. 3 wird Abs. 2.

   c) Der bisherige Abs. 4 wird Abs. 3 und wie folgt geändert:

      aa) Folgender neuer Satz 2 wird eingefügt:

      „Der reduzierende Faktor ist für die jeweilige Nutzung vor der kaufmännischen Auf- bzw. Abrundung auf eine ganze Zahl anzuwenden.“

      bb) Die bisherigen Sätze 2 und 3 werden Sätze 3 und 4.

   d) Folgender neuer Abs. 4 wird eingefügt:

   „(4) Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge entsteht nicht beim erstmaligen Einbau von abgeschlossenen Wohneinheiten in bestehende Dachgeschosse .“

   e) Abs. 4 wird Absatz 5 und wie folgt geändert:

   In Satz 1 wird vor dem Wort „Stellplätzen“ das Wort „ebenerdigen“ eingefügt.

3. In § 3 Abs. 2 wird die Angabe „10.500 Euro“ durch die Angabe „13.000 Euro“, die Angabe „8.500 Euro“ durch die Angabe „11.000 Euro“ und die Angabe „500 Euro “ durch die Angabe „750 Euro“ ersetzt.

4. § 4 wird wie folgt geändert:

   a) Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

   „Notwendige Kraftfahrzeugstellplätze sind entsprechend den baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910) in der jeweils geltenden Fassung herzustellen und in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen.“

b) Abs. 2 wird wie folgt geändert:

aa) Folgender neuer Satz 2 wird eingefügt:

„Zwischen nicht überdachten Stellplatzanlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von 50 cm angelegt werden."

bb) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

c) Abs. 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Dächer von Carports und Garagen mit einer Neigung bis zu 20° sind ab einer jeweiligen Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden."

d) Abs. 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Die Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen sollen begrünt werden."

e) Folgender neuer Abs. 5 wird eingefügt:

„(5) Die Begrünung nach Abs. 2, 3 und 4 ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen."

f) Der bisherige Abs. 5 wird Abs. 6 und wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „1,30 m²" durch die Angabe „0,70 m x 2,00 m" ersetzt.

bb) In Satz 3 wird nach dem Wort „Bewegungsfläche" die Angabe „mit einer Tiefe von mindestens 1,80 m" eingefügt.

g) Der bisherige Abs. 6 wird Abs. 7.

h) Folgende neue Abs. 8 und 9 werden angefügt:

„(8) Fahrradabstellplätze für Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 sollen in Abstellräumen untergebracht oder überdacht werden. Sie können in gemeinschaftlichen Kellerräumen nachgewiesen werden, wenn diese leicht erreichbar und gut zugänglich sind.

(9) Fahrradabstellplätze in privaten Kellerräumen sind nicht zulässig."

5. Die Richtzahlenliste (Anlage zu § 2 Abs. 1 StS) wird wie folgt gefasst:

„Richtzahlenliste (Anlage zu § 2 Abs. 1 StS)

Nr.	Nutzung	Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze (St.)	Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze (ASt.)
1.	**Wohnnutzungen**		
1.1	Wohnungen ≤ 50 m² WF Wohnungen > 50 m² WF bis ≤ 100 m² WF Wohnungen > 100 m² WF	1 St./WE 1 St./WE 2 St./WE	1 ASt./WE 2 ASt./WE 3 ASt./WE. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist kein ASt. notwendig.
1.2	Geförderte Mietwohnungen *)	1 St./2 WE	1 ASt./WE
1.3	Kinder- und Jugendheime	1 St./15 B, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./3 B
1.4	Studierendenwohnungen, Studierendenwohnheime und sonstige Wohnheime **)	1 St./3 B, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./2 B

1.5	Geförderte Wohnheime *)	1 St./6 B	1 ASt./2 B
1.6	Geförderte Altenwohnungen *), Betreutes Wohnen mit Service-Einheit **)	1 St./5 WE	1 ASt./4 WE
1.7	Pflegeheime	1 St./12 B	1 ASt./20 B
1.8	Obdachlosenheime, Flüchtlingsunterkünfte, Asylbewerbererstaufnahmeeinrichtungen	1 St./30 B	1 ASt./10 B
2.	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen**		
	Büro- und Verwaltungsräume, Räume mit erheblichem Besucherverkehr, Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Kanzleien usw.	1 St./35 m² NUF, jedoch mindestens 1 St.	1 ASt./70 m² NUF
3.	**Läden, Verkaufsstätten**		
3.1	Läden ≤ 800 m² BGF	1 St./80 m² BGF	1 ASt./100 m² BGF
3.2	Läden, Waren- und Kaufhäuser, Drogerie- und Getränkemärkte, Einkaufszentren und Lebensmitteldiscountmärkte > 800 m² BGF bis ≤ 1200 m² BGF	1 St./70 m² BGF	1 ASt./100 m² BGF
3.3	Läden, Waren- und Kaufhäuser, Drogerie- und Getränkemärkte, Einkaufszentren und Lebensmitteldiscountmärkte > 1200 m² BGF	1 St./60 m² BGF	1 ASt./100 m² BGF
3.4	Verkaufseinrichtungen mit sehr geringem Besucherverkehr	1 St./120 m² BGF, zusätzlich 1 St./150 m² Außenverkaufsfläche	1 ASt./100 m² BGF und Außenverkaufsfläche
3.5	Baumärkte und ähnliche Verkaufseinrichtungen	1 St./60 m² BGF, zusätzlich 1 St./150 m² Außenverkaufsfläche	1 ASt./100 m² BGF und Außenverkaufsfläche
3.6	Ausstellungs- und Verkaufsplätze mit Kundenverkehr (Pkw-Verkaufsplätze, Flohmärkte)	1 St./200 m² GF	1 ASt./200 m² GF
4.	**Versammlungsstätten, Kirchen**		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 St./50 BP	1 ASt./25 BP
4.2	Museen, Ausstellungsflächen	1 St./250 m² BGF	1 ASt./250 m² BGF
4.3	Freilichtmuseen ***)	1 St./1.000 m² GF	1 ASt./250 m² GF
4.4	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Kino, Schulaulen (nur nichtschulische Nutzung), Vortragssäle)	1 St./25 BP	1 ASt./25 BP
4.5	Kirchen, Moscheen, Synagogen	1 St./35 BP	1 ASt./20 BP
5.	**Sportstätten**		
5.1	Sportplätze und -stadien ohne/mit Besucherplätzen	1 St./500 m² SpF, zusätzlich 1 St./20 BP	1 ASt./250 m² SpF, zusätzlich 1 ASt./50 BP
5.2	Spiel- und Sporthallen ohne/mit Besucherplätzen	1 St./100 m² HF zusätzlich 1 St. je 20 BP	1 ASt./100 m² HF, zusätzlich 1 ASt./50 BP
5.3	Hallenbäder, Freibäder und Freiluftbäder ohne/mit Besucherplätzen	1 St./10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 St./20 BP	1 ASt./10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 ASt./12 BP
5.4	Tennis- oder Squashplätze oder -hallen ohne/mit Besucherplätzen	2 St./Spielfeld, zusätzlich 1 St./12 BP	1 ASt./Spielfeld, zusätzlich 1 ASt./50 BP
5.5	Minigolfanlagen	5 St./Anlage	5 ASt./Anlage
5.6	Kegel-, Bowlingbahnen	2 St./Bahn	1 ASt./2 Bahnen
5.7	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 St./4 Boote	1 ASt./5 Boote
5.8	Schießbahnen, Schießstände	1 St./Bahn	2 ASt./Bahn
5.9	Kletterhallen, Skaterhallen	1 St./150 m² HF	1 ASt./100 m² HF
5.10	Sauna-Anlagen, Sonnenstudios	1 St./50 m² NUF	1 ASt./50 m² NUF
5.11	Fitnessstudios und -clubs, zugehörige Sauna, Ruheraum und Solarium	1 St./50 m² NUF 1 St./100 m² NUF	1 ASt./25 m² NUF 1 ASt./50 m² NUF
5.12	Tanzschulen	1 St./50 m² NUF	3 ASt./50 m² NUF
5.13	Trampolinanlagen	1 St./2 Trampoline	1 ASt./2 Trampoline
6.	**Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten	1 St./80 m² BGF und 1 St./100 m² FSF	2 ASt./100 m² BGF

6.2	Nicht öffentlich zugängliche Gastronomien (Vereinsheime, Kulturvereine)	1 St./100 m² BGF und 1 St./100 m² FSF	2 ASt./100 m² BGF
6.3	Freischankflächen	1 St./100 m² FSF	4 ASt./50 m² FSF
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime, Ferienwohnungen, Boardinghäuser, Motels und andere Beherbergungsbetriebe	1 St./2 Zimmer; für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag 10 v. H. der Werte nach Nr. 6.1	1 ASt./20 B
6.5	Jugendherbergen **)	1 St./25 B	1 ASt./10 B
7.	**Vergnügungsstätten**		
7.1	Spielhallen, Spielclubs, Wettbüros	1 St./10 m² BGF, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./15 m² BGF
7.2	Diskotheken	1 St./15 m² BGF , jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./30 m² BGF
7.3	Sonstige Vergnügungsstätten	1 St./15 m² BGF, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./60 m² BGF
8.	**Krankenhäuser**		
8.1	Krankenhäuser	1 St./10 B	1 ASt./6 B
8.2	Fachkrankenhäuser	1 St./15 B	1 ASt./10 B
8.3	Tagespflegeplätze	1 St./12 Pflegeplätze	1 ASt./12 Pflegeplätze
9.	**Schulen******), **Einrichtungen der Jugendförderung**		
9.1	Grund- und Mittelschulen	0,5 St./Klassenraum	4 ASt./Klassenraum
9.2	Andere weiterführende Schulen	0,5 St./Klassenraum	6 ASt./Klassenraum
9.3	Berufliche und Erwachsenen-Schulen	2 St./Klassenraum	3 ASt./Klassenraum
9.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 St./10 Studierende	1 ASt./5 Studierende
9.5	Tageseinrichtungen für Kinder	0,5 St./Gruppe	1 ASt./Gruppe
9.6	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 St./50 Jugendliche	1 ASt./5 Jugendliche
10.	**Gewerbliche Anlagen**		
10.1.1	Handwerks- und Industrieanlagen mit weniger als 1.000 m² NUF	1 St./250 m² NUF	1ASt./500 m² NUF
10.1.2	Handwerks- und Industrieanlagen mit mehr als 1.000 m² NUF	1 St./500 m² NUF	1ASt./2.000 m² NUF
10.2	Lagerplätze ohne wesentlichen Kundenverkehr	1 St./2.000 m² NUF	1ASt./4.000 m² NUF
10.3	Lagerräume, Lagerhallen	1 St./2.000 m² NUF	1ASt./4.000 m² NUF
10.4	Kraftfahrzeugwerkstätten und -prüfzentren, Reifenmontagewerkstätten	3 St./Wartungs- und Reparaturstand	0 ASt.
10.5	Tankstellen mit Pflegeplätzen	4 St./Pflegeplatz	0 ASt.
10.6	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	3 St./Waschanlage; zusätzlich ein Stauraum von 5 Pkws	0 ASt.
10.7	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 St./Waschplatz	0 ASt.
11.	**Verschiedenes**		
11.1	Kleingartenanlagen	1 St./10 Kleingärten	1 ASt./2 Kleingärten
11.2	Friedhöfe	1 St./2.500 m² GF, jedoch mindestens 3 St.	1 ASt./500 m² GF
11.3	Fahrschulen	1 St./Schulungsfahrzeug	2 ASt./Schulungsfahrzeug

Erläuterungen:	
*)	Nur bei einer Belegungsbindung von mindestens 25 Jahren und einer Sicherung der Zweckbindung durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg. Endet die Bindung vorzeitig, entsteht die Stellplatzpflicht nach Maßgabe der Nrn. 1.1 bzw. 1.4 der Richtzahlenliste.
**)	Die Sicherung der Nutzung hat durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg zu erfolgen.
***)	Bis zu 10 v. H. Gebäude(BGF)-Anteil an der GF ist unbeachtlich.
****)	Klassenräume beherbergen Klassen. Klassen im Sinne der StS sind Schulklassen und Oberstufengruppen, bei Teilzeitbeschulung/Blockbeschulung ist in Vollzeitäquivalente umzurechnen, bei anderen Organisationsformen ist regelmäßig der Schlüssel 25 Schüler für eine Klasse heranzuziehen. Keine Klassenräume im Sinne der StS sind Fachräume.
ASt.	Fahrradabstellplatz
B	Bett
BGF	Brutto-Grundfläche nach DIN 277
BP	Besucherplatz
FSF	Freischankfläche (Fläche, die zur Bewirtschaftung im Freien vorgesehen ist)

GF	Grundstücksfläche (Nutzfläche nach BauNVO)
HF	Hallenfläche
NUF	Nutzungsfläche nach DIN 277 Tabelle 2 Nrn. 1 bis 6
SpF	Sportplatzfläche
St.	Kraftfahrzeugstellplatz
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV), jedoch ohne Terrassen, Balkone und überdachte Bereiche, die nicht beheizt sind.

“

Art. 2

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Änderung der Vollzugsanweisung der Stadt Nürnberg zu Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über die Erfüllung der Stellplatz- bzw. Abstellplatzverpflichtung und zur Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS – StS)

Vom ……..

Die Vollzugsanweisung vom 11. März 2015 (Amtsblatt S. 146), geändert durch Vollzugsanweisung vom 15. Dezember 2016 (Amtsblatt S. 436), wird wie folgt geändert:

1. In der Überschrift wird die Kurzbezeichnung „StellplatzS“ durch die Kurzbezeichnung „Stellplatzsatzung“ ersetzt.

2. Nr. 4 wird aufgehoben.

3. Die bisherige Nr. 5 wird Nr. 4.

4. Die bisherige Nr. 6 wird Nr. 5 und wie folgt geändert:

   a) In Satz 1 wird die Angabe „130 m²“ durch die Angabe „100 m²“ ersetzt.

   b) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

      „Ab einer zweiten Wohneinheit pro Gebäude ist diese Lösung nicht geeignet.“

   c) Satz 4 wird aufgehoben.

5. Folgende neue Nrn. 6 bis 8 werden eingefügt:

   „6. Studierendenwohnungen und -wohnheime sind ausschließlich für Personen, die an einer (Fach-)Hochschule als Studierende eingeschrieben sind, bestimmt. Die Vermietung muss durch einen Betreiber, der die zweckentsprechende Nutzung sicherstellt, erfolgen.
   Eine Mischnutzung innerhalb eines Gebäudes mit anderen Personen- bzw. Berufsgruppen im Rahmen einer gewerblichen Vermietung ist unter Anwendung des Stellplatzschlüssels nach den Nrn. 1.4 und 1.5 der Richtzahlenliste nicht zulässig. Für derartige Mischnutzungen ist eine der Nutzung entsprechend andere Nummer der Richtzahlenliste zu wählen, z. B. Nr. 6.4.

   7. Boardinghäuser im Sinne der Nr. 6.4 der Richtzahlenliste sind gewerbliche Vermietungen durch einen Betreiber zur vorübergehenden Überlassung von (teil-)möblierten Einheiten an Personen, die (vorwiegend aus geschäftlichen Gründen) häufiger über einen längeren Zeitraum an einem Ort verweilen müssen. Die Vermietung stellt weder eine klassische Wohnnutzung noch Beherbergung dar.

   8. Eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder nach § 4 Abs. 6 StS ist in der Regel dann gewährleistet, wenn das Ein- und Ausparken der Fahrräder ohne besonderen Zeit- und Kraftaufwand sowie ohne Beschädigung des eigenen und der bereits abgestellten Fahrräder möglich ist (z. B. mechanisch unterstützte Parksysteme). Ein entsprechender Nachweis (z. B. Produktdatenblatt) ist den Bauvorlagen beizulegen.

Leicht erreichbar und gut zugänglich nach § 4 Abs. 8 StS sind gemeinschaftliche Kellerräume, wenn der Zugang zu diesen Räumen durch nicht mehr als zwei Türen führt. Ein Aufzug ist zulässig, wenn es sich um einen nach Art. 37 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO handelt, d. h. mit einer nutzbaren Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m.“

6. Die bisherige Nr. 7 wird Nr. 9.

7. Die bisherige Nr. 8 wird Nr. 10 und zu „Abs. 3 Flachdachbegrünungen“ wie folgt gefasst:

   „Abs. 3 Flachdachbegrünungen:
   Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.
   Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).“

8. Die bisherige Nr. 9 wird Nr. 11.

9. Die Änderung der Vollzugsanweisung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

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

An den Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg
Marcus König
Rathaus

90403 Nürnberg

AfS am 13.06.24

OBERBÜRGERMEISTER
07. JUNI 2024
/.....Nr. .....

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

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Stadtratsfraktion Nürnberg

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

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

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

Nürnberg, 6. Juni 2024

Antrag zu TOP Ö2 in der Sitzung des AfS am 13.06.2024: Überarbeitung der Stellplatzsatzung im Sinne der Verkehrswende

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Stellplatzsatzung regelt die Schaffung von Park- und Fahrradabstellplätzen. Hier ist unter anderem festgeschrieben, wie viele Stellplätze bei einem Neubau eines Gebäudes auf dem Grundstück oder in dessen Nähe nachgewiesen werden müssen.

Die Schaffung von Stellplätzen treibt mit einem mittleren bis hohen fünfstelligen Betrag pro Parkplatz die Bau- und Wohnkosten für alle in die Höhe und benachteiligt all jene, die oftmals auch aus persönlichen oder finanziellen Gründen kein Auto besitzen. Des Weiteren führt ein hohes Parkplatzangebot auch zu einem höheren Anreiz, ein eigenes Auto anzuschaffen und konterkariert somit die Bemühungen, die Belastung durch Autos in Städten zu reduzieren. Gleichzeitig beträgt die Stellplatzablöse nur einen Bruchteil der bei der Stellplatzschaffung anfallenden Kosten.

Städte wie München oder Würzburg haben daher reagiert und ihre Stellplatzsatzung überarbeitet. So wurde beispielsweise der Stellplatzschüssel entsprechend der vorhandenen Infrastruktur angepasst: Wo ein Auto wegen guter Anbindung an den ÖPNV, oder guter (medizinischer) Grundversorgung leicht verzichtbar ist, wurde der Stellplatzschlüssel reduziert. Dies gilt auch für den kostensensiblen genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsbau.

Entsprechend der Reduzierung von Stellplätzen wären verpflichtende Baumpflanzungen und Begrünungen eine zusätzliche Maßnahme im Sinne der Schwammstadt und klimagerechten Stadtentwicklung. So gibt beispielsweise die Stadt Erlangen in ihrer Stellplatzsatzung vor, dass *je fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht. Zusätzlich ist der Innenraum von Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten durch Anlage von Pflanzstreifen oder -flächen zu durchgrünen.*

All das wäre auch eine Option für Nürnberg. Im Gegenzug zu den reduzierten Stellplatzvorgaben könnte die Anzahl hochwertiger, sicherer und bequem zugänglicher Radabstellanlagen sowie Abstellplätze für Lastenräder erhöht werden. Die wegfallenden Stellplatzablösen werden dabei durch eine verstärkte Parkraumbewirtschaftung kompensiert.

Wir stellen deshalb zur Behandlung in der Sitzung des AfS am 13. Juni 2024 unter TOP Ö2 folgenden **Antrag**:

Die Verwaltung

- erläutert die Höhe der Baukosten pro Stellplatz je nach Lage und Art,
- berichtet, wie oft Stellplätze abgelöst werden und auf welche Höhe sich die Einnahmen belaufen,
- passt ihre Stellplatzsatzung entsprechend an, indem sie alle relevanten Bereiche wie die vorhanden Anbindung an den ÖPNV, Gewerbe, Schulen, Kultur- und Sportstätten berücksichtigt,
- nimmt in ihre Stellplatzsatzung entsprechend der Erlanger Stellplatzsatzung folgenden Passus auf: *Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen. Für je fünf Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht; zusätzlich ist der Innenraum von Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten durch Anlage von Pflanzstreifen oder -flächen zu durchgrünen,*
- reduziert die Kfz-Stellplatzvorgaben insbesondere im Wohnungsbau,
- kompensiert die wegfallenden Ablösen durch eine verstärkte Parkraumbewirtschaftung,
- erhöht die Stellplatzablöse deutlich,
- erhöht die Vorgabe für Radabstellanlagen und berücksichtigt dabei auch Abstellplätze für Lastenräder.

Mit freundlichen Grüßen

Mike Bock Stadtrat	Alexander Kahl Stadtrat	Marc Schüller stv. Fraktionsvorsitzender

Beschlussvorlage
Stpl/021/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	13.06.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Umgestaltung Breite Gasse
Beschluss des Gestaltungsplanes

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Gestaltungsplan, Bauabschnitt 1, M 1:200
Gestaltungsplan, Bauabschnitt 2, M 1:200
Gestaltungsplan, Bauabschnitt 3, M 1:200
Stellungnahme Stk Finanzierung Breite Gasse

Sachverhalt (kurz):

Die Breite Gasse als eine der wichtigsten Einkaufsstraßen in Nürnberg weist aktuell ein unbefriedigendes Erscheinungsbild auf. Dieser Bereich der Fußgängerzone soll erneuert werden.

Zur Neuordnung und Umgestaltung der Breiten Gasse wurde ein umfassendes städtebauliches Konzept entwickelt. Dabei wurden Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität und zur Klimaanpassung des Stadtraumes in Form von Entsiegelung und Versickerung sowie Maßnahmen zur Verbesserung von Baumstandorten und Einrichtung von Spielpunkten berücksichtigt.

Die Maßnahme wird im künftigen Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte“ liegen und damit grundsätzlich förderfähig sein.

Die Gestaltungsplanung wird zur Beschlussfassung vorgelegt. Sie wird in einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Juli 2024 vorgestellt. Die Veranstaltung ist derzeit in Vorbereitung.

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	5.000.000 €	**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:
Eine entsprechende Finanzierung ist mit Stk zu erarbeiten; Zuschüsse aus der Städtebauförderung werden in Aussicht gestellt

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Aufwertungsmaßnahme führt zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation, verbessert das Stadtklima und schafft eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für alle Bürgerinnen und Bürger.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt:

Der Gestaltungsplan "Umgestaltung Breite Gasse" vom 16.05.2024, Plan-Nr. Stpl/4-1/08/2024, Bauabschnitt 1 bis 3, soll unter dem Vorbehalt der gesicherten Finanzierung umgesetzt werden. Der Bauabschnitt 1 zwischen Ludwigsplatz und Färberstraße soll unter dem Vorbehalt der gesicherten Finanzierung in 2025 ausgebaut werden.

Beilage

Betreff:
Umgestaltung Breite Gasse
Beschluss des Gestaltungsplanes

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation

Die größte Fußgängerzone Europas zieht sich durch Nürnbergs historische Altstadt. Deren erste Teilstück der Fußgängerzone wurde 1966 in der Pfannenschmiedsgasse und der Breiten Gasse realisiert.

Mittlerweile steht die Nürnberger Innenstadt jedoch vor großen Herausforderungen, wie dem Strukturwandel im Einzelhandel, der Notwendigkeit einer Aufwertung der Fußgängerzone, der Anpassung des öffentlichen Raumes an die Folgen des Klimawandels sowie der erforderlichen Transformation zu einem vielfältigen, multifunktionalen Ort für alle Zielgruppen.

Die Breite Gasse als eine der wichtigsten Einkaufsstraßen in Nürnberg weist heute ein städtebaulich unbefriedigendes Erscheinungsbild auf. Der Belag der Fußgängerzone ist wegen der starken Belastung von Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Fahrzeugen verschlissen, die Ausstattungselemente sind nicht mehr zeitgemäß.

Die Umgestaltung umfasst die gesamte Breite Gasse zwischen dem Ludwigsplatz und der Pfannenschmiedsgasse unterteilt in drei Bauabschnitte. Der erste Bauabschnitt liegt zwischen Ludwigsplatz und Färberstraße.

Seit 2022 führt der Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg (SÖR) im Zuge der Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme Wöhrl im Bereich Dr.-Kurt-Schumacher-Straße/Ludwigsplatz abschnittsweise Straßenbauarbeiten in der Fußgängerzone durch. Für das Jahr 2025 plant SÖR die Pflasterarbeiten in der Breiten Gasse bis zur Färberstraße fortzusetzen.

Die Gestaltungsplanung wurde mit den Spartenträgern und Fachdienststellen abgestimmt.

Der Behindertenrat der Stadt Nürnberg wurde in die Planung miteinbezogen.

Die Gestaltungsplanung wird in einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Juli vorgestellt. Die Veranstaltung ist derzeit in Vorbereitung.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Zielsetzung

Mit der Umgestaltung der Breiten Gasse soll die Einkaufsstraße noch attraktiver werden, Einbauten und Mobiliar reduziert und geordnet sowie der Oberflächenbelag ausgetauscht werden. Zunehmend werden gastronomische Nutzungen beantragt, die zu einer Belebung der Einkaufsstraße beitragen. Durch die Schaffung von Aufenthaltsbereichen, Aktionsflächen und Aktivinseln mit Spielpunkten soll die Breite Gasse zu einem vielfältigen, multifunktionalen Ort für alle Zielgruppen entwickelt werden und nicht nur zum Einkaufen, sondern auch zum Verweilen einladen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Die Breite Gasse wird sich künftig, entsprechend ihrer unterschiedlichen Nutzungen und Funktionen, in drei Zonen gliedern.

Herzstück der Umgestaltung ist ein vom Ludwigsplatz zur Pfannenschmiedsgasse durchlaufendes „Band“, das durch entsprechende Gestaltung und zusammen mit den Bestandsbäumen zum Aufenthalt und Erholen einladen soll. Hier werden in einer Breite von ca. 3,50 m bis 6,50 m konsumfreie Sitzgelegenheiten, vor allem im Schatten, Spielpunkte in sogenannten Aktivinseln, Trinkwasserbrunnen und Außengastronomie angeordnet. Gleichzeitig werden in diesem Bereich Einbauten, wie kleinere Verkaufsstände, Mülleimer und Leuchten gebündelt.
Das „Band“ wird durch einen sogenannten klimagerechten Pflasterbelag (siehe Punkt Stadtboden und Materialität) hervorgehoben und bildet so einen gestalterischen Kontrast zu den angrenzenden Pflasterflächen in Granitstein.

Der Bereich nördlich des „Bandes“ dient dem langsamen und achtsamen Vorankommen und soll ein ungehindertes Laufen entlang der Gebäude und die freie Zugänglichkeit der Eingänge und Schaufenster ermöglichen.

Südlich des „Bandes“ bewegt sich der Hauptstrom der Passanten. Dieser großzügig bemessene Bereich dient, wie bisher auch, der Zufahrt für die Feuerwehr und Müllentsorgung sowie der Anlieferung. Zusätzliche Außengastronomie kann hier, unter Berücksichtigung der Zufahrts- und Rettungswege ermöglicht werden.

Die an die Breite Gasse anschließenden Seitenwege Krebsgasse und Heldengäßchen werden in die Umgestaltung miteinbezogen.

Unter dem Aspekt der Klimaanpassung des Stadtraumes wurden verschiedene Möglichkeiten der Entsiegelung sowie neue Standorte für Bäume im Rahmen der Planung geprüft. Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks durch Zufußgehende, Lieferverkehr, Feuerwehranfahrt, Müllentsorgung, etc. sind die Möglichkeiten der Entsiegelung von Oberflächen leider stark eingeschränkt. Als mögliche Maßnahmen wurden versickerungsfähige Belagsflächen und offene Baumscheiben im zweiten und dritten Bauabschnitt identifiziert.
Neue Baumstandorte sind wegen der vielen bestehenden Sparten im Untergrund stark eingeschränkt. Ein Standort im 1. Bauabschnitt an der Schnittstelle zum Ludwigsplatz ist mit entsprechenden Wurzelschutzmaßnahmen realisierbar.

2.3 Ausstattung

Stadtboden und Materialität
Gemäß dem Gestaltungshandbuch für den öffentlichen Raum der Stadt Nürnberg wird Granit-Großsteinpflaster in verschiedenen granittypischen Farbnuancen, wie in der Luitpoldstraße und am Weißen Turm, im Reihenverband verlegt. Die Steingrößen basieren auf dem Grundformat von 16 x 16 cm, die um entsprechende Steinformate zur Herstellung von Zeilen und Anschlüssen ergänzt werden, z. B. Granitkleinsteinpflaster an Hauszugängen und für das Anpassen von Vor- und Rücksprüngen entlang der Gebäude. Der geplante Granitbelag ist sehr dauerhaft und damit nachhaltig und mit gesägter und angerauter Oberfläche barrierefrei.

Die an die Breite Gasse anschließenden Seitenwege Krebsgasse und Heldengäßchen werden ebenfalls mit dem Granit-Großsteinpflaster erneuert.

Der Querungsbereich in der Färberstraße bedarf wegen des kreuzenden Rad- und Lieferverkehrs eine entsprechende Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmenden. Im weiteren Planungsverlauf werden geeignete Maßnahmen abgestimmt, um auf die verkehrliche Situation aufmerksam zu machen.

Als Oberflächenbelag für das durchlaufende „Band“ wird ein „Klimastein“ vorgeschlagen. Durch versickerungsfähige Fugen wird das Regenwasser in den Speicherkern geleitet, von dort teilweise an das Erdreich der Baumscheiben oder wieder durch Verdunstung an die Umgebung abgegeben. Ziel ist eine Zurückhaltung von Oberflächenwasser und eine Verlangsamung des Abflussgeschehens („Schwammstadt“). Das durchlaufende „Band“ ist mit Granitbordstein eingefasst. Der Unterbau soll in ungebundener Bauweise hergestellt werden, da dieser Bereich in erster Linie von Fußgängerinnen und Fußgängern genutzt wird. Die detaillierte Abstimmung zum Klimastein erfolgt in einem Bemusterungstermin im Rahmen der nächsten Planungsschritte.

Bäume
Eine hohe Bedeutung zur Verbesserung des Stadtklimas innerhalb der dicht bebauten und urban vielfältig genutzten Altstadt haben Bäume. Im Planungsgebiet stehen 19 Bestandsbäume, die sich auf der gesamten Nordseite der Breiten Gasse aneinanderreihen.

Die Robinien vor Ort haben jedoch ihre Lebenserwartung weitgehend erreicht uns sind insgesamt in schlechtem Zustand. Im Zuge der erforderlichen Sanierung und Neuverlegung des Abwasserkanals im Bereich zwischen Ludwigsplatz und Färberstraße müssen aufgrund technischer Anforderungen an die Kanalbauarbeiten die sieben Bestandsbäume ersetzt werden. Der Erhalt der Bäume wurde mehrfach geprüft, ist aber nicht möglich. Daher werden im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahme alle Bestandsbäume im 1. Bauabschnitt durch Neupflanzungen, ersetzt.

Neue Baumpflanzungen im 1. Bauabschnitt an der Schnittstelle zum Ludwigsplatz sind mit entsprechenden Wurzelschutzmaßnahmen realisierbar. Weitere Baumpflanzungen im Planungsgebiet lässt die Spartenlage im Untergrund leider nicht zu.

Bei neuen Baumpflanzungen sollen vorzugsweise Platanen gewählt werden.

Zur Verbesserung der Baumstandorte und zum Schutz des Wurzelbereichs werden bei Neu- bzw. Nachpflanzungen aufgrund der stark genutzten und belasteten Flächen in der Fußgängerzone durch Fußgänger- und Anlieferverkehr begeh- und befahrbare Baumscheiben eingebaut.

Stadtmobiliar
Die Neupflanzungen erhalten Rundbänke mit Rückenlehnen und einer Sitzauflage aus Holz, teilweise Armlehnen. Im 1. Bauabschnitt wird als Aktivpunkt eine Drehliege mit Holzauflage vorgeschlagen. Eine detaillierte Abstimmung dazu erfolgt im weiteren Planungsprozess

Die Beleuchtung wird erneuert. Moderne, zeitgemäße Lichtstelen mit einer Lichtpunkthöhe von 5 m werden am südlichen Rand des „Bandes“ platziert.

Abfallbehälter werden gemäß Gestaltungshandbuch für den öffentlichen Raum der Stadt Nürnberg vorgeschlagen. Eine detaillierte Abstimmung erfolgt im weiteren Planungsprozess.

Aktivinseln/ Spielpunkte:
Neben dem Einkaufserlebnis soll Familien und jungen wie alten Menschen durch die Neugestaltung mehr Abwechslung geboten werden. Verweilen, Treffen, Ausruhen, Beobachten und auch Spiel mit Bewegung oder Wahrnehmung sollen den Aufenthalt in der Breiten Gasse attraktiver machen.

Dazu sind an geeigneten Stellen, in den sogenannten „Aktivinseln“, einfache „Spielelemente“ vorgesehen, die keinen Fallschutz benötigen, nicht vandalismusanfällig sind und mit geringer Wartung auskommen. Angedacht sind keine herkömmlichen Spielplatz-Geräte, vielmehr Einbauten, die Sinneswahrnehmung oder Aufmerksamkeit erzielen und möglichst alle Altersklassen ansprechen. Zudem ist an gesonderte Elemente auch für die ältere Bevölkerung gedacht.

Eine detaillierte Festlegung und Auswahl der Elemente erfolgt im weiteren Planungsprozess.
Für die Bauabschnitte 2 und 3 soll eine Bürgerbeteiligung zur Auswahl der „Spielpunkte“ stattfinden. Zeitpunkt und Form wird noch abgestimmt.

Trinkwasserbrunnen
In der Breiten Gasse sind insgesamt zwei Trinkwasserbrunnen vorgesehen, ein Brunnen soll bereits im 1. Bauabschnitt aufgestellt werden.

In Abhängigkeit der grundsätzlichen Regelungen zu den Trinkwasserbrunnen im Stadtgebiet, die derzeit zwischen der Stadt Nürnberg und der N-ERGIE abgestimmt werden, wird der Brunnen im Zuge der Wiederherstellung der Platzfläche oder zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt. Der Wasseranschluss kann im Zuge der Herstellung der Pflasterflächen bereits vorbereitet werden.

2.4 Sparten

Begleitend zur Maßnahme „Umgestaltung Breite Gasse“ sind Spartenverlegungen bzw. –sanierungen seitens der Spartenträger vorgesehen:

- Im 1. Bauabschnitt zwischen Ludwigsplatz und Färberstraße ist beabsichtigt, den bestehenden Abwasserkanal im Eiprofil 800/1200 durch einen Kanal DN 600 zu ersetzen. Die Arbeiten sind vor Beginn der Umgestaltungsmaßnahme für Anfang 2025 vorgesehen. Aufgrund technischer Anforderungen an die Kanalsanierung werden die Bestandsbäume in diesem Abschnitt durch Neupflanzungen ersetzt.

- Auch wird im 1. Bauabschnitt zwischen Ludwigsplatz und Färberstraße die bestehende Wasserleitung unter den Bestandsbäumen (künftig Neupflanzungen) in Abstimmung mit N-ERGIE und SÖR mit einem Schutzrohr versehen, um einen dauerhaften und nachhaltigen Schutz gegen die Druckbelastung durch die Baumneupflanzung zu gewährleisten und eine Durchwurzelung zu verhindern. Die Maßnahme soll im Zuge der Kanalsanierung Anfang 2025 durchgeführt werden.

Bei den bestehenden Baumstandorten im 1. Bauabschnitt wird bereits heute der geforderte Mindestabstand zum Kanal nicht vollumfänglich eingehalten. Für die an den gleichen Standorten geplanten Neupflanzungen werden entsprechende Regelungen zwischen SÖR und SUN vereinbart.

2.5 Bauabschnitte

Der Ausbau der Breiten Gasse soll voraussichtlich in drei Bauabschnitten vorgenommen werden. Der 1. Bauabschnitt setzt an der bestehenden Ausbaukante am Ludwigsplatz an und endet an der Färberstraße. Der 2. Bauabschnitt führt über die Färberstraße bis zur Krebsgasse. Der 3. Bauabschnitt endet an der Pfannenschmiedsgasse.

Im 2. und 3. Bauabschnitt befinden sich vor den Gebäuden kleinere Privatflächen, die überplant werden sollen. Dazu sind noch Gespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern zu führen.

3. Finanzierung und Zeitplan

Die Kostenschätzung für die gesamte Maßnahme (BA 1-3) beläuft sich nach Angaben von SÖR auf ca. 5 Mio. Euro brutto. Davon entfallen auf den 1. Bauabschnitt zwischen Ludwigsplatz und Färberstraße ca. 1,98 Mio. Euro brutto. Die Folgekosten für die Baumpflanzungen im 1. Bauabschnitt belaufen sich auf 8.800 Euro brutto.

Eine entsprechende Finanzierung der Maßnahme ist mit Stk zu erarbeiten.

Die Maßnahme wird im künftigen Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte“ liegen. Die Einleitung der „Vorbereitenden Untersuchungen" für das künftige Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte" wurde im Mai 2024 dem AfS zur Begutachtung vorgelegt und soll im Juni 2024 vom Stadtrat beschlossen werden. Für die Maßnahme können Zuschüsse aus der Städtebauförderung in Aussicht gestellt werden.

Der 1. Bauabschnitt soll unter dem Vorbehalt der gesicherten Finanzierung in 2025 durchgeführt werden.

Aktivinsel

Drehliege

z.B. Binga, Fa. Runge



Ausstattung

Sitzbank



Leuchte

z.B. Typ Shuffle, Fa. Schréder

Quelle: Schréder GmbH

Belagsflächen

GHB Granit-Pflaster

Grau, Hellgrau, Gelbgrau



Klimapflaster

z.B. Fa. Godelmann, gelbgrau



Gestaltungsplan BA 1
M1:200

Schnitt Pflaster
M1:100

LEGENDE

Ö 3

Belag

- Betonsteinpflaster, versickerungsfähig, ungebundene Bauweise
  Farbe: gelbgrau, Format: Längsformat
  Verlegemuster: Läuferverband
- Granit-Kleinsteinpflaster, ungebundene Bauweise
  Farbe: gelbgrau
  Verlegemuster: Läuferverband
- Gestaltungspflaster, Granitgroßstein 16/16 cm und 24/16 cm, gebundene Bauwe
  Farbe: 3-Anteile hellgrau, 3 - Anteile dunklegrau, 2-Anteile gelbgrau

Einfassungen

- Granitbord, 15/20-40/100, hellgrau

Ausstattungen

- Rundbank aus Holz und Stahl mit Rückenlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Rundbank aus Holz und Stahl mit Rücken-/Armlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Abfalleimer aus Stahl, 60 Liter
  pulverbeschichtet RAL 7015 Schiefergrau, z.B.Abfallhai, Fa. Anta Swiss AG

Beleuchtung

- Aufsatzleuchte
  Typ Shuffle, Fa. Schréder mit integrierter Weihnachtsbeleuchtung, ggf. WLAN Funktion

Entwässerung, Ver-/ Entsorgungseinrichtungen

- Sinkkasten Planung
- Sinkkasten Bestand
- Wasserschieber Bestand
- Schachtdeckel Bestand
- Zweizeiler zur Wasserführung (siehe Schnitt)
  Granitbord und Granitgroßsteinpflaster 16/16 cm
- Gas-/ sonstige schieber Bestand

Vegetation

- Baum Planung
  mit Unterflursystem begehbar, Fa. Humberg, 3x3m gepflastert
- Baum Bestand
  mit Gitterrost

Kennzeichnung

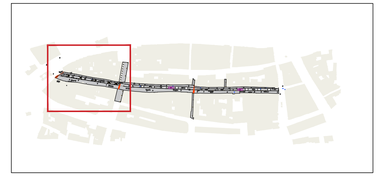
- 4.0 — Bemaßung in Metern
- 2% — Gefälle
- 308,50 — Geländehöhe Planung ü.NN.
- 308.00 — Geländehöhe Bestand ü.NN.
- Sondernutzungsflächen
- Über-/Unterbaute Freiflächen
- Fläche Privat
- Außenbestuhlung Gastronomie

Gestaltungsplan

Breite Gasse

BAUABSCHNITT1

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG					
PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM					
ABTEILUNG	Stpl/4GS	NÜRNBERG, 16.05.2024			
SACHGEBIET	Stpl/4GS-1				
BEARBEITUNG	Wieder/Meyer				
M = 1:200	PLAN-NR. Stpl/4-1/04/2024	DENGLER AMTSLEITER			
ÄNDERUNGEN					
DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT

QUELLE

ETRS89-UTM-32N

Kartenausschnitt: © GeoBasis-DE/BKG (2024) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (DL-DE/BY-2.0) https://www.geodatenzentrum.de/geodaten/gdz_rahmen.gdz_div?gdz_spr=deu&gdz_akt_zeile=5&gdz_anz_zeile=5&gdz_unt_zeile=0&gdz_user_id=0

Gestaltungsplan BA 2
M1:200

Färberstraße

Krebsgasse

Breite Gasse

Frauengasse

BAUABSCHNITT 1

BAUABSCHNITT 2

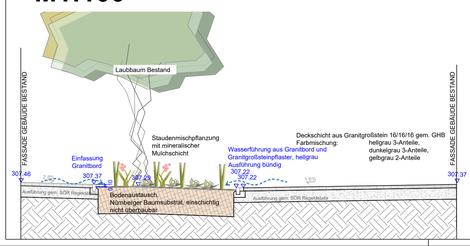
BAUABSCHNITT 3

Abbruch Zeitungskasten Bild
Abbruch Zeitungskasten Nürnberger Nachrichten
Schaltkasten Bestand
Schaltkasten Bestand
Schaltkasten Lage verschoben
Litfaßsäule
FREIHALTEFLÄCHE AKTIVINSEL
Trinkwasserbrunnen
Brezen Kob Standort alt
Brezen Kob Lage verschoben
Standort alt
Lage alt
Lage verschoben

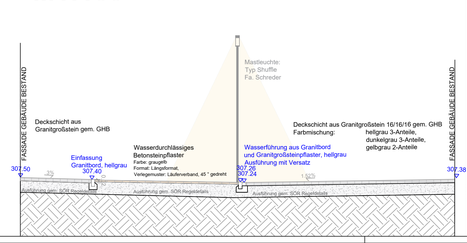
BK 3,2
Befahrung mit bis zu 30 t Gesamtgewicht

Baumscheibe mit Bodenaustausch gem. Schnitt

Schnitt Baumscheibe
M1:100



Schnitt Pflaster
M1:100



LEGENDE

Ö 3

Belag

- Betonsteinpflaster, versickerungsfähig, ungebundene Bauweise
  Farbe: gelbgrau, Format: Längsformat
  Verlegemuster: Läuferverband
- Gestaltungspflaster, Granitgroßstein 16/16 cm und 24/16 cm, gebundene Bauweise
  Farbe: 3-Anteile hellgrau, 3 - Anteile dunklegrau, 2-Anteile gelbgrau

Einfassungen

- Granitbord, 15/20-40/100, hellgrau

Ausstattungen

- Sitzbank aus Holz und Stahl mit Rückenlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Sitzbank aus Holz und Stahl mit Rücken-/Armlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Senioren-Sitzbank aus Holz und Stahl mit Rücken-/Armlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Abfalleimer aus Stahl, 60 Liter
  pulverbeschichtet RAL 7015 Schiefergrau, z.B.Abfallhai, Fa. Anta Swiss AG

Beleuchtung

- Aufsatzleuchte
  Typ Shuffle, Fa. Schréder mit integrierter Weihnachtsbeleuchtung, ggf. WLAN Funktion

Entwässerung, Ver-/ Entsorgungseinrichtungen

- Sinkkasten Planung
- Sinkkasten Bestand
- Wasserschieber Bestand
- Schachtdeckel Bestand
- Zweizeiler zur Wasserführung (siehe Schnitt)
  Granitbord und Granitgroßsteinpflaster 16/16 cm
- Gas-/ sonstige schieber Bestand

Vegetation

- Baum Planung
  mit Unterflursystem begehbar, Fa. Humberg, 3x3m gepflastert
- Baum Bestand
  mit Gitterrost
- Pflanzfläche (Stauden/Sträucher)

Kennzeichnung

- 4.0 — Bemaßung in Metern
- 2% — Gefälle
- 308.50 — Geländehöhe Planung ü.NN.
- 308.00 — Geländehöhe Bestand ü.NN.
- Sondernutzungsflächen
- Über-/Unterbaute Freiflächen
- Fläche Privat
- Außenbestuhlung Gastronomie

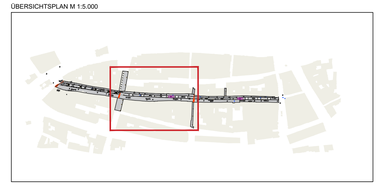
Gestaltungsplan

Breite Gasse

BAUABSCHNITT2

NÜRNBERG

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG			
PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM			
ABTEILUNG	Stpl/4GS	NÜRNBERG, 16.05.2024	
SACHGEBIET	Stpl/4GS-1		
BEARBEITUNG	Wieder/Meyer		
M = 1:200	PLAN-NR. Stpl/4-1/04/2024	DENGLER AMTSLEITER	

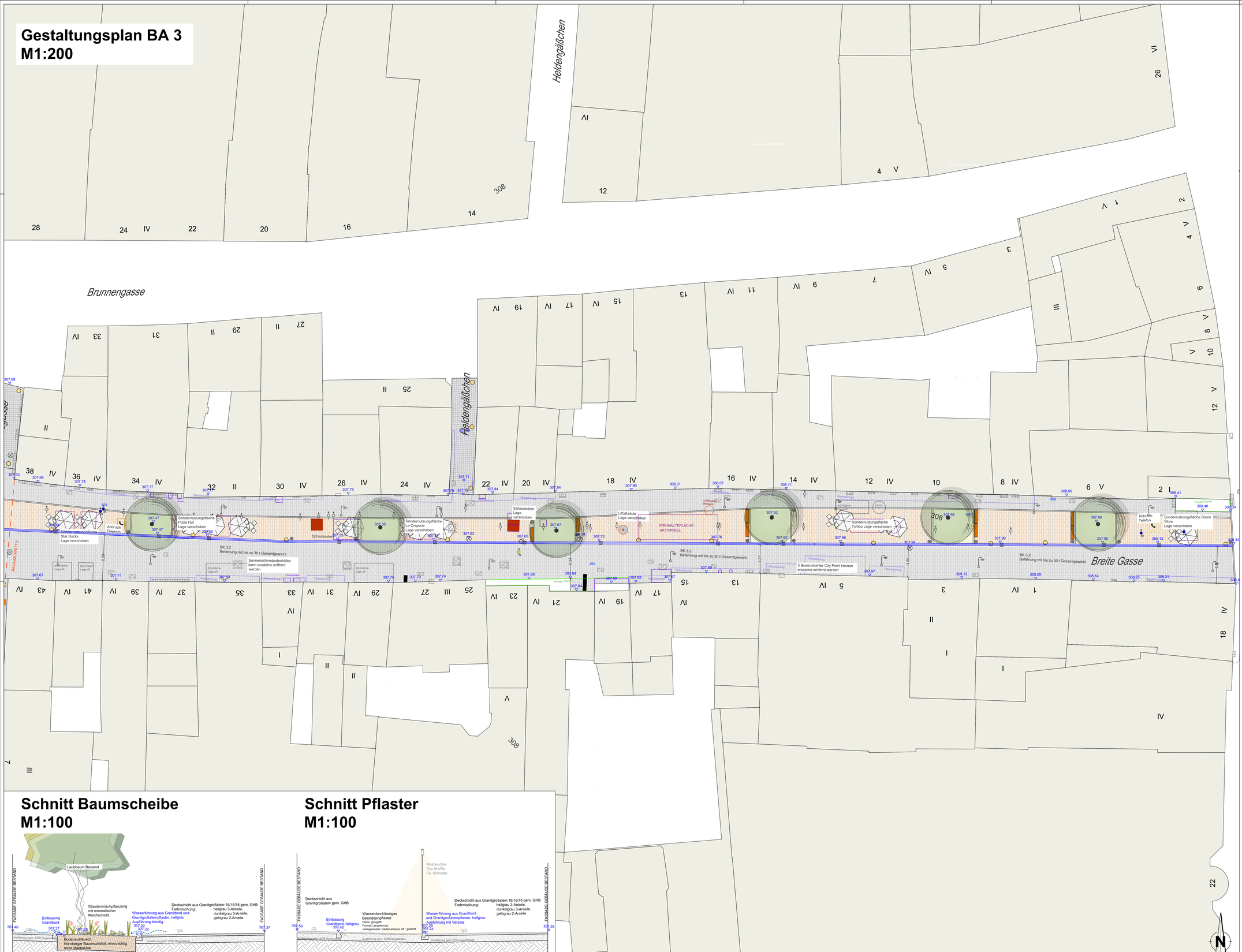
ÄNDERUNGEN

DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT

QUELLE

ETRS89 UTM-32N

Gestaltungsplan BA 3
M1:200



Schnitt Baumscheibe
M1:100

Schnitt Pflaster
M1:100

LEGENDE

Belag

- Betonsteinpflaster, versickerungsfähig, ungebundene Bauweise
  Farbe: gelbgrau, Format: Längsformat
  Verlegemuster: Läuferverband
- Gestaltungspflaster, Granitgroßstein 16/16 cm und 24/16 cm, gebundene Bauweise
  Farbe: 3-Anteile hellgrau, 3 - Anteile dunklegrau, 2-Anteile gelbgrau

Einfassungen

- Granitbord, 15/20-40/100, hellgrau

Ausstattungen

- Sitzbank aus Holz und Stahl mit Rückenlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Sitzbank aus Holz und Stahl mit Rücken-/Armlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Senioren-Sitzbank aus Holz und Stahl mit Rücken-/Armlehne
  Holzauflage naturfarben, RAL 7015 Schiefergrau
- Abfalleimer aus Stahl, 60 Liter
  pulverbeschichtet RAL 7015 Schiefergrau, z.B.Abfallhai, Fa. Anta Swiss AG

Beleuchtung

- Aufsatzleuchte
  Typ Shuffle, Fa. Schréder mit integrierter Weihnachtsbeleuchtung, ggf. WLAN Funktion

Entwässerung, Ver-/ Entsorgungseinrichtungen

- Sinkkasten Planung
- Sinkkasten Bestand
- Wasserschieber Bestand
- Schachtdeckel Bestand
- Zweizeiler zur Wasserführung (siehe Schnitt)
  Granitbord und Granitgroßsteinpflaster 16/16 cm
- Gas-/ sonstige schieber Bestand

Vegetation

- Baum Planung
  mit Unterflursystem begehbar, Fa. Humberg, 3x3m gepflastert
- Baum Bestand
  mit Gitterrost
- Pflanzfläche (Stauden/Sträucher)

Kennzeichnung

- 4.0 Bemaßung in Metern
- 2% Gefälle
- 308.50 Geländehöhe Planung ü.NN.
- 308.00 Geländehöhe Bestand ü.NN.
- Sondernutzungsflächen
- Über-/Unterbaute Freiflächen
- Fläche Privat
- Außenbestuhlung Gastronomie

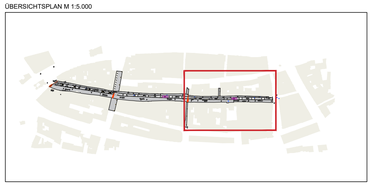
Ö 3

Gestaltungsplan

Breite Gasse

BAUABSCHNITT3

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG					
PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM					
ABTEILUNG	Stpl/4GS	NÜRNBERG, 16.05.2024			
SACHGEBIET	Stpl/4GS-1				
BEARBEITUNG	Wieder/Meyer				
M = 1:200	PLAN-NR. Stpl/4-1/04/2024	DENGLER AMTSLEITER			
ÄNDERUNGEN					
DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT

QUELLE ETRS89-UTM-32N

© Stadt Nürnberg | Amt für Stadtvermessung und Geoinformation | Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

200-19-31
Bo

Umgestaltung Breite Gasse – Beschluss der Entwurfsplanung
hier: Stellungnahme seitens Ref. I/II / Stk zur Vorlage für den Stadtplanungsausschuss am 13.06.2024

I. Ref. I/II / Stk liegt die Anmeldung zur Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 13.06.2024 zur Stellungnahme vor.

Entgegen der Aussage in der Anmeldung und der Entscheidungsvorlage stehen derzeit keine Haushaltsmittel für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung.

Bei der Anfrage zur Einstufung der Maßnahme, ob diese konsumtiv oder investiv zu bewerten wäre, wurde der Anlagenbuchhaltung bisher mitgeteilt, dass lediglich der Bodenbelag mit Austausch aller Schichten erneuert wird. Was zunächst als Erhaltungsaufwand und somit konsumtiv eingestuft wurde. Aus den nun vorliegenden Unterlagen ergibt sich, dass es sich nicht nur um einen Austausch des Bodenbelages, sondern vielmehr um eine Neuordnung und Umgestaltung der Breiten Gasse handelt, für die ein umfassendes städtebauliches Konzept entwickelt wurde. Dabei wurden Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität und zur Klimaanpassung des Stadtraumes in Form von Entsiegelung und Versickerung sowie Maßnahmen zur Verbesserung von Baumstandorten berücksichtigt. Unter anderem sind neben der Erneuerung des Bodenbelags „Aktivinseln“, Spielelemente, Sitzgelegenheiten, Trinkwasserbrunnen und vieles mehr geplant, die insgesamt zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen. Daher handelt es sich um eine wesentliche Verbesserung und somit um eine investive Maßnahme.

Da es sich nun um eine investive Maßnahme über 750 T€ handelt, sind die Baurichtlinien der Stadt Nürnberg und insbesondere das BIC-Verfahren zu beachten.

Die Umgestaltung der Breiten Gasse ist bisher nicht im BIC-Verfahren enthalten. Eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist der Finanzverwaltung bislang nicht bekannt und eine Anmeldung zum MIP liegt ebenfalls nicht vor. Die MIP-Reife und eine Finanzierung ist derzeit nicht gegeben. Für das weitere Vorgehen diesbezüglich wird um Abstimmung mit der BIC-Geschäftsstelle gebeten. Eine Finanzierung wäre zu gegebener Zeit gemeinsam mit Stk noch zu erarbeiten. Über eine Berücksichtigung im Haushalt 2025 wird der Stadtrat erst in den Haushaltsberatungen im November entscheiden.

Die in Aussicht gestellten Zuschüsse aus der Städtebauförderung sind derzeit noch nicht geklärt. Die Ausweisung eines neuen Stadterneuerungsgebietes „Altstadt Mitte“ wurde seitens Stpl zur Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplanes 2025 - 2028 angemeldet. Über eine Berücksichtigung im Haushalt 2025 wird der Stadtrat erst in den Haushaltsberatungen im November 2024 entscheiden. Da es sich nun entgegen der bisherigen Einschätzung um eine investive Maßnahme handelt, wäre die Bitte, zu prüfen, ob ggf. auch andere Förderprogramme für die Maßnahme in Frage kämen.

Ein Beschluss der Umsetzung bzw. Ausbau der Maßnahme kann aus Sicht der Finanzverwaltung nur unter dem Vorbehalt einer gesicherten Finanzierung erfolgen. Der Beschlussvorschlag wäre dementsprechend anzupassen.

Es wird gebeten, die Stellungnahme den Ausschussunterlagen beizufügen.

II. **Ref. VI/Stpl**

Nürnberg, 24.05.2024
Referat für Finanzen, Personal und IT

gez. Hr. Brehm

(7595) Bo

Abdruck:
BgA
SÖR
Ref. VII/WiF

Fraktion der
Christlich-Sozialen Union
im Stadtrat zu Nürnberg

CSU

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

A/S
Wo/KA(SOM)

OBERBÜRGERMEISTER
25. JAN. 2023

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

23.01.2023
Antragsteller: Pirner, Kasfiki

Erneuerungsmaßnahmen / Umfeldverbesserung in der Breiten Gasse

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Breite Gasse befindet sich seit Jahren in einem erheblichen Strukturwandel, der sich nicht zum Positiven entwickelt. Schon äußerlich macht die Breite Gasse nicht mehr den besten Eindruck. Das Pflaster ist beschädigt. An vielen Stellen, an denen es Grabungs- oder Sanierungsarbeiten gab, wurde das Pflaster nicht wiederhergestellt, sondern lediglich mit Asphalt verfüllt. Dies macht einen behelfsmäßigen, schmuddeligen Eindruck.

Hinzu kommen seit der Corona-Pandemie diverse Leerstände, bei denen der Beginn einer Nachnutzung länger als in der Vergangenheit dauert. Auch der Leerstand im bisherigen City Point - für den das zögerliche Verhalten des Eigentümers und Investors die Ursache ist - hat eine negative Ausstrahlung. Im Übrigen sind viele der Einzelhandelsgeschäfte und Restaurants nicht inhabergeführt, sondern Filialunternehmen, bei denen die Unternehmenszentralen bislang wenig Interesse an einer Umfeldverbesserung zeigen. So erhält der für die Weihnachtsbeleuchtung in der Altstadt zuständige Verein Nürnberg leuchtet e.V. von den Gewerbetreibenden in der Breiten Gassen trotz intensiver Akquisebemühungen keinerlei Sponsorengelder bzw. finanzielle Beiträge für die Weihnachtsbeleuchtung – dies hat inzwischen zum Wegfall der Weihnachtsbeleuchtung in der Breiten Gasse geführt.

Es besteht die Gefahr, dass hier ein „trading down"- Effekt einsetzt. In dieser Gemengelage gilt es, ein besonderes Augenmerk auf die Breite Gasse zu legen, um rechtzeitig einem „trading down" entgegenzuwirken. Noch ist die Breite Gasse eine der am stärksten frequentierten Einkaufslagen.

Zum einen ist das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat aktiv und geht im Rahmen des City Managements auf die Gewerbetreibenden zu und hat einen Innenstadt-Immobiliendialog, auch mit Eigentümern aus der Breiten Gasse, angestoßen. Zum anderen ist es Aufgabe der Stadt, die infrastrukturellen Rahmenbedingungen für eine zentrale Einkaufslage wie die Breite Gasse zu schaffen. Am Beispiel der laufenden Sanierung der Luitpoldstraße oder der bevorstehenden Sanierung des Obstmarktes zeigt sich, dass insbesondere durch Pflasterung und Bäume eine erhebliche Umfeldverbesserung erzielt werden kann. In der Breiten Gasse tut eine solche Umfeldverbesserung Not. Neben einer Sanierung des Pflasters könnte die Breite Gasse weitere Bäume, aber auch eine neue Stadtmöblierung vertragen, z.B. neue Sitzgelegenheiten, Abfalleimer, Trinkbrunnen.

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

Antrag:

Die Verwaltung berichtet zum Zustand der Pflasterung, der Bäume und Möblierung der Breiten Gasse und dem direkten Umfeld.

Sie erarbeitet eine Planung, wie der öffentliche Raum der Breiten Gasse und direkt angrenzender Bereiche - wie z.B. der Brunnengasse - insbesondere durch eine Erneuerung des Pflasters, weiterer Bäume und der Stadtmöblierung verbessert werden kann.

Selbst wenn die städtischen Finanzen einen großen Wurf nicht erlauben sollten, so könnten auch durch Maßnahmen wie mobiles Grün oder die punktuelle Erneuerung des Pflasters (insbesondere Ersatz der asphaltierten Stellen durch Pflastersteine) erhebliche Qualitätsverbesserungen erzielt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender

Beschlussvorlage
Stpl/022/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	13.06.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Aufwertung östlicher Ludwigsplatz / Baumstandorte
Beschluss des Gestaltungsplanes

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Gestaltungsplan Ludwigsplatz Baumstandorte, M 1:200
Stellungnahme Stk für Aufwertung östlicher Ludwigsplatz

Sachverhalt (kurz):

Nach Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen auf der Nordseite des östlichen Ludwigsplatzes im Zuge der Hochbaumaßnahme des Kaufhauses Wöhrl wurde die Verwaltung beauftragt, im Sinne der Klimaanpassung des Stadtraumes maximal mögliche Standorte für Baumpflanzungen auf der gesamten östlichen Platzfläche zu prüfen.

Stpl hat in einem Gestaltungsplan zur Aufwertung des östlichen Ludwigsplatzes sieben Standorte für neue Bäume definiert. Die Baumpflanzungen auf der Nordseite sind für Herbst 2024 vorgesehen. Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der beiden Baumpflanzungen auf der Südseite soll 2025 durchgeführt werden.

Die Maßnahme wird im künftigen Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte“ liegen und daher nun fördefähig sein.

Zum Beschluß wird der Gestaltungsplan vorgelegt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☒ Kosten bekannt

Gesamtkosten	863.000 €	**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:
Mit Stk soll ein entsprechender Finanzierungsvorschlag erarbeitet werden.
Zuschüsse aus der Städtebauförderung werden derzeit geprüft.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Aufwertungsmaßnahme führt zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation, verbessert das Stadtklima und schafft eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für alle Bürgerinnen und Bürger.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt:

Der Gestaltungsplan "Aufwertung Ludwigsplatz / Baumstandorte" vom 22.05.2024, Plan-Nr. Stpl/4-1/08/2024, soll unter dem Vorbehalt der gesicherten Finanzierung umgesetzt werden.

Beilage

Betreff:
Aufwertung östlicher Ludwigsplatz / Baumstandorte
Beschluss des Gestaltungsplans

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Im Zuge der Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme Wöhrl im Bereich Dr.-Kurt-Schumacher-Straße / Ludwigsplatz führt der Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg (SÖR) seit 2022 abschnittsweise Straßenbauarbeiten durch.

Zur Aufwertung des östlichen Ludwigsplatzes und im Sinne der Klimaanpassung des Stadtraumes hat Stpl sieben Standorte für Baumpflanzungen auf dem östlichen Ludwigsplatz definiert und für diesen Bereich einen Gestaltungsplan erstellt.

Planung Ludwigsplatz / Baumpflanzungen

Als Standorte für Baumpflanzungen auf dem östlichen Ludwigsplatz wurden fünf Standorte auf der Nordseite und zwei Standorte in Ergänzung der Bestandsbäume auf der Südseite des Platzes definiert. Es sollen standortgerechte, großkronige Bäume, hier: bevorzugt Platanen, gepflanzt werden. Die Baumscheiben werden offenfugig gepflastert und sind damit überfahrbar.

Die gewählten Baumstandorte sind sehr gut geeignet, da sie
- die weitläufige Pflasterfläche stadtgestalterisch auflockern,
- die Aufenthaltsqualität am Ludwigsplatz durch Schattenplätze verbessern,
- aufgrund ihrer Randlage, Zufahrten und Anlieferungen nicht einschränken und
- die bestehende Spartenlage dauerhafte Baumpflanzungen zulässt.

Die Außenbestuhlungsfläche vor dem Wöhrl-Gebäude und die Eingangssituationen wurden bei der Standortsituierung berücksichtigt. Die künftige Baumart wurde in Wuchshöhe und -breite so gewählt, dass die Erdgeschosszone mit ihren Schaufenstern und Zugängen in der Fußgängerzone gut sichtbar ist.

Der Ausführungszeitraum der Baumpflanzungen auf der Nordseite wird mit den ansässigen Unternehmen abgestimmt werden.

Im Rahmen der Planung gab es mit den Unternehmen vor Ort Kontakt. Die Verwaltung wird zu den Details noch weitere Gespräche führen und ggf. die Planungen entsprechend anpassen.

Pflanztröge im westlichen Teil des Ludwigsplatzes am Weißen Turm
Hier sind bodenbündige Baumpflanzungen aufgrund des oberflächennahen U-Bahn-Verteilergeschosses, der komplexen Spartenlage sowie der Feuerwehr-Anfahrzonen und Aufstellflächen nicht möglich. Daher sollen vor der sogenannten Barbakane zwei Pflanztröge symmetrisch positioniert und mit kleinkronigen Gehölz-Solitären bepflanzt werden.

Ausstattung
Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden im Bereich der neuen Bäume weitere Sitzbänke und ein Trinkwasserbrunnen aufgestellt. Der Trinkwasserbrunnen soll in Ergänzung der beiden platzprägenden, bestehenden Brunnen zur Belebung der Platzfläche, die auch Kinder zum Spielen einlädt, beitragen.

In Abhängigkeit der grundsätzlichen Regelungen zu den Trinkwasserbrunnen im Stadtgebiet, die derzeit zwischen der Stadt Nürnberg und der N-ERGIE abgestimmt werden, wird der Brunnen im Zuge der Wiederherstellung der Platzfläche oder zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt. Der Wasseranschluss kann im Zuge der Herstellung der Pflasterflächen vorbereitet werden.

Ein weiterer Spielpunkt, vorzugsweise auf der Nordseite des Platzes, wird dringend gewünscht. Ein geeigneter Standort wird im weiteren Planungsverlauf geprüft.

Sparten
Bei zwei Baumstandorten auf der Südseite des Ludwigsplatzes (vor Haus Nr. 7 und 5). kann der geforderte Mindestabstand zum Kanal von 3,80 m nicht eingehalten werden. Der Abstand beträgt jeweils 2,90 m und 3,50 m. Entsprechende Maßnahmen, wie Wurzelschutz, werden derzeit geklärt.

Finanzierung und zeitliche Umsetzung

Die Kostenschätzung von SÖR für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Baumpflanzungen auf der Südseite des Ludwigsplatzes beläuft sich auf 743.000 Euro brutto.
Für fünf Baumpflanzungen auf der Nordseite des Ludwigsplatzes entstehen Kosten in einer Höhe von 120.000 Euro brutto. Die Maßnahme wird im künftigen Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte“ liegen. Die Einleitung der „Vorbereitenden Untersuchungen" für das künftige Stadterneuerungsgebiet „Altstadt Mitte" wurde im Mai 2024 dem AfS zu Begutachtung vorgelegt und soll im Juni 2024 vom Stadtrat beschlossen werden. Für die Maßnahme Ludwigsplatz wird das Einwerben von Zuschüssen aus der Städtebauförderung derzeit geprüft. Die Maßnahmen sind grundsätzlich förderfähig.


Die Finanzierung der Maßnahme ist mit Stk zu erarbeiten.

Unter dem Vorbehalt der gesicherten Finanzierung sollen die Baumpflanzungen auf der Nordseite des Ludwigsplatzes in 2024 erfolgen, die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen auf der Südseite des Platzes in 2025.

Fazit

Vor dem Hintergrund der nötigen Klimaanpassung der Innenstadt können die geplanten Bäume in Verbindung mit den platzprägenden bestehenden Brunnen zu einer Verbesserung des Mikroklimas auf dem Ludwigsplatz beitragen. Die Umsetzung der Planung, insbesondere die Pflanzung der Bäume, erfolgt im Benehmen mit den Unternehmen.

Ö 4



Vorentwurf M 1:200

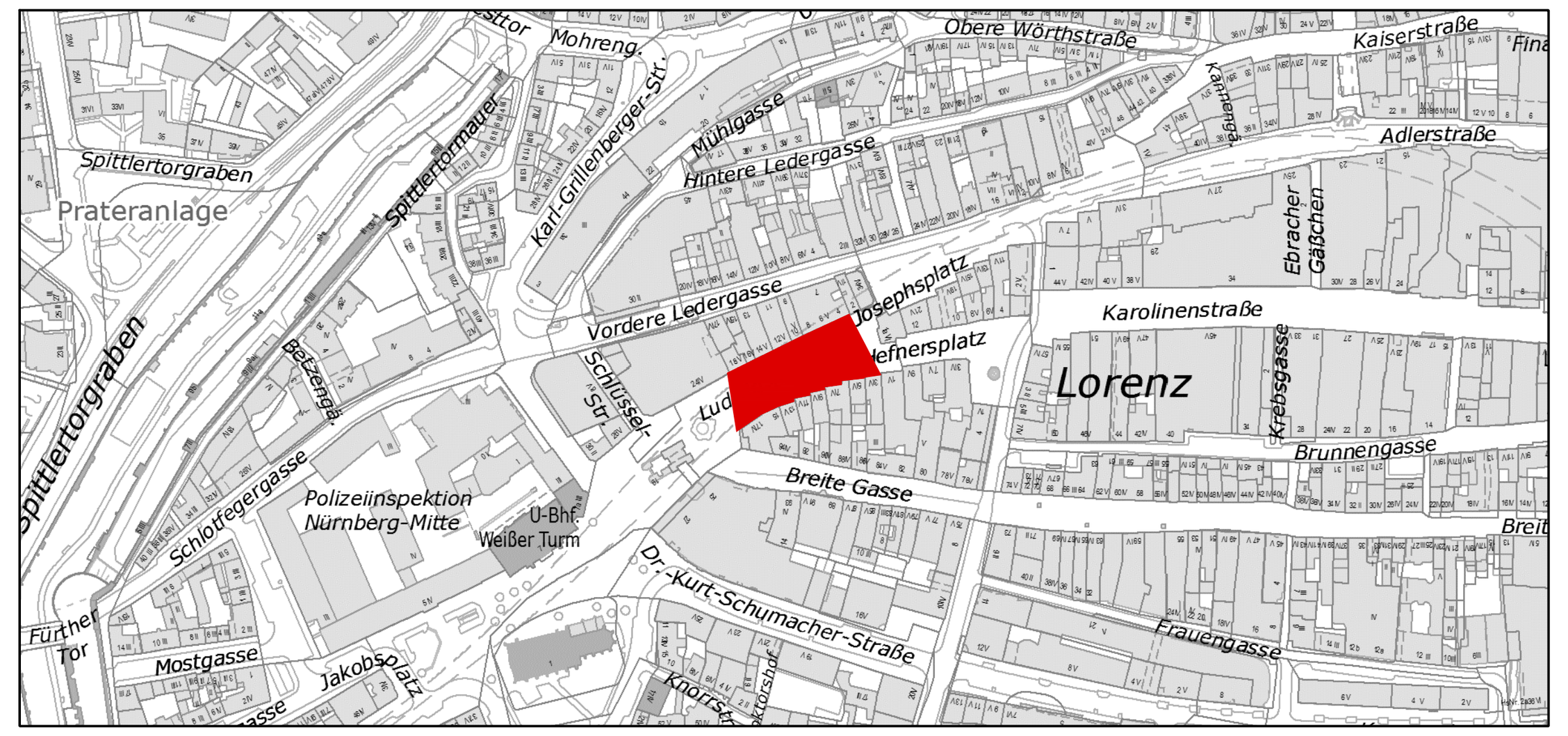
Vorentwurf

- Baum Bestand
- Baum Planung inkl. begehbarer Baumscheibe (3*3m, gepflastert)
- Sitzbank
- Pflaster Bestand gemäß GHB
- Pflaster Neu gemäß GHB
- Flächen Feuerwehr
- Eingang/Bestandshöhe

NÜRNBERG

Gestaltungsplan Ludwigsplatz Baumstandorte

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG

PLANUNG ÖFFENTLICHER RAUM

ABTEILUNG	Stpl/4GS	NÜRNBERG, 22.05.2024
SACHGEBIET	Stpl/4GS-1	
BEARBEITUNG	Wieder	
AFS BESCHLUSS		
M = 1:200	**PLAN-NR. Stpl/4-1/08/2024**	DENGLER AMTSLEITER

ÄNDERUNGEN

DATUM	BEARB.	OBJEKT	DATUM	BEARB.	OBJEKT

QUELLE

ETRS89.UTM-32N

PLANNAME: 20240524_Ludwigsplatz-VORENTWURF_1_200

200-19-31
Bo

Aufwertung östlicher Ludwigsplatz / Baumstandorte – Beschluss des Gestaltungsplanes
hier: Stellungnahme seitens Ref. I/II / Stk zur Vorlage für den Stadtplanungsausschuss am 13.06.2024

I. Ref. I/II / Stk liegt die Anmeldung zur Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 13.06.2024 zur Stellungnahme vor.

Derzeit stehen keine Haushaltsmittel für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung.

Bei der Anfrage zur Einstufung der Maßnahme, ob diese konsumtiv oder investiv zu bewerten wäre, wurde der Anlagenbuchhaltung bisher mitgeteilt, dass lediglich der Bodenbelag mit Austausch aller Schichten erneuert wird. Was zunächst als Erhaltungsaufwand und somit konsumtiv eingestuft wurde. Aus den nun vorliegenden Unterlagen ergibt sich, dass es sich nicht nur um einen Austausch des Bodenbelages, sondern vielmehr um eine Neuordnung und Umgestaltung der Breiten Gasse handelt, für die ein umfassendes städtebauliches Konzept entwickelt wurde. Dabei wurden Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität und zur Klimaanpassung des Stadtraumes in Form von Entsiegelung und Versickerung sowie Maßnahmen zur Verbesserung von Baumstandorten berücksichtigt. Unter anderem sind neben der Erneuerung des Bodenbelags „Aktivinseln“, Spielelemente, Sitzgelegenheiten, Trinkwasserbrunnen und vieles mehr geplant, die insgesamt zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen. Daher handelt es sich um eine wesentliche Verbesserung und somit um eine investive Maßnahme.

Da es sich nun um eine investive Maßnahme über 750 T€ handelt, sind die Baurichtlinien der Stadt Nürnberg und insbesondere das BIC-Verfahren zu beachten.

Die Aufwertung des Ludwigsplatzes ist bisher nicht im BIC-Verfahren enthalten. Eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist der Finanzverwaltung bislang nicht bekannt und eine Anmeldung zum MIP liegt ebenfalls nicht vor. Die MIP-Reife und eine Finanzierung ist derzeit nicht gegeben. Für das weitere Vorgehen diesbezüglich wird um Abstimmung mit der BIC-Geschäftsstelle gebeten. Eine Finanzierung wäre zu gegebener Zeit gemeinsam mit Stk noch zu erarbeiten. Über eine Berücksichtigung im Haushalt 2025 wird der Stadtrat erst in den Haushaltsberatungen im November entscheiden.

Die in Aussicht gestellten Zuschüsse aus der Städtebauförderung sind derzeit noch nicht geklärt. Die Ausweisung eines neuen Stadterneuerungsgebietes „Altstadt Mitte“ wurde seitens Stpl zur Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplanes 2025 - 2028 angemeldet. Über eine Berücksichtigung im Haushalt 2025 wird der Stadtrat erst in den Haushaltsberatungen im November 2024 entscheiden. Da es sich nun entgegen der bisherigen Einschätzung um eine investive Maßnahme handelt, wäre die Bitte, zu prüfen, ob ggf. auch andere Förderprogramme für die Maßnahme in Frage kämen.

Um die in Aussicht gestellte Förderung nicht zu gefährden, sind vor Ausschreibung der in 2024 geplanten Vorhaben diese mit dem Fördergeber abzustimmen um förderschädliches Verhalten zu vermeiden.

Es wird gebeten, die Stellungnahme den Ausschussunterlagen beizufügen.

II. **Ref. VI/Stpl**

Nürnberg, 24.05.2024
Referat für Finanzen, Personal und IT

gez. Hr. Brehm

(7595) Bo

Abdruck:
BgA
SÖR
Ref. VII/WiF