Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

17.10.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2023

Berichtvorlage Ref.VII/013/2024 5

Wohnungsbericht 2023 Ref.VII/013/2024 8

TOP Ö 2 Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Sitzungsvorlage Stpl/033/2024 52

Entscheidungsvorlage Stpl/033/2024 56

Übersichtsplan Stpl/033/2024 59

Begründung zum Vorentwurf Stpl/033/2024 60

Umweltbericht Stpl/033/2024 81

TOP Ö 3 Satzung Nr. 74 "Rothenburger Straße" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 162/2, 165/15, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schw.

Sitzungsvorlage Stpl/034/2024 100

Entscheidungsvorlage Stpl/034/2024 104

Übersichtsplan Stpl/034/2024 106

Entwurf der Satzung Stpl/034/2024 107

Entwurf der Begründung Stpl/034/2024 108

Umweltbericht Stpl/034/2024 118

TOP Ö 4 Veränderungssperre Nr. 90 "Ostendstraße"

Sitzungsvorlage Stpl/037/2024 131

Entscheidungsvorlage Stpl/037/2024 135

Übersichtsplan Stpl/037/2024 137

Satzung Stpl/037/2024 138

TOP Ö 5 Bebauungsplan Nr. 4499

Sitzungsvorlage Stpl/038/2024 139

Entscheidungsvorlage Stpl/038/2024 143

Übersichtsplan Stpl/038/2024 145

* TOP Ö 5.1 Umgestaltung des Plärrers

Sitzungsvorlage Stpl/035/2024 146

Entscheidungsvorlage Stpl/035/2024 150

Rahmenplan Plärrer Stpl/035/2024 159

Plan Verkehrsanlagen Stpl/035/2024 161

Plan Freianlagen Stpl/035/2024 162

Plan Schnitte, Perspektiven Stpl/035/2024 163

Plan Funktionsgebäude Stpl/035/2024 164

Vermerk I-II Stpl/035/2024 165

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 17.10.2024, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1.	**Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2023** Heilmaier, Andrea, Dr.	Bericht Ref.VII/013/2024
2.	**Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/033/2024
3.	**Satzung Nr. 74 "Rothenburger Straße" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 162/2, 165/15, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen Billigung** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/034/2024
4.	**Veränderungssperre Nr. 90 "Ostendstraße" für die Flurstücke Nrn. 184, 184/12 und 184/13 je Gemarkung Mögeldorf, westlich der Breitengraser Straße Erlass der Satzung** Ulrich, Daniel	Beschluss Stpl/037/2024

5. **Bebauungsplan Nr. 4499** Beschluss
zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Fl.Nrn. 187, 186 und 186/1 je Gemarkung Mögeldorf Stpl/038/2024
Konkretisierung der Planungsziele

Ulrich, Daniel

5.1 **Umgestaltung des Plärrers** Beschluss
Stpl/035/2024

Ulrich, Daniel

6. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 11.07.2024, öffentlicher Teil**

Berichtsvorlage
Ref.VII/013/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.10.2024	öffentlich	Bericht

Betreff:
Vorstellung des Nürnberger Wohnungsberichts 2023

Anlagen:
Wohnungsbericht 2023

Bericht:

Das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat legt den Nürnberger Wohnungsbericht 2023 mit wesentlichen Informationen über die Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt und zur Arbeit des Stabs Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat vor.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Das Thema Wohnen betrifft zwar grundsätzlich alle gesellschaftlichen Gruppierungen, mit der Vorlage werden jedoch keine spezifischen Prozesse angestoßen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

NÜRNBERG

Ö 1

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2023



Herausgeber:

Stadt Nürnberg
Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen
Marienstr. 6
90402 Nürnberg

e-mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de

Der Wohnungsbericht ist auch im Internet abrufbar unter:
www.nuernberg.de/internet/wohnen/publikationen.html

Redaktion und Gestaltung:

Stab Wohnen:
Britta Walther
Stefan Borst
Roman Rosenfeld

Amt für Existenzsicherung und soziale Integration:
Thomas Kretschmer
Volker Wolfrum

Titelseite: Lumos Lichtenreuth, geförderter Wohnungsbau des ESW – Evangelisches Siedlungswerk, Brunecker Straße

Bildnachweis:

Titelseite: AllesWirdGut Architektur, Wien/ München
Vorwort: Peter Spängler

Herstellung:

SAFNER Druck und Verlags GmbH
Oktober 2024
Auflage: 250
gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
Stab Wohnen

Wohnungsbericht 2023

2023



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem jährlichen Wohnungsbericht gibt der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat einen Überblick über die Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt. Ich freue mich, Ihnen hiermit die Ausgabe für das Jahr 2023 mit den Daten zu den wichtigsten kommunalen Aktivitäten in den verschiedenen wohnungspolitischen Handlungsfeldern vorlegen zu können.

Das seit 2016 bestehende Neubauziel von 2.000 Wohnungen wurde im Jahr 2023 erstmals erreicht. Trotz dieses erfreulichen Ergebnisses wurde der Nürnberger Wohnungsmarkt im Jahr 2023 von gravierenden Entwicklungen eingeholt: Inflation sowie deutliche Zins- und Baukostensteigerungen haben den Wohnungsneubau bundesweit ausgebremst und zu einem spürbaren Rückgang bei Baugenehmigungen und begonnenen Bauvorhaben geführt. Durch den Rückgang an Bauvorhaben bei gleichzeitig wachsender Bevölkerung bleibt die Wohnungssituation angespannt.

Im Jahr 2023 wurden 130,5 Mio. Euro zur Förderung von Wohnraum im Stadtgebiet bewilligt. Das ist ein erneuter Rekordbetrag, der neben zahlreichen Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Zeiten von Auftragseinbrüchen einen wertvollen Beitrag zur Stützung der lokalen Baukonjunktur leistet.

Neben dem Neubau ist die Zweckentfremdungsverbotssatzung, die sich unter anderem gegen unzulässige gewerbliche Vermietung von Wohnungen richtet, ein weiteres wichtiges und mittlerweile bewährtes Instrument, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Im Jahr 2023 konnten 52 Wohnungen nach Zweckentfremdung wieder dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt werden. Seit Inkrafttreten der Satzung im Jahr 2019 war das für insgesamt 273 Wohnungen der Fall.

Für die Beiträge zu den sozialpolitischen Unterstützungsaktivitäten auf dem Wohnungsmarkt mit den Kapiteln Wohnungsvermittlung, Wohngeld und Wohnen für Transferleistungsbeziehende und benachteiligte Gruppen danke ich dem Amt für Existenzsicherung und soziale Integration.

Um weiter erfolgreich agieren zu können, baue ich auch künftig auf die bewährte enge Kooperation zwischen Stadt Nürnberg, Freistaat Bayern und der Wohnungswirtschaft. Denn nur Hand in Hand ist eine erfolgreiche und sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarktes möglich.

Ihre



Dr. Andrea Heilmaier

Berufsmäßige Stadträtin
und Wirtschafts- und Wissenschaftsreferentin
der Stadt Nürnberg

Inhalt

KAPITEL 1 **Auf einen Blick 2021 – 2023** **9**

KAPITEL 2 **Wohnen in Nürnberg** **10**

Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung 10
Bautätigkeit (Neubau) 11
Immobilienmarkt 13

KAPITEL 3 **Wohnungsbauförderung** **16**

Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen 18
Modernisierung 19
Wohneigentum 20
Verwaltung geförderter Wohnungen 23
Abgeschlossenheitsbescheinigungen 24
Zweckentfremdungsverbot 24

KAPITEL 4 **Wohnungsvermittlung** **27**

Grundlagen 27
Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes 27
Wohnungsvermittlung 29

KAPITEL 5 **Wohngeld** **33**

Grundlagen 33
Ergebnis 35

KAPITEL 6 **Wohnen bei Bezug von Transferleistungen und benachteiligte Gruppen** **40**

Grundlagen 40
Kosten der Unterkunft 40
Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt 41

Auf einen Blick: 2021 – 2023

Daten zum 31.12.	2021	2022	2023	Trend Vorjahr
Wohnungsnachfrage				
Bevölkerung am Hauptwohnsitz	530.222	541.103	544.414	↑
Zahl der Haushalte	282.892	288.413	289.994	↗
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII	48.270	52.903	54.607	↗
Wohnungsangebot				
Wohnungen (WE) [1)]	295.852	296.895	299.365	↑
davon belegungsgebundene Wohnungen	17.306	17.194	17.307	↗
Anteil in %	5,8	5,8	5,8	→
davon Wohnungen 1.Förderweg	9.128	8.934	8.563	↘
davon Wohnungen 3. Förderweg	207	206	206	→
davon Einkommensorientierte Förderung (EOF)	3.485	3.825	4.407	↑
davon Vertraglich gebundene WBG-Wohnungen	3.300	3.374	3.404	↗
davon Belegungsrechte Bay. Modernisierungsprogramm	719	541	416	↘
davon Sonstige Belegungsrechte	467	314	311	→
Bautätigkeit				
Baufertigstellungen (Neubau) [1)]	1.752	1.594	2.023	↑
davon geförderte Wohnungen	400	379	389	↗
Baugenehmigungen (Neubau) [1)]	2.033	3.072	2.084	↓
Wohnungsbauförderung				
Geförderte Mietwohnungen	376	544	366	↓
Geförderte Eigentumswohnungen	23	18	33	↑
Geförderte Familienheime	29	27	64	↑
Geförderte Modernisierungen/Instandsetzungen (WE)	128	60	91	↑
Wohnungsneu-, Umbau, Modernisierungsförderung (Mio. Euro)	99,9	125,7	130,5	↗
Verwaltung geförderter Wohnungen, Mietberatung, Abgeschlossenheitsbescheinigungen				
Mietpreisüberprüfungen (gefördert + frei finanziert)	520	352	2	↓
Rückzahlung überhöhter Mietforderungen (Euro)	57.678	0	0	→
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	2.006	1.529	1.428	↘
Wohnungsvermittlung				
Wohnungssuchende Haushalte am Jahresende	6.316	6.855	7.436	↗
Vermittelte Haushalte	1.247	1.416	1.182	↘
Subjektförderung				
Wohngeld (Mio. Euro)	18,0	18,8	29,3	↑
Wohngeldanträge	13.563	14.877	24.160	↑
Wohngeldempfängerhaushalte	5.880	4.889	4.380	↘
Mietzuschuss im Rahmen der EOF (Mio. Euro)	4,6	5,4	6,9	↑

Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth (z.T. vorläufige Angaben) und eigene Erhebungen
1) Wohnungen inkl. Wohnheime in wohnungsmarktrelevanten Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Wohnen in Nürnberg

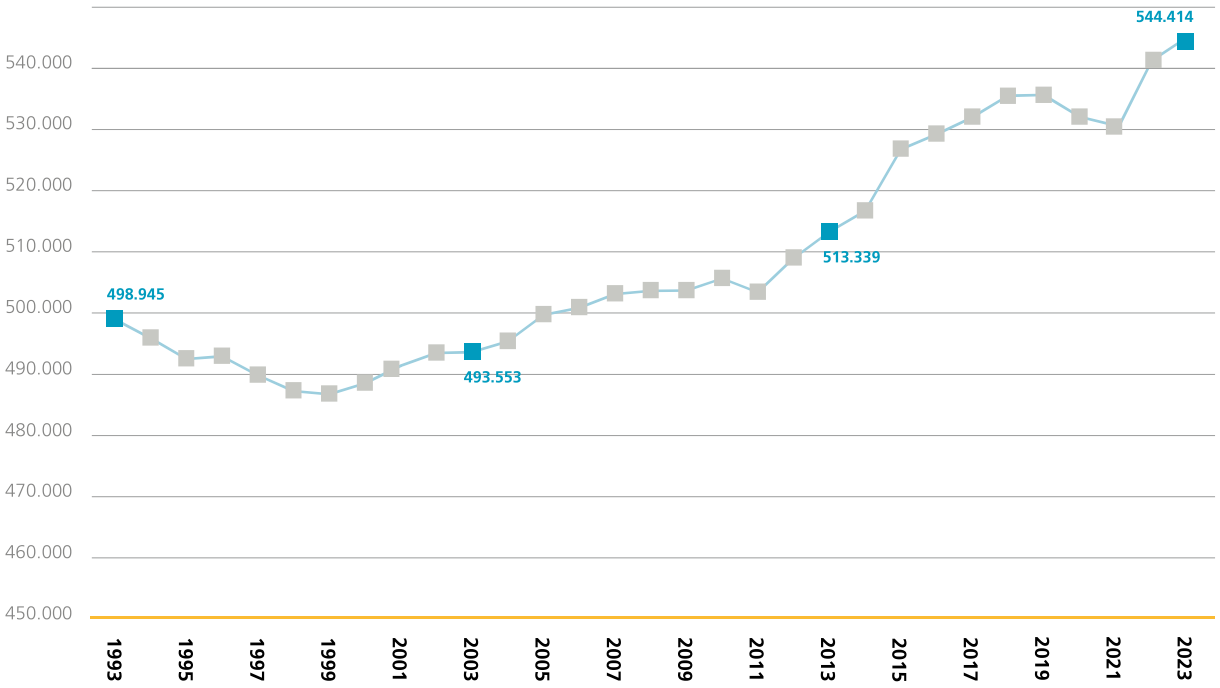
Einwohnerzahl und Haushaltsentwicklung

Am 31.12.2023 lebten laut Einwohnermelderegister 544.414 Personen mit Hauptwohnsitz in Nürnberg. Das entspricht einem Anstieg von 3.311 Personen (plus 0,6 %) im Vergleich zu 2022. Die Zahl der Haushalte ist um 1.581 Haushalte gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Grundsätzlich ist die Bevölkerungsentwicklung seit 2011 von stetigem Wachstum geprägt, unterbrochen lediglich durch einen pandemiebedingten Rückgang der Einwohnerzahlen in den Jahren 2020 und 2021.

Der Bevölkerungszuwachs im Berichtsjahr lässt sich größtenteils nicht mehr auf den Zuzug von Menschen aus der Ukraine zurückführen, wie es im Jahr 2022 fast ausschließlich der Fall war. Im Jahr 2023 flüchteten 948 Menschen aus der Ukraine nach Nürnberg, während es im Jahr 2022 noch rund 9.000 Zuzüge aus der Ukraine gab. Insgesamt kamen im Jahr 2023 rund 60 % der Zugezogenen aus Bayern (ohne Region Nürnberg) und dem Bundesgebiet, der Rest aus dem Ausland. Darunter waren Personen aus Rumänien, der Ukraine, Bulgarien und der Türkei am stärksten vertreten.

Insgesamt zogen im Jahr 2023 38.600 (2022: 47.000) Personen über die Stadtgrenzen zu, während gleichzeitig knapp 34.200 Personen (2022: 35.700) fortzogen. Der Wanderungssaldo ist mit plus 4.400 Personen erneut positiv, wenn er auch geringer als im Jahr 2022 (plus 10.300) ausfällt.

Abb. 2.1 Einwohnerentwicklung / Hauptwohnsitz



Datenquelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
Ab 2011 Einwohner nach Hauptwohnung lt. Melderegister

2023 wurden in Nürnberg 4.626 Lebendgeborene vermeldet, 6.027 Personen verstarben. Der natürliche Saldo ist damit wie in den vergangenen Jahren negativ. 2023 wurden erneut rund 400 Kinder weniger geboren als im Vorjahr. Die Zahl der Sterbefälle ging im Berichtsjahr um 603 auf 6.027 (minus neun Prozent) zurück und liegt damit ungefähr wieder auf dem Niveau von 2020.

Bautätigkeit (Neubau)

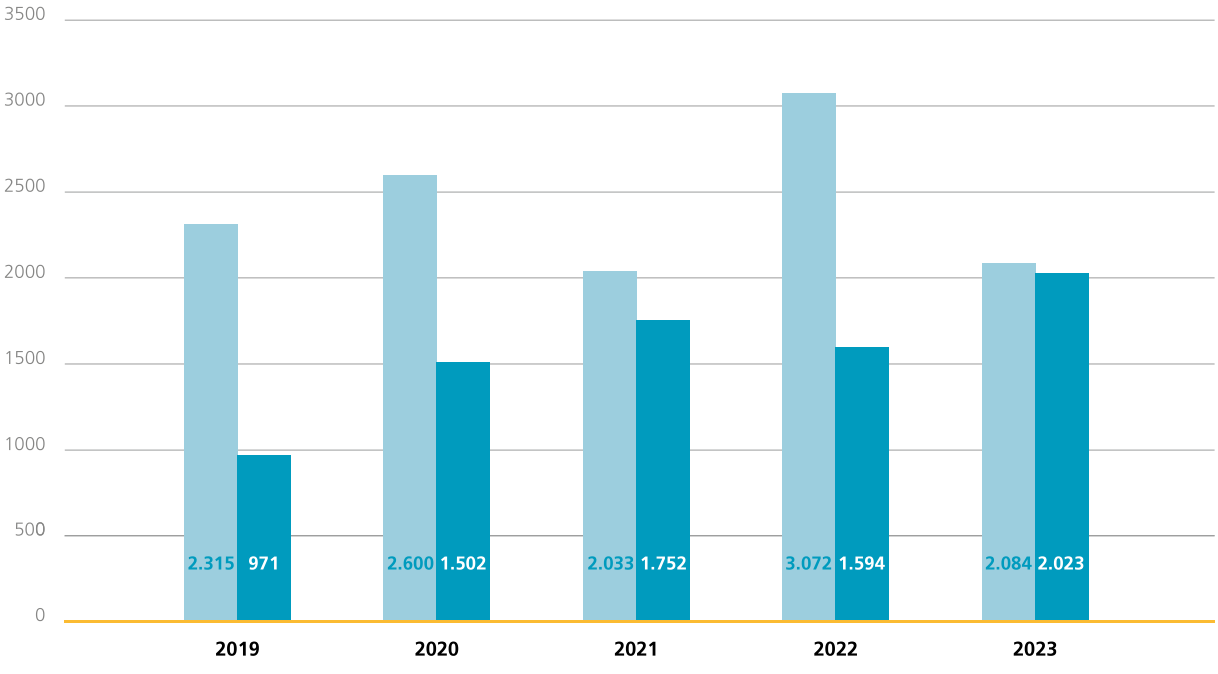
Im Jahr 2023 wurden nach Angaben des Amts für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth Baugenehmigungen für 2.084 Wohnungen erteilt, was einem Rückgang von 32 % entspricht. Die Baufertigstellungen stiegen im gleichen Zeitraum um 27 % auf 2.023 Wohnungen.

Bayernweit ging die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr deutlich um 23,3 % zurück, während die Baufertigstellungen um 4,6 % zunahmen.

Die Entwicklung Nürnbergs entspricht somit dem bayernweiten Trend von sinkenden Baugenehmigungen bei gleichzeitig steigenden Fertigstellungen. Allerdings ist diese Entwicklung in Nürnberg deutlich stärker ausgeprägt als im bayerischen Durchschnitt.

Im Berichtsjahr wurde erstmals das seit 2016 für Nürnberg bestehende Neubauziel von 2.000 Wohnungen erreicht. Es ist allerdings nicht damit zu rechnen, dass dieses Ergebnis auch in den kommenden Jahren gehalten werden kann. Aufgrund des gleichzeitig starken Einbruchs der Baugenehmigungen ist vielmehr davon auszugehen, dass die Baufertigstellungen in den nächsten Jahren ebenfalls wieder zurückgehen werden. Steigende Zinsen und Baupreise und verzögern oder verhindern nach wie vor die Realisierung von Bauvorhaben und erhöhen demnach den Druck auf den angespannten Wohnungsmarkt[1].

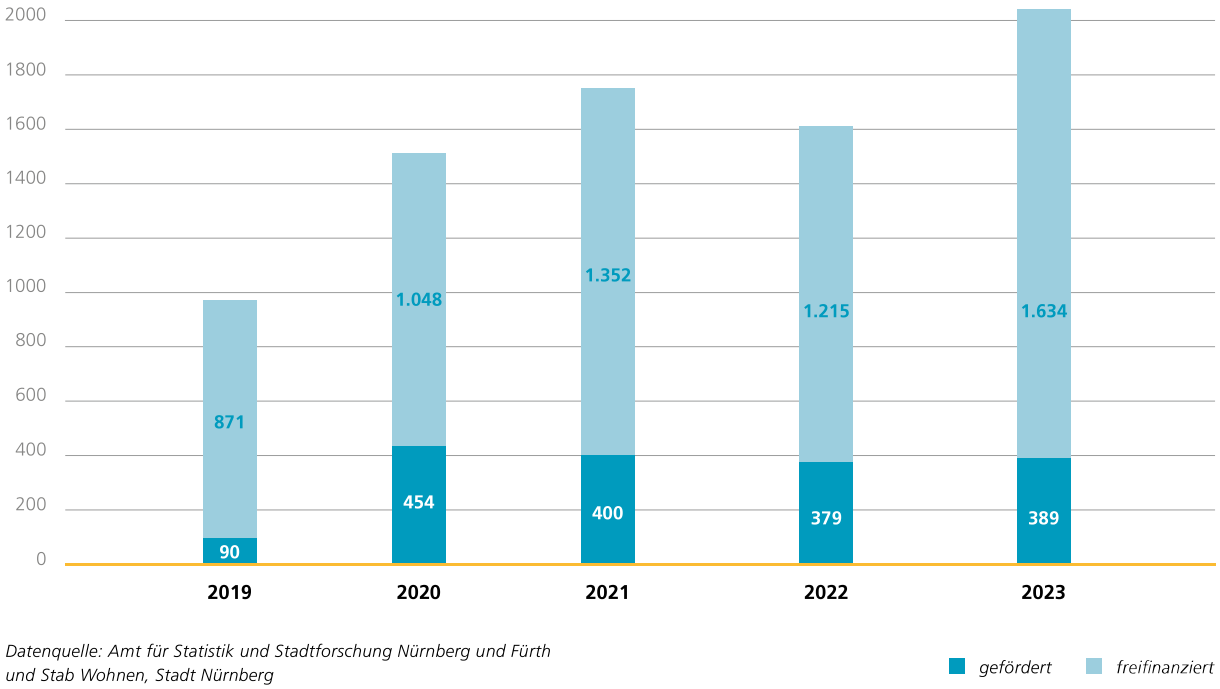
Abb. 2.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Nürnberg 2019 – 2023 / Wohnungen*



Datenquelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth
** Neubau in Mehrfamilienhäusern, Familienheimen sowie in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden*

[1] *BBSR Online-Publikation 07/2023: Struktur und Gründe für den Bauüberhang*

Abb. 2.3 Baufertigstellungen 2019–2023, Wohnungen insgesamt (freifinanziert und gefördert)*



Datenquelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth und Stab Wohnen, Stadt Nürnberg
** Neubau in Mehrfamilienhäusern, Familienheimen sowie in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden*

Die Zahl der fertiggestellten, geförderten Wohnungen lag im Berichtsjahr bei 389 und damit bei einem Fünftel der insgesamt fertiggestellten 2.023 Wohnungen. Gleichzeitig sind im Jahr 2023 rund 353 Mietpreis- und Belegungsbindungen geförderter Wohnungen ausgelaufen.

Obwohl der Anteil geförderter Wohnungen an den Fertigstellungen in den letzten Jahren durch zahlreiche Maßnahmen erhöht werden konnte, reicht dies kaum aus, die aus der Bindung fallenden Wohnungen auszugleichen, geschweige denn einen zusätzlichen Bestand aufzubauen. Bis 2040 ist mit rund 4.300 weiteren Bindungsausläufen zu rechnen. Es gilt daher, die Wohnraumförderung wie nach Kräften weiter zu stärken und auszubauen, um in den kommenden Jahren ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Abb. 2.4 Baufertigstellungen nach Gebäude- und Finanzierungsart 2019–2023, Wohnungen

Gebäudeart	Fertig gestellte Wohnungen (Neubau)									
	2019		2020		2021		2022		2023	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Mehrfamilienhäuser	**737**	**76**	**1.225**	**82**	**1.264**	**72**	**1.327**	**83**	**1.210**	**60**
davon gefördert	81	11	437	36	395	31	352	27	382	29
freifinanziert	656	89	788	64	869	69	975	73	828	68
Familienheime	**208**	**22**	**126**	**8**	**278**	**16**	**201**	**13**	**112**	**6**
davon gefördert	9	4	17	13	5	2	27	13	7	6
freifinanziert	199	96	109	87	273	98	174	87	105	94
Wohnheime und Nichtwohngebäude *	**16**	**2**	**151**	**10**	**210**	**12**	**66**	**4**	**701**	**35**
davon gefördert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
freifinanziert	16	100	151	100	210	100	66	100	701	100
Insgesamt	**961**	**100**	**1.502**	**100**	**1.752**	**100**	**1.594**	**100**	**2.023**	**100**
davon gefördert	90	9	454	30	400	23	379	24	389	19
freifinanziert	871	91	1.048	70	1.352	77	1.215	76	1.634	81

Datenquelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Nürnberg und Fürth und Stab Wohnen, Stadt Nürnberg
** Neubau in Mehrfamilienhäusern, Familienheimen sowie in wohnungsmarktrelevanten Wohnheimen und Nichtwohngebäuden*

Immobilienmarkt

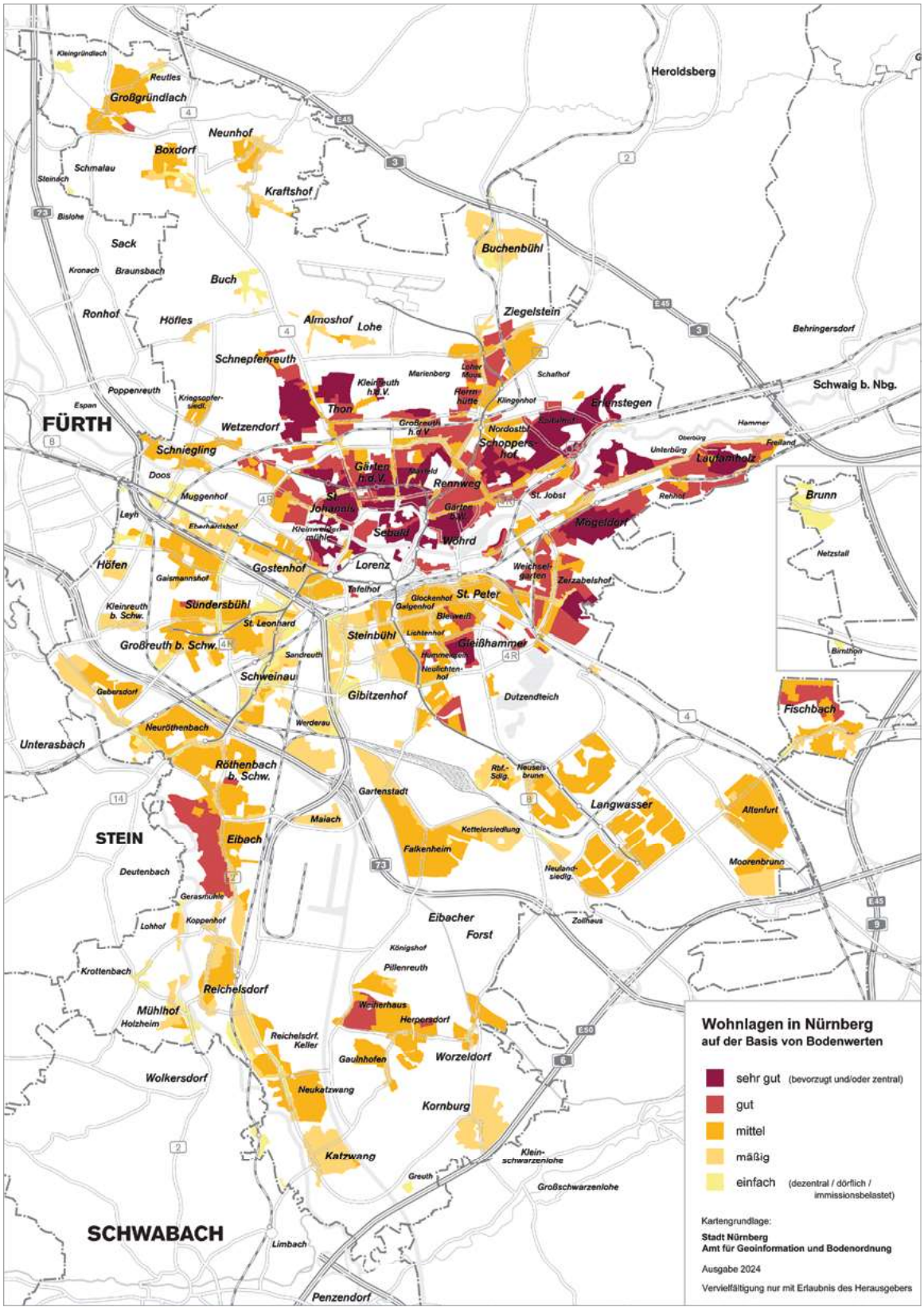
In den letzten Jahren waren die Immobilienpreise in Nürnberg in allen Teilmärkten stets von deutlichen Preissteigerungen geprägt. Im Jahr 2022 konnten allerdings erste Anzeichen einer Trendwende festgestellt werden, welche sich im Jahr 2023 fortsetzte. Die Zahlen zu 2023 spiegeln deutlich die Auswirkungen des sich grundlegend verändernden Marktes wider. In allen Teilsegmenten des Immobilienmarktes gab es im Jahr 2023 einen Rückgang bei den Verkaufspreisen.

Laut des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden bei Grundstückskaufverträgen im Stadtgebiet im Jahr 2023 rund 1,7 Milliarden Euro (2022: 2,8 Milliarden Euro) umgesetzt. Insgesamt wurden 3.513 Urkunden (2022: 4.232) von Grundstücken, Häusern und Wohnungen vom Gutachterausschuss ausgewertet. Der durch die geänderte Zinspolitik bereits in 2022 eingetretene Rückgang an Käufen setzte sich somit auch im Jahr 2023 fort.

Die Bodenrichtwerte für mehrgeschossige Wohnbebauung (Stand: 01. Januar 2023) bewegten sich zwischen 550 Euro/m² und 3.200 Euro/m². Für Grundstücke zur Neubebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern wurden Bodenrichtwerte mit einem Preisrückgang um 13 Prozent verzeichnet. Die Baulandpreise für Wohnbebauung mit mehreren Geschossen gingen im Vergleich zum Vorjahr mit 30 Prozent stark zurück. 2022 lag die Preissteigerung noch bei drei Prozent und in den zehn Jahren zuvor durchschnittlich zwischen 10 und 15 Prozent.

Reihenhäuser oder Doppelhaushälften im Bestand wiesen im Berichtsjahr einen Preisrückgang von zwölf Prozent auf. Je nach Lage, Größe, Alter und Ausstattung wurden zwischen 370.000 und 720.000 Euro bezahlt. Bestandsimmobilien kosteten etwa 480.000 Euro im Median. Neubauten wurden nur noch vereinzelt und auch zu höheren Preisen verkauft. Freistehende Häuser wiesen ebenfalls eine Preissenkung von zwölf Prozent auf. Bei Bestandsimmobilien streuten die Preise wegen der größeren Individualität der Eigenheime sehr stark.

Abb. 2.5 Wohnlagen auf der Basis von Bodenwerten in Nürnberg



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadt Nürnberg

Hier lagen die Preise im Regelfall zwischen 440.000 und 1.200.000 Euro. Kleinere oder nicht so gut gelegene Häuser konnten jedoch auch günstiger erworben werden, Villenanwesen waren hingegen vereinzelt auch deutlich teurer.

Mehrfamilienhäuser wurden fast ausschließlich im gebrauchten Zustand veräußert. Im vergangenen Jahr sanken die Preise in diesem Segment um 26 Prozent und lagen für typische Objekte zwischen 770.000 und 1.900.000 Euro. Das durchschnittliche Alter der Häuser betrug 96 Jahre.

Der Markt für Eigentumswohnungen war nach Anzahl der ausgewerteten Kaufurkunden der größte Teilmarkt in Nürnberg. Die Preise für Eigentumswohnungen im Neubau sanken im Jahr 2023 mit einem Preisrückgang um zwei Prozent nur leicht. Dabei waren allerdings die Umsatzrückgänge bei neu gebauten Eigentumswohnungen mit 125 Fällen gegenüber 392 Fällen im bereits schwachen Vorjahr erheblich. Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen lagen, je nach Lage und Objekteigenschaften zwischen etwa 4.100 und 8.800 Euro/m² Wohnfläche. Bei Bestandswohnungen war die Spanne um einiges größer: 1.500 bis 6.300 Euro pro Quadratmeter wurden je nach Renovierungsstand gezahlt. In mittleren Wohnlagen wurden für gebrauchte Wohnungen im Durchschnitt 3.140 bis 4.190 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Der durchschnittliche Preis aller verkauften Wohnungen sank gegenüber 2022 von 4.240 Euro/m² auf 3.600 Euro/m².

Die Zahlen aus dem Jahr 2023 zeigen, dass eine Trendwende hin zu sinkenden Preisen stattfindet. Auf der anderen Seite erschwert das weiterhin erhöhte Zinsniveau die Finanzierbarkeit von Wohneigentum. Die Wohnraumförderung stellt somit nach wie vor eine wichtige Rolle insbesondere bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums dar.

Wohnungsbauförderung

Mit den verschiedenen Programmen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung konnte im Jahr 2023 der Neubau, Umbau, Erwerb und die Modernisierung von insgesamt 725 Wohneinheiten (2022: 679) finanziell unterstützt werden. Mit insgesamt 130,5 Mio. Euro (2022: 125,7 Mio. Euro) sind 366 Mietwohnungen (2022: 544), 33 Eigentumswohnungen (2022: 18), 64 Familienheime (2022: 27), 38 Anpassungsmaßnahmen an die Belange von Menschen mit Behinderung (2022: 41), 171 Heimplätze in Wohnheimen für Studierende sowie 53 Sanierungen im Schallschutzfensterprogramm (2022: 19) gefördert worden. Damit wurden für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe Bauvorhaben mit rund 248,9 Mio. Euro (2022: 293,7 Mio. Euro) Gesamtbaukosten generiert. Infolge der gestiegenen Zinsen auf dem Kapitalmarkt

Abb. 3.1 Geförderte Wohnungen und Mitteleinsatz nach Programmen

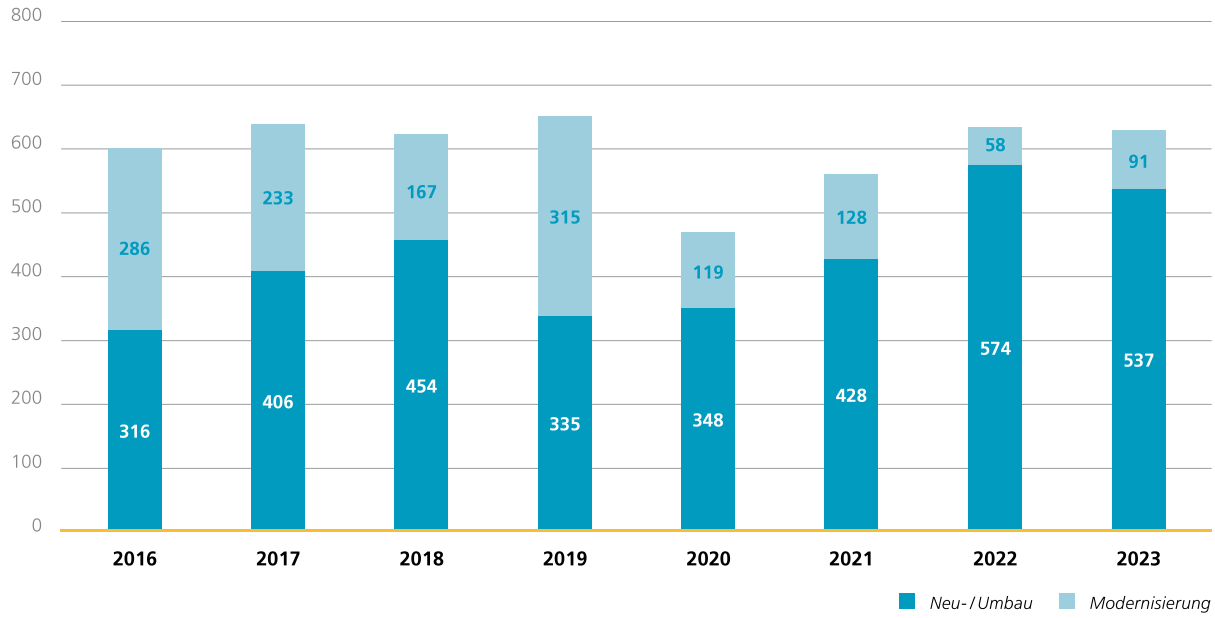
Bezeichnung	Miet-wohnungen		Eigentums-wohnungen		Familien-heime		Heim-plätze		Insgesamt		Mitteleinsatz in Mio. Euro	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Land Bayern												
Bayerisches Wohnungsbauprogramm	544	366	17	28	19	58			580	452	113,3	106,1
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm			12	28	21	59			33	87	3,59	8,8
Bayerisches Modernisierungsprogramm	0	0					0	0	0	0	0	0
Anpassung von Wohnraum a. d. Belange von Menschen mit Behinderung									41	38	0,29	0,30
Staatliche Förderung von Heimen[3)]							30	171	30	171	7,4	13,9
Stadt Nürnberg												
Eigentumsprogramm der Stadt			11	9	24	38			35	47	0,48	0,64
Städtische Wohnungs-baudarlehen	61	47							61	47	0,6	0,68
Städtisches Schallschutz-fensterprogramm									19	53	0,02	0,10
Förderergebnis	**544**	**366**	**18[1)]**	**33[1)]**	**27[1)]**	**64[1)]**	**30**	**171**	**679**	**725**	**125,7**	**130,5**
geförderte Gesamtkosten in Mio. Euro	260,7	180,1	6,22	9,68	14,03	33,64	12,73	25,5	293,7	248,9	–	–

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

1) Die städtische Förderung und die Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm wurden alleine oder in Verbindung mit staatlichen Mitteln ausgereicht, daher ist mehrfache Nennung möglich

und die verbesserten Förderkonditionen hat die Nachfrage nach Programmen der Wohnraumförderung im Berichtsjahr deutlich zugenommen. Die Zahl der geförderten Mietwohnungen ging aufgrund des begrenzten Mittelbudgets und des erhöhten Förderansatzes pro Wohnung gleichwohl deutlich zurück.

Abb. 3.2 Geförderte Wohneinheiten und Heimplätze 2016–2023 nach Neu- / Umbau und Modernisierung



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Abb. 3.3 Geförderte Mietwohnungen (Neu-/ Umbau) nach Zahl der Zimmer sowie Heimplätze

Wohnungstyp	Zahl	in Prozent
1 Zimmer-Wohnungen	366	100%
2 Zimmer-Wohnungen	10	2,7%
3 Zimmer-Wohnungen	134	36,6%
4 Zimmer-Wohnungen	81	22,1%
5 und mehr Zimmer-Wohnungen	114	31,1%
geförderte Wohnungen insgesamt	**27**	**7,4%**
Heimplätze	171	100,0%

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Die Entwicklung in den einzelnen Förderbereichen im Berichtsjahr wird in den folgenden Abschnitten im Detail vorgestellt.

Neubau und Umbau von Mietwohnungen bzw. Heimen

Mietwohnungen

Der Bau von Mietwohnungen wird im Bayerischen Wohnungsbauprogramm in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) nach dem zu erwartenden Einkommen der Mieter gefördert. Der Bauherr erhält einen allgemeinen Zuschuss und zwei Baudarlehen: ein Darlehen für den Bau selbst, dessen Höhe sich nach der Wohnfläche in Verbindung mit der Kostenobergrenze der Bauwerkskosten richtet sowie ein weiteres Darlehen, aus dem ein Mietzuschuss für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner erwirtschaftet wird. Dafür erhält der Bauherr der geförderten Wohnungen die durchschnittliche, ortsübliche Erstvermietungsmiete und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Mietern unterschiedlicher Einkommen.

Die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2023) wurden zum 13.04.2023 neu gefasst. Dabei wurden u.a. die Einkommensgrenzen für bezugsberechtigte Haushalte um rd. 25 % erhöht. Das zulässige Bruttojahreseinkommen für eine Familie mit zwei Kindern beträgt damit beispielsweise 102.700 Euro (bislang 81.700 Euro).

Das objektabhängige Baudarlehen wurde neu entsprechend der Laufzeit der Förderung gestaffelt, nachdem eine dritte Bindungsdauer mit 55 Jahren zusätzlich zu den bisher angebotenen 25 oder 40 Jahren eingeführt wurde. Durch die Verlängerung der Laufzeit auf 55 Jahre wurde das objektabhängige Darlehen auf bis zu 60 % (bislang einheitlich 25 %) der reinen Baukosten (Kostengruppen 300 Bauwerk - Baukonstruktion und 400 Bauwerk - Technische Anlagen nach DIN 276) erhöht. Bei 25 Jahren Laufzeit beträgt das Darlehen nun 1.200 Euro je m² Wohnfläche, bei 40 Jahren 1.500 Euro je m². Im Vorjahr lag das Darlehen für 25 oder 40 Jahre bei 650 Euro je m² Wohnfläche

Die Kostenobergrenze der reinen Baukosten wurde turnusgemäß nach dem Preisindex für Wohngebäude auf 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (2022: 2.600 Euro/m²) angehoben.

Konditionen des Darlehens:

- 0,5 % Zins p.a. während der Belegungsbindung, danach Anpassung an den Kapitalmarktzins,
- der Tilgungssatz des objektabhängigen Darlehens beträgt bis zu 4,0 %,
- einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 3,0 %.

Das belegungsabhängige Darlehen wird so bemessen, dass sich (bei einem rechnerischen Ansatz von 4,75 % (bislang 5,75 %)) aus den Zinserträgen der Zuschuss für die Mieter erwirtschaftet. Der Zinssatz beträgt für die gesamte Bindungsdauer 2,75 % (bislang 1,75%). Die Differenz zwischen der errechneten (Zinssatz: 4,75 %) und der tatsächlich zu leistenden Zinslast (Zinssatz: 2,75 %) ergibt eine Deckungslücke, die der Freistaat ausgleicht. Die Tilgung wird neu in den ersten 15 Jahren (bislang 10 Jahre) ausgesetzt und beträgt 1,0 % ab dem 16. Jahr.

Die Förderung über Zuschüsse wurde beibehalten, wobei der „allgemeine Zuschuss“ auf bis zu 600 Euro (bislang 500 Euro) je m² Wohnfläche erhöht wurde. Im Gegenzug wurde der „Energieeffizienzzuschuss“ (100 Euro je m² Wohnfläche) gestrichen. Für das Bauen in städtebaulich integrierten Lagen wurde ein „Ortskernzuschuss“ von bis zu 100 Euro je m² eingeführt. Mit dem Förderbaustein „drauf und dran- nachhaltig erneuern und erweitern“, der bei Erweiterung und gleichzeitiger energetischer Sanierung bestehender Gebäude um mindestens 20 % (2022: 25 %) möglich ist, wurde der allgemeine Zuschuss von 600 auf bis zu 750 Euro je m² der erweiterten Wohnfläche erhöht. Für den modernisierten Gebäudeteil beträgt der allgemeine Zuschuss bis zu 600 Euro (2022: 375 Euro) je m² Wohnfläche.

Bei einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung der Förderdarlehen beträgt die Nachwirkungsfrist zehn Jahre. In einem solchen Fall ist auch die anteilige Rückforderung des Zuschusses zu prüfen.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 366 Wohnungen (2022: 544) mit einer Belegungsbindung von 25, 40 bzw. 55 Jahren gefördert. Der Fördermitteleinsatz belief sich auf rund 92,8 Mio. Euro (2022: 109,0 Mio. Euro) an staatlichen und städtischen

Geldern. Die Förderung pro Wohnung betrug durchschnittlich 253.617 Euro (2022: 199.921 Euro). Die Gesamtbaukosten der geförderten Maßnahmen betrugen im Jahr 2023 180,08 Mio. Euro (2022: 260,7 Mio. Euro). Dass deutlich weniger Mietwohnungen als im Vorjahr gefördert wurden, liegt an dem erhöhten Förderbetrag pro Wohnung bei reduzierter Mittelzuweisung.

Alle geförderten Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. 26 Wohnungen sind rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2R geplant, bei allen anderen Wohnungen entsprechen die Grundrisse der DIN 18040 Teil 2 "Barrierefreies Bauen".

Es handelt sich um folgende Objekte:

Im rund 90 Hektar großen Baugebiet Lichtenreuth auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs Nürnberg Süd errichtet die Fa. Schultheiß Projektentwicklung AG einen von insgesamt drei Abschnitten der sogenannten Lichtenreuther Zeile: auf dem Baufeld WA 19 entstehen 249 geförderte Wohnungen, die von der Bayernheim als Ersterwerber übernommen werden. Die Fertigstellung ist für 2025 vorgesehen. Im Berichtsjahr erfolgte die zweite Teilbewilligung für 241 der insgesamt 249 Wohneinheiten.

Das Evangelische Siedlungswerk realisiert auf dem Baufeld WA 18 ein weiteres Gebäude der Lichtenreuther Zeile mit insgesamt 101 Wohneinheiten. Im Berichtsjahr wurden 25 Wohneinheiten in einer ersten Teilbewilligung gefördert.

In beiden Objekten befinden sich zusätzlich zu den Wohnungen im Erdgeschoss Flächen für soziale Einrichtungen sowie ein Mobilitätsbüro der Stadt.

Die wbg errichtet im Stadtteil Langwasser Süd-Ost im Zuge eines Nachverdichtungskonzeptes zwei Punkthäuser in Holz-Hybridbauweise in der Reinerzer Straße mit je 11 Wohneinheiten.

Ein weiteres Projekt der wbg ist der Neubau eines Pflegeheims mit einem angegliederten Gebäudeteil mit 35 Seniorenwohnungen an der Großweidenmühlstraße. Neben kleinen Zwei-Zimmer-Wohnungen sind dort acht Wohngruppen für je drei Seniorinnen und Senioren geplant.

Im Zuge einer Nachverdichtung errichtet das Siedlungswerk Nürnberg in der Kunigundenstraße ein Gebäude mit 31 Mietwohnungen sowie einer Stellplatzanlage.

An der Kilianstraße hat die Firma Eckpfeiler ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit 12 Wohneinheiten realisiert.

Der erhöhte energetische Standard aller bewilligter Projekte des Jahres 2023 erreicht im Betrieb gegenüber dem gesetzlich vorgegebenen Standard eine CO^2-Einsparung von 401 t/a, die zu einer Einsparung von 564 MWh/a führt.

Heime, Förderstätten

Förderprogramme stehen zur Verfügung für:

- den Neubau von stationären Wohnplätzen und Förderstätten für Menschen mit Behinderung,
- die Schaffung von Wohnraum für Studierende,
- sowie den Ersatzneubau von stationären Altenpflegeeinrichtungen.

Im Berichtjahr wurde der Neubau eines Wohnheims des Studierendenwerks Erlangen-Nürnberg in der Maximilianstraße mit 171 Appartements mit rd. 13,9 Mio. Euro gefördert.

Modernisierung

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Mietwohnungen
Die Fördermittel aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm für die Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen tragen dazu bei, die allgemeinen Wohnverhältnisse zu verbessern und die Mieten nach der Modernisierung in sozialverträglichen Grenzen zu halten.

Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden können die Förderung beantragen. Es wird mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Ergänzend dazu wird ein Basis-Zuschuss von bis zu 300 Euro je m² Wohnfläche und ein Nachhaltigkeitszuschuss von bis zu 200 EUR je m² Wohnfläche ausgereicht.

Es kann zwischen einer 10-, 15- und 20-jährigen Zinsfestschreibung gewählt werden.

Zum 31.12.2023 galten folgende Konditionen:

- Modernisieren Wohnen 10-jährige Zinsbindung 1,75 % p.a.
- Modernisieren Wohnen 15-jährige Zinsbindung 1,90 % p.a.
- Modernisieren Wohnen 20-jährige Zinsbindung 2,05 % p.a.

Dabei sind die Darlehen nach zwei tilgungsfreien Jahren mit 1,5 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen.

Im Jahr 2023 wurden keine Mittel aus diesem Programm ausgegeben.

Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

Menschen mit Behinderung können für bauliche Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum ein staatliches, leistungsfreies Baudarlehen von bis zu 10.000 Euro erhalten. Dazu zählen z.B. der Umbau einer Wohnung, der Einbau behindertengerechter sanitärer und solcher baulichen Anlagen, welche die Folgen einer Behinderung mildern, wie etwa ein Treppenlift oder eine Rollstuhlrampe. Die Förderung kommt für Miet- und Eigentumsmaßnahmen in Betracht. Die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes ist einzuhalten.

Im Berichtsjahr wurden 297.980 Euro (2022: 298.710 Euro) für 38 Maßnahmen (2022: 39) bewilligt, davon neun in Mietwohnungen (2022: 11), vier in Eigentumswohnungen (2022: 6) sowie 23 in Familienheimen (2022: 22).

Ist die Antragstellung in den Räumen des Stabs Wohnen krankheitsbedingt nicht möglich, werden auch Hausbesuche durchgeführt.

Schallschutzfensterprogramm

Mit dem Schallschutzfensterprogramm, das eine Maßnahme aus dem städtischen Lärmaktionsplan darstellt, fördert die Stadt Nürnberg den Einbau von Schallschutzfenstern, schallgedämmten Rollladenkästen sowie elektrisch betriebene, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in bestehenden Wohn- und Schlafräumen an besonders verkehrsreichen Straßen, in denen Lärmwerte von mindestens 67 dB (A) tagsüber oder mindestens 57 dB (A) nachts gemessen werden. Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses in Höhe von 25 % bei gleichzeitiger Begrenzung durch Höchstsätze.

Im Berichtsjahr konnten 53 (2022: 19) Wohneinheiten, davon 48 Mietwohnungen und fünf Eigentumswohnungen mit einem Gesamtbetrag von 96.100 Euro (2022: 17.237 Euro) gefördert werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen betrugen rund 0,07 Mio. Euro.

Die nebenstehende Tabelle weist den gesamten Mitteleinsatz für die unter Ziffer 3.4 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus.

Wohneigentum

Zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen (selbstgenutzte Familienheime und Eigentumswohnungen) stehen Familien und Alleinerziehenden mit mittlerem Einkommen drei Programme zur Verfügung: das Bayerische Wohnungsbauprogramm des Freistaats Bayern, das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm des Freistaats in Kooperation mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt und schließlich das „100 Häuser für 100 Familien“- Programm der Stadt Nürnberg.

Das Interesse an Fördermitteln hat durch die verbesserten Fördervoraussetzungen deutlich zugenommen. Aufgrund der Erhöhung der Einkommensgrenzen zum 01.09.2023 haben wesentlich mehr Haushalte Anspruch auf Förderung. Dies zeigt die stark gestiegene Zahl von 5.652 (2022: 2.901) durchgeführten Informationsgesprächen in der beim Stab Wohnen angesiedelten Bewilligungsstelle.

Mit 97 geförderten Objekten (2022: 45) wurde das Vorjahresergebnis weit übertroffen.

Die Fördermittel wurden an 91 Ehepaare und fünf alleinerziehende Frauen sowie einen alleinerziehenden Mann (2022: 41 Ehepaare, vier alleinerziehende Frauen) ausgereicht.

Abb. 3.4 Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungen / Heimplätze	254	233	167	315	119	128	60	91
Förderung in Mio. Euro	9,0	2,1	1,4	1,0	0,5	1,4	0,31	0,39
Baukosten in Mio. Euro	9,1	2,62	1,86	1,6	0,6	1,8	0,64	1,2

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Die staatliche Förderung erfolgt mit einem Baudarlehen. Die Einkommensgrenzen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes sind einzuhalten. Sie wurden zum 01.09.2022 um rd. 25 % angehoben. Für ein Ehepaar mit einem Kind beispielsweise liegt diese bei einem Bruttojahreseinkommen von nun rund 82.800 Euro. Die Darlehensbeträge bemessen sich nach den Gesamtkosten und der sozialen Dringlichkeit und betragen für Neubaumaßnahmen bis zu 30 %, bei Gebrauchtimmobilien bis zu 40 % der förderfähigen Kosten, maximal 100.000 Euro pro Wohneinheit. Zusätzlich wird ein Kinderzuschuss von 7.500 Euro (2021: 5.000 Euro) je Kind ausgereicht.

Für den Zweiterwerb bereits bestehender Familienheime und Eigentumswohnungen wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 50.000 Euro (2021: 30.000 Euro) gewährt. Damit wird auch ein Beitrag zum Flächensparen geleistet.

Die Konditionen des Baudarlehens sind:

› 0,5 % Zins p.a. während der Belegungsbindung, danach max. 7 %,
› 1 % Tilgung ab dem 3. Jahr bei Neubau, 2 % Tilgung bei gebrauchten Immobilien,
› einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 2 %.

Mit rund 14,1 Mio. Euro (2022: 4,5 Mio. Euro) staatlicher Mittel wurden 86 Eigentumsmaßnahmen (2022: 36) gefördert, davon 58 Familienheime (2022: 19) und 28 Eigentumswohnungen (2022: 17).

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Das Förderprogramm bietet gleiche Konditionen für Erst- und Zweiterwerb und macht damit keinen Unterschied zwischen Neubau und Bestandserwerb. Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm hat die BayernLabo mit Unterstützung des Freistaats Bayern im Berichtsjahr ein zinsverbilligtes Darlehen zu einem deutlich attraktiveren Zinssatz von 0,4 % bis 0,9 % (2022: 1,0 % bis 3,45 %) abhängig vom jeweils geltenden Kapitalmarktzins angeboten, der um ca. 3,0 % (2022: rd. 0,5 %) unter dem marktüblichen Wert lag. Die Festschreibung gilt für 10 oder wahlweise 15 Jahre, danach erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins. Alternativ wird ein „Volltilgerdarlehen“ mit 30-jähriger Zinsbindung bei einem Zinssatz von 1,2 % p.a. und einer Tilgung von 2,89 % angeboten.

Die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) ist Voraussetzung für eine Förderung.

Der Darlehenshöchstbetrag beträgt maximal ein Drittel der Gesamtkosten.

Es wurden insgesamt 87 Förderzusagen (2022: 42) erteilt, davon 59 für Familienheime (2022: 29) und 28 für Eigentumswohnungen (2022: 13).

Städtisches Eigentumsprogramm

Um das Kostengefälle zum günstigeren Umland auszugleichen, erhalten junge Familien und Alleinerziehende seit 1999 einen Zuschuss für den Bau oder Erwerb eines selbstgenutzten Eigenheims oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.

Der Zuschuss beträgt 10.000 Euro für Familienheime, ergänzt wird er durch eine "Kinderzulage" für das zweite und jedes weitere Kind in Höhe von 3.000 Euro. sowie eine Öko-Zulage für energetische Maßnahmen. Die Öko-Zulage beträgt 1.000 Euro für ein KfW-Effizienzhaus 55 bzw. 2.000 Euro für ein KfW-Effizienzhaus 40. Sie wird laufend an Änderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) angepasst.

Der städtische Zuschuss kann als Eigenkapital bei der für die staatliche Förderung erforderlichen Eigenkapitalquote angerechnet werden. Angesichts der steigenden Immobilienpreise ermöglicht daher oft erst der städtische Zuschuss eine Förderung zahlreicher junger Familien und Alleinerziehender.

Im Jahr 2023 konnten insgesamt 0,64 Mio. Euro (2022: 0,48 Mio. Euro) für 47 Familienheime und -wohnungen (2022: 35) bewilligt werden.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Entwicklung des „100 Häuser für 100 Familien"- Programms seit dem Start im Jahr 1999:

Abb. 3.5 Städtisches Eigentumsprogramm 2000 – 2023

Jahr	Bewilligte Mittel in Tsd. Euro	Anzahl geförd. Objekte	Anzahl Kinder i.d. geförd. Objekten	Ökozulagen in Tsd. Euro
2000	1.022	83	163	–
2001	1.636	162	306	–
2002	1.500	156	314	–
2003	900	90	168	–
2004	500	43	94	–
2005	400	52	90	–
2006	400	48	84	2
2007	390	48	84	13
2008	701	79	141	13
2009	661	78	124	30
2010	402	44	82	21
2011	510	57	108	12
2012	446	50	96	14
2013	421	41	76	23
2014	552	49	91	29
2015	433	34	66	10
2016	1.104	91	164	12
2017	600	46	97	5
2018	923	71	150	2
2019	1.146	87	178	5
2020	744	58	116	3
2021	557	43	85	1
2022	476	35	77	1000
2023	644	47	105	0
Summe	**17.068**	**1.592**	**3.059**	**1.195**

Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Verwaltung geförderter Wohnungen

Modernisierung

Werden bei geförderten Wohneinheiten bauliche Änderungen oder Modernisierungen durchgeführt, deren Kosten auf die Miete umgelegt werden sollen, ist eine Zustimmung des Stabs Wohnen erforderlich.

Es wurde eine Zustimmung für 71 Wohnungen erteilt (2022: 4 Zustimmungen für 238 Wohnungen).

Bindungsverlängerung

Bei EOF-Wohnungen, deren Belegungsbindung in den nächsten fünf Jahren ausläuft, ist eine Verlängerung bestehender Bindungen zu den aktuellen Förderkonditionen der EOF möglich. Bei einer Verlängerung der Belegungsbindung um weitere 15 Jahre wird die bestehende Restvaluta des belegungsabhängigen Darlehens mit 1,75 % verzinst.

Im Jahr 2023 wurde für das Bauvorhaben Allerberger Str./ Köhnstraße/ Heideloffstraße die Bindung für 211 WE bis 2043 verlängert.

Bindungsende

Sobald das Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung einer geförderten Wohnung nach Ablösung, vorzeitiger Rückzahlung oder planmäßiger Tilgung der Förderdarlehen festgestellt werden kann, erhalten die Verfügungsberechtigten hierüber eine Bestätigung.

Solche Bestätigungen wurden in 90 Fällen (2022: 131) für 353 Wohnungen (2022: 310) ausgestellt.

Umwandlung

Bei der Umwandlung öffentlich geförderter Wohnungen in Eigentumswohnungen wird die vermietende Person über ihre besonderen Pflichten informiert und dahingehend überprüft, dass sie sie einhält.

Die Begründung von Wohnungseigentum und die Veräußerung von solchen Wohnungen muss der Vermieter dem Stab Wohnen mitteilen. Für jede einzelne umgewandelte und nicht selbstgenutzte Wohnung ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, die Mieten müssen genehmigt werden.

Im Jahr 2023 wurde keine Sozialwohnung in Einzeleigentum umgewandelt.

Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im geförderten Wohnungsbau

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von geförderten Wohnungen wird die Einhaltung der zulässigen Miete überwacht.

Sowohl Mieterinnen und Mieter als auch Vermieterinnen und Vermieter erhalten auf Anfrage Informationen zur Berechnung der Miete und zur Umlage der Betriebskosten.

Im Jahr 2023 wurden keine Beratungen (2022: 71) Beratungen durchgeführt.

Mietpreisprüfungen erfolgen, wenn sich ein Verdacht auf eine überhöhte Miete ergibt. Schuldhafte Mietpreisüberschreitungen können Geldleistungs- bzw. Bußgeldverfahren nach sich ziehen.

Die betroffenen vermietenden Personen sehen sich durch die Einleitung dieser Verfahren vielfach veranlasst, zu viel erhobene Beträge an die Mieterinnen und Mieter freiwillig zurückzuerstatten. Ihnen wird dadurch erspart, ihre Rückforderungsansprüche auf sich alleine gestellt, schlimmstenfalls in langwierigen Zivilprozessen, durchzusetzen.

2023 wurde die Miete von 2 Wohneinheiten (2022: 352 Wohneinheiten) geprüft. Bei keiner Wohnung war die Miete zu hoch.

Mietpreisberatung und Mietpreisprüfung im freifinanzierten Wohnungsbau

Nachfolgende Instrumente dienen dazu, das Verhältnis von Mieterinnen und Mietern zu Vermieterinnen und Vermietern zu regeln, für geordnete Wohnverhältnisse zu sorgen und überhöhte Mieten bzw. Mietwucher zu verhindern.

Mietberatung

Im Jahr 2023 konnte aufgrund der aktuellen Haushaltskonsolidierung keine Beratung zu Fragen des Mietrechts stattfinden.

Mietenspiegel

Die Stadt Nürnberg gibt unter Federführung des Stabs Wohnen gemeinsam mit den Interessenverbänden in zweijährigem Abstand einen qualifizierten Mietenspiegel heraus, in dem die ortsüblichen Vergleichsmieten ermittelt werden. Der im Berichtsjahr gültige Mietenspiegel wurde am 01.08.2022 erstellt. Die Durchschnittsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau liegt bei 9,18 Euro (2020: 8,54 Euro) je qm Wohnfläche.

Mietpreisüberwachung

Die Überwachung der Mietpreise erfolgt auf der Grundlage des § 5 Wirtschaftsstraf-gesetz (WiStrG) und des § 291 Strafgesetzbuch (StGB). Bei einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mehr als 20 % handelt es sich um eine „Mietpreisüberhöhung“ nach dem WiStrG, die als Ordnungswidrigkeit verfolgt wird. Es können Geldbußen von bis zu 50.000 Euro verhängt werden.

Überschreitet die verlangte Miete den ortsüblichen Vergleichswert um mehr als 50 %, so besteht Verdacht auf Mietwucher. Diese Fälle werden an die Staatsanwaltschaft zur Verfolgung weitergeleitet. Dort wird geprüft, ob auch die übrigen Voraussetzungen des § 291 StGB vorliegen.

2023 wurden keine Bußgeld- oder Strafverfahren eingeleitet.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Eine Bescheinigung nach § 7 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) ist die formale Voraussetzung für die Aufteilung eines Wohngebäudes und die anschließende Um-wandlung von Miet- in Einzeleigentumswohnungen. Die Bauordnungsbehörde muss die Genehmigung erteilen, wenn die Wohnung in sich abgeschlossen ist.

Im Jahr 2023 wurden 158 (2022: 202) Abgeschlossenheitsbescheinigungen für insgesamt 1.428 Wohneinheiten (2022: 1.525) beantragt.

Für geförderte Objekte wurden keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt.

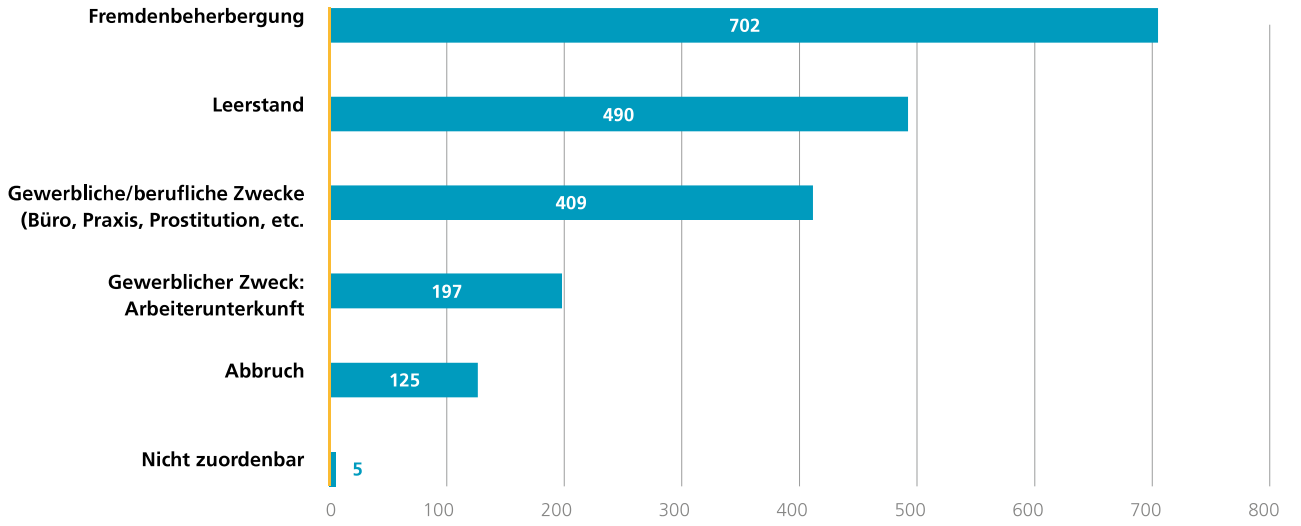
Zweckentfremdungsverbot

Die Sicherung von bestehendem Wohnraum ist neben dem Neubau bezahlbaren Wohnraums ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Nürnberger Wohnungspolitik. Seit dem Jahr 2019 vollzieht der Stab Wohnen dieses Instrument der Wohnungsbestandssicherung. Grundlage für die städtische Satzung ist das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Der Nürnberger Wohnungsmarkt weist trotz aller Maßnahmen zur Behebung der Wohnraummangellage im Neubau weiter ein erhebliches Defizit an bezahlbarem Wohnraum auf. Damit ist ein konsequenter Erhalt bestehenden Wohnraums unverzichtbar. ist. Am 19.07.2023 hat der Stadtrat deshalb den Neuerlass der Zweckentfremdungsverbotssatzung ab dem 30.05.2024 beschlossen und damit der Fortsetzung des laufenden Vollzugs für weitere fünf Jahre bis 2029 zugestimmt.

Zum Stichtag 31.12.2023 waren seit Inkrafttreten der Satzung 1.928 Wohneinheitengemeldet, die vermutlich anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.

Abb. 3.7 Thematische Zuordnung der Anträge und Meldungen



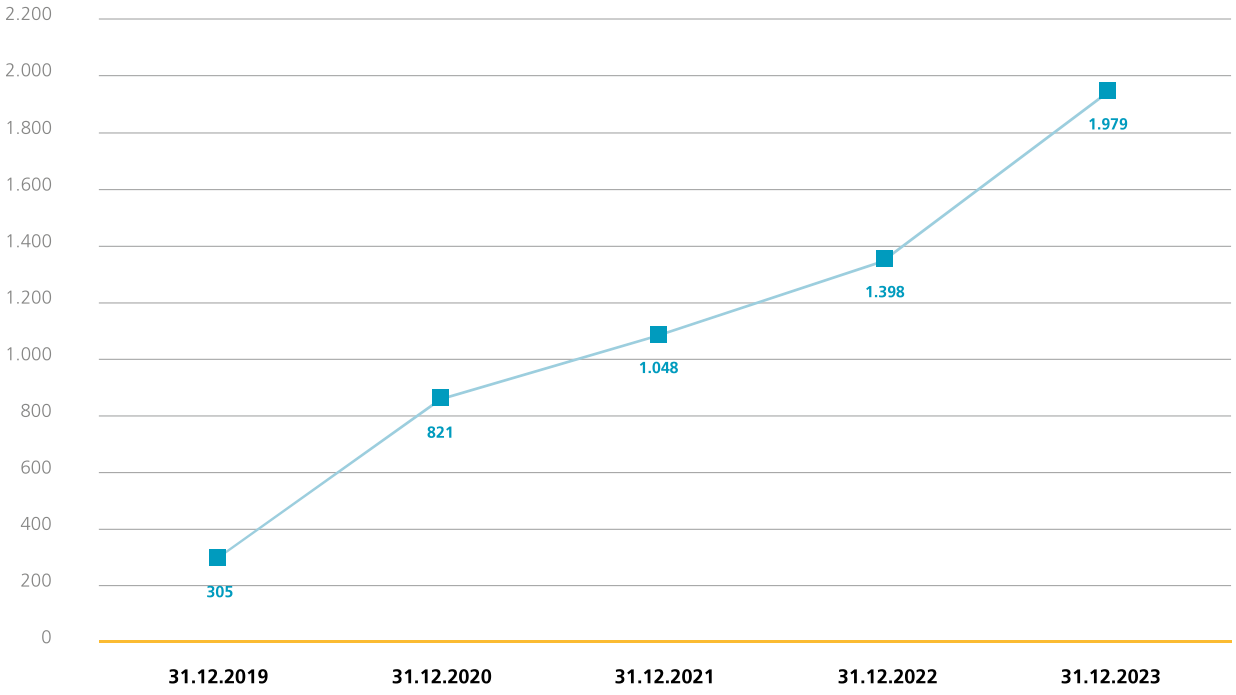
Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Seit 2019 wurde für 273 (2022: 221) Wohneinheiten wurde die zweckfremde Nutzung seit Erlass der Satzung unterbunden, verhindert bzw. die Wohnungen wurden wieder regulären Wohnzwecken zugeführt. Dies entspricht einer Gesamtwohnfläche von 14.296 m².

Für weitere 64 Wohneinheiten, die keiner Genehmigung bedürfen, weil kein Wohnraum im Sinn der Satzung gegeben ist, keine Zweckentfremdung vorliegt oder Genehmigungsfreiheit besteht, wurde auf Antrag ein Negativattest ausgestellt, d.h. zweckentfremdungsrechtliche Bestimmungen fanden für diese Wohnungen keine Anwendung. In weiteren 55 Fällen wurden Nutzungsänderungen zum Teil befristet, in 44 Fällen Abbruch gegen Schaffung von Ersatzwohnraum genehmigt. Von den 693 seit Einführung der Satzung bearbeiteten und abgeschlossenen Verdachtsfällen haben sich 260 als unbegründet erwiesen.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit konzentrierte sich im Jahr 2023 vor allem auf die Bearbeitung von Anträgen auf Genehmigung von Zweckentfremdung und auf die Ermittlung gemeldeter Fälle möglicher Zweckentfremdung, sogenannter Verdachtsfälle.

Abb. 3.8 Entwicklung der Anträge und Meldungen



Datenquelle: Stab Wohnen, Stadt Nürnberg

Wohnungsvermittlung

Grundlagen

Die Bayerische Staatsregierung hat die Stadt Nürnberg nach Art. 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft. Nach der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR) vom 8. Mai 2007 werden für jede frei werdende Wohnung des 1. Förderwegs und für Wohnungen der Stufe 1 der Einkommensorientierten Förderung (EOF) mindestens fünf wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Dringlichkeit vorgeschlagen. Für alle anderen gebundenen Wohnungen wählen die vermietenden Personen bzw. Wohnungsgesellschaften die Mieterinnen und Mieter mit Zustimmung der Stadt im Rahmen der gesetzlichen Einkommensgrenzen aus.

Mit Wirkung zum 1. September 2023 hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr von der Verordnungsermächtigung nach Art. 11 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) Gebrauch gemacht und die Einkommenshöchstgrenzen nach Art. 11 Abs. 1 BayWoFG angepasst.

Diese waren letztmalig zum 1. Mai 2018 erhöht worden. Auf Basis der aus dem Mikrozensus 2022 gewonnenen Daten bezüglich der Einkommensentwicklung der bayerischen Haushalte ist eine erneute Anpassung erforderlich geworden. Damit wurde der Zielgruppenbestimmung des Gesetzgebers Rechnung getragen und entsprechend der Förderziele des Art. 2 Abs. 1 und 2 BayWoFG wieder mehr Haushalten der Zugang zu gefördertem Wohnraum ermöglicht.

Durch die Anhebung der Einkommensgrenzen um rund 25 Prozent steigt beispielsweise die gesetzliche Einkommenshöchstgrenze für eine Familie mit einem Kind von bisher 45.500 Euro auf 57.100 Euro. Letzteres entspricht einem Jahresbruttoeinkommen von rund 82.800 Euro.[2]

Zusätzlich gibt es unter bestimmten Voraussetzungen weitere Frei- und Abzugsbeträge für schwerbehinderte Personen, junge Ehepaare und für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen.

Der Landtag des Freistaats Bayern hat zudem eine Änderung des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) beschlossen, die zum 01.08.2024 in Kraft getreten ist. Demnach werden die Einkommensgrenzen für den Ersten Förderungsweg („Sozialwohnungen“) denen der Einkommensorientierten Förderung – Einkommensstufe I ab dem 01.09.2023 angeglichen. Die Einkommensgrenze für Wohnungen des Ersten Förderungswegs beträgt nun für einen Einpersonenhaushalt 17.500 Euro, für einen Zweipersonenhaushalt 27.500 Euro, zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person 5.000 Euro, zuzüglich für jedes Kind bzw. bestehende Schwangerschaft 1.300 Euro.

Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes

Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen hat sich 2023 gegenüber 2022 von 17.194 Wohneinheiten (WE) auf 17.307 WE (+ 0,66 %) leicht erhöht.

Die 17.307 WE setzen sich zusammen aus:

- 8.563 Wohnungen des 1. Förderwegs
- 206 Wohnungen des 3. Förderwegs
- 4.407 Wohnungen der einkommensorientierten Förderung
- 3.404 vertraglich gebundene Wohnungen der WBG Nürnberg Gruppe
- 416 Belegungsrechte nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm
- 311 sonstige Belegungsrechte.

[2] *Annahmen: Arbeitnehmerhaushalt mit einem Einkommen, bei einem Pauschalabzug von 1.230 Euro für Werbungskosten sowie von 30 % für die Entrichtung von Steuern, laufenden Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie zur Altersversorgung*

Abb. 4.1 Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes und der Wohnungssuchenden 1980–2023

	Belegungs-gebundene Mietwohnung		Wohnungs-suchende Haushalte		Zugänge	Vermittlungen		Anderweitige Erledigungen		Unversorgte Wohnungssuchende am 31.12.	
		% seit 1980		% seit 1980			in % von Sp.4		in % von Sp.4		in % von Sp.4
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1980	65.568	100	14.404	100	9.147	3.559	24,7	4.200	29,2	6.645	46,1
1985	64.491	98,4	14.541	101,0	9.855	5.174	35,6	4.937	34,0	4.430	30,5
1990	57.626	87,9	24.661	171,2	12.309	3.424	13,9	4.000	16,2	17.237	69,9
1995	41.415	63,2	17.563	121,9	8.556	3.236	18,4	5.442	31,0	8.885	50,6
2000	35.178	53,7	15.634	108,5	8.832	2.936	18,8	5.450	34,9	7.248	46,4
2005	22.195	33,9	17.673	122,7	7.309	2.229	12,6	6.161	34,9	9.283	52,5
2010	18.933	28,9	14.089	97,8	6.010	1.419	10,1	5.208	37,0	7.462	53,0
2015	17.898	27,3	13.899	96,5	5.692	1.198	8,6	4.666	33,6	8.035	57,8
2020	17.921	27,3	12.008	83,4	4.281	1.091	9,1	5.147	40,3	6.543	51,2
2022	17.194	26,2	11.525	80,0	5.209	1.416	12,3	3.254	28,2	6.855	59,5
2023	17.307	26,4	12.473	86,6	5.618	1.182	9,5	3.855	30,9	7.436	59,6

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

2023 kamen weitere 582 im Rahmen der EOF fertiggestellte Mietwohnungen zur Vermittlung hinzu. Die Förderung besteht aus einer Objektförderung (Grundförderung mit einem Darlehen und einem ergänzenden Zuschuss) für die Bauträger, sowie einer Subjektförderung (Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der begünstigten Haushalte). Diese Zusatzförderung richtet sich nach dem Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts und seiner Zuordnung in die Einkommensstufen.

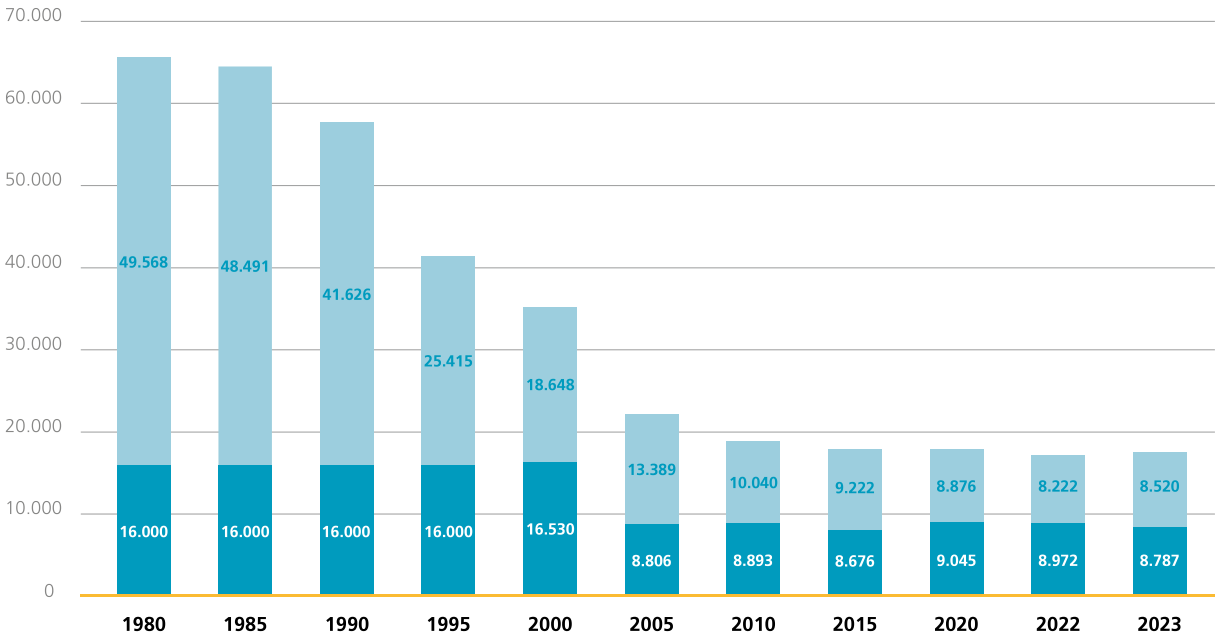
Seit Einführung der EOF im Jahr 2001 wurden 4.407 Wohnungen bezogen. Davon sind vorbehalten:

› 3.349 WE für Mieter der Einkommensstufe I
› 919 WE für Mieter der Einkommensstufe II
› 139 WE für Mieter der Einkommensstufe III

Der Aufwand für die Subjektförderung betrug im Berichtsjahr 6.882.415,00 Euro (2022: 5.415.199,00 Euro).

Außerdem standen 2023 noch 416 Wohnungen (Vorjahr: 541), die im Bayerischen Modernisierungsprogramm gefördert wurden, zur Verfügung. Für diese Wohnungen hat die Stadt Nürnberg kein Vorschlagsrecht. Der Vermieter darf diese Wohnungen nach seinem Ermessen Personen überlassen, die über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein verfügen.

Abb. 4.2 Belegungsgebundene Mietwohnungen in Nürnberg



Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Wohnungsvermittlung

Vormerkungen und Vermittlungen

Wohnungssuchende werden nach einem mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmten Verfahren nach ihrer Dringlichkeit eingestuft. Obdachlosigkeit, unzureichende Wohnverhältnisse oder gesundheitliche Probleme sind maßgebliche Gründe bei der Einstufung. Bei Wohnungsvorschlägen kann von der Rangfolge der Dringlichkeit zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen oder zur Linderung sozialer Hilfsbedürftigkeit abgewichen werden.

Aus dem Jahr 2022 sind 6.855 Anträge wohnungssuchender Haushalte ins Berichtsjahr übernommen worden, die zusammen mit 5.618 Neuanträgen – also insgesamt 12.473 Anträgen - zu bearbeiten waren. Hierbei handelt es sich gewissermaßen um die Personen, die wissen, dass sie für eine geförderte Wohnung berechtigt sind, mit der Hoffnung, dass sie bei einem evtl. Wohnungsvorschlag von der vermietenden Person bzw. Wohnungsgesellschaft ausgewählt werden.

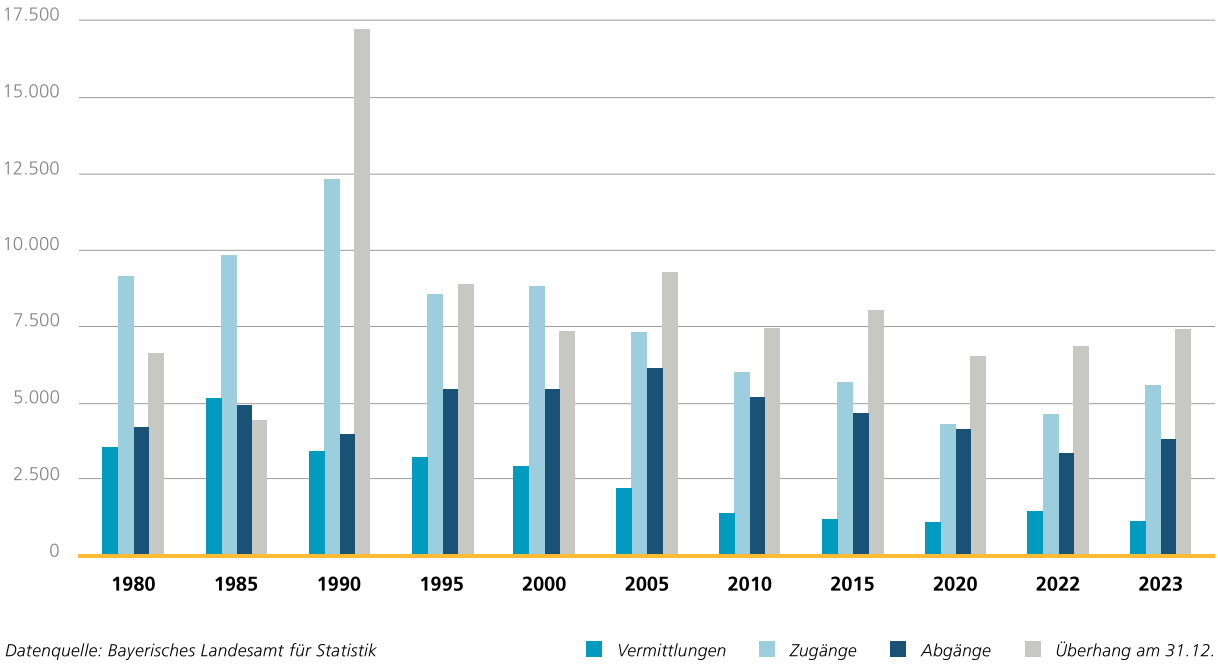
Die Vermittlung von 1.182 Haushalten (9,5 % der Anträge) liegt unter dem Ergebnis des Vorjahres (2022: 1.416 Haushalte – 12,3 % der Anträge). Dies beruht auf der geringeren Zahl der zur Vermittlung gemeldeten Wohnungen, da bei der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt weniger Haushalte umziehen.

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat sich stichtagsbezogen auf 7.436 Haushalte gegenüber dem Vorjahr (2022: 6.855) erhöht. Dieser erneute Anstieg der zum Jahresende unversorgten Wohnungssuchenden verdeutlicht die weiterhin angespannte Lage auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt.

Da der Wohnberechtigungsschein in der Regel eine Gültigkeit von einem Jahr hat, werden die vorgemerkten Haushalte laufend daraufhin überprüft, ob die Voraussetzungen zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung noch vorliegen. Wohnungssuchende mit zu hohem Einkommen werden dabei ebenso aus der Vermittlung genommen wie Personen, die der Aufforderung, ihr Einkommen darzulegen, nicht nachkommen.

Von den vorgemerkten Haushalten sind 51,4 % als „sehr dringlich“, 22,2 % „dringlich“ und 26,4 % als „normal“ eingestuft.

Abb. 4.3 Wohnungssuchende und ihre Vermittlung 1980 – 2023



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Personenkreise und ihre Vermittlungschancen

Von den insgesamt im Jahr 2023 vorgemerkten 6.020 alleinstehenden Wohnungssuchenden entfällt ein Anteil von 51,0 % auf Frauen, 49,0 % sind Männer. Die Personengruppe der wohnungssuchenden Alleinerziehenden setzt sich aus 2.219 Müttern (93,6 %) und 152 Vätern (6,4 %) zusammen.

Seit September 2015 wird der Personenkreis „anerkannte Geflüchtete" statistisch erfasst. Im Berichtsjahr waren 2.578 Haushalte aus diesem Personenkreis wohnungssuchend vorgemerkt. Dieser nochmalige Anstieg der Vormerkungen um fast 500 Haushalte ist hauptsächlich auf den Angriff Russlands auf die Ukraine und das daraus resultierende Fluchtgeschehen zurückzuführen.

Geflüchtete können bis auf wenige Ausnahmen nur dann wohnungssuchend vorgemerkt werden, wenn sie vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) anerkannt wurden und über einen gesicherten Aufenthalt von mindestens einem Jahr verfügen.

Dies sind in der Regel:

› anerkannte Asylberechtigte nach Art. 16 a Abs. 1 GG

› anerkannte Geflüchtete nach der Genfer Flüchtlingskonvention (§ 3 Abs. 1 AsylG),

› Personen denen nach Art. 4 Abs. 1 AsylG der subsidiäre Schutz gewährt wurde oder für die ein Abschiebungsverbot nach § 60 Abs. 5 und 7 AufenthG festgestellt wurde,

› Personen, die im Rahmen von sonstigen humanitären Programmen aufgenommen wurden,

› Personen denen nach § 24 AufenthG die Aufenthaltsgewährung zum vorübergehenden Schutz erteilt wurde (Geflüchtete aus der Ukraine).

Die Zahl der ausländischen Wohnungssuchenden ist im Vergleich zum Vorjahr (2022: 5.384 Haushalte) auf 6.120 Haushalte im Berichtsjahr angestiegen. Bedingt durch das Fluchtgeschehen, das durch den Angriff Russlands auf die Ukraine ausgelöst wurde, ist eine sehr hohe Anzahl von Vormerkungen Wohnungssuchender aus der Ukraine zu verzeichnen (32,4 %). Diese stellen damit im Berichtsjahr den größten Anteil ausländischer Wohnungssuchender, gefolgt von Wohnungssuchenden aus dem Vorderen Orient (19,9 %) und von EU-Ausländern (19,8 %).

Abb. 4.4 Vormerkungen und Vermittlungen wohnungssuchender Haushalte nach Personenkreisen*

Personenkreise	Vormerkungen			Vermittlungen			Vermittlungserfolg in %		
	2022	2023	+/-	2022	2023	+ / -	2022	2023	+ / -
Obdachlose	860	918	+58	98	95	-3	11,4	10,3	-1,1
Schwerbehinderte	2.353	2.417	+64	206	171	-35	8,8	7,1	-1,7
Kinderreiche	1.295	1.449	+154	139	175	+36	10,7	12,1	+1,4
Junge Familien	610	659	+49	95	83	-12	15,6	12,6	-3,0
Ältere Menschen	2.385	2.590	+205	212	197	-15	8,9	7,6	-1,3
Alleinerziehende	2.217	2.371	+154	327	277	-50	14,7	11,7	-3,0
Ausländische Personen	5.384	6.120	+736	623	603	-20	11,6	9,9	-1,7
Geflüchtete	2.087	2.578	+491	254	299	+45	12,2	11,6	-0,6
Rollstuhlfahrende Personen	142	164	+22	20	21	+1	14,1	12,8	-1,3

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** Mehrfachnennung möglich/nicht alle Personenkreise aufgeführt. durchschnittl. Vermittlungserfolg: 9,5 % (2022: 12,3 %)*

Abb. 4.5 Nationalitäten der wohnungssuchenden Ausländer

	2019		2020		2021		2022		2023	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Europäische Union	1.782	32,7	1.611	33,3	1.365	31,6	1.227	22,8	1.211	19,8
Ukraine							1.071	19,9	1.982	32,4
Sonst. Osteuropa	828	15,2	766	15,8	678	15,7	844	15,7	357	5,8
Türkei	364	6,7	330	6,8	295	6,8	290	5,4	313	5,1
Vorderer Orient	1.668	30,6	1.346	27,8	1.122	26,0	1.057	19,6	1.218	19,9
Sonst. Asien	330	6,1	312	6,4	299	6,9	326	6,1	427	7,0
Afrika	383	7,0	375	7,7	452	10,5	487	9,0	540	8,8
Sonstige	94	1,7	104	2,2	106	2,5	82	1,5	72	1,2
Ausland insgesamt	**5.449**	**100**	**4.844**	**100**	**4.317**	**100**	**5.384**	**100**	**6.120**	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 4.6 Belegungsgebundene Mietwohnungen nach ihrer Größe*

	2019		2020		2021		2022		2023	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Raum	795	4,4	811	4,5	854	4,9	838	4,9	833	4,8
2 Räume	6.214	34,3	6.189	34,5	5.936	34,3	5.863	34,1	5.779	33,4
3 Räume	8.360	46,1	8.155	45,5	7.774	44,9	7.617	44,3	7.596	43,9
4 Räume	2.595	14,3	2.592	14,5	2.572	14,9	2.705	15,7	2.879	16,6
5 und mehr Räume	169	0,9	174	1,0	170	1,0	171	1,0	220	1,3
Insgesamt	**18.133**	**100**	**17.921**	**100**	**17.306**	**100**	**17.194**	**100**	**17.307**	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** inkl. Räume < 10 m²*

Nach wie vor haben große Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnungsvermittlung. 2.421 wohnungssuchenden Haushalten mit vier und mehr Personen standen nur 3.099 belegungsgebundene Wohnungen mit vier und mehr Räumen gegenüber, bei denen die Fluktuation allerdings äußerst gering ist. So wurden 2023 lediglich 220 entsprechende Wohnungen zur Vermietung gemeldet.

63,4 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Empfänger von Transferleistungen, beziehen Bürgergeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Hilfe zum Lebensunterhalt (2022: 63,5 %).

Zurzeit stehen 2.515 barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 (davon 151 Wohnungen mit einem Belegungsvorbehalt für Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind) zur Verfügung, die besonders für ältere Menschen und Behinderte geeignet sind, die zu den im BayWoBindG ausdrücklich hervorgehobenen Wohnungssuchenden gehören. Darüber hinaus werden diese Personenkreise auch bei Freiwerden einer der 1.002 ebenerdig erreichbaren Wohnungen mit vorgeschlagen.

Abb. 4.7 Wohnungssuchende Haushalte nach ihrer Größe

	2019		2020		2021		2022		2023	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 Person	6.252	48,1	5.856	48,8	5.296	48,7	5.475	47,5	6.020	48,3
2 Personen	2.703	20,8	2.442	20,3	2.122	19,5	2.356	20,5	2.503	20,1
3 Personen	1.660	12,8	1.480	12,3	1.296	11,9	1.465	12,7	1.529	12,3
4 Personen	1.257	9,7	1.161	9,7	1.140	10,5	1.165	10,1	1.229	9,8
5 u. m. Personen	1.114	8,6	1.069	8,9	1.024	9,4	1.064	9,2	1.192	9,5
Insgesamt	**12.986**	**100**	**12.008**	**100**	**10.878**	**100**	**11.525**	**100**	**12.473**	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 4.8 Vormerkdauer der wohnungssuchenden Haushalte

	2019		2020		2021		2022		2023	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0 bis 6 Monate	2.036	26,3	1.778	27,2	1.754	27,8	2.312	33,7	1.989	26,7
7 bis 12 Monate	1.995	25,8	1.434	21,9	1.728	27,3	1.968	28,7	2.302	31,0
13 bis 18 Monate	767	10,0	709	10,8	586	9,3	603	8,8	972	13,1
19 u. m. Monate	2.929	37,9	2.622	40,1	2.248	35,6	1.972	28,8	2.173	29,2
Insgesamt	**7.727**	**100**	**6.543**	**100**	**6.316**	**100**	**6.855**	**100**	**7.436**	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Betrachtet man die Vormerkdauer, so stellt man fest, dass der Anteil derjenigen Wohnungssuchenden, die eine Vormerkdauer von mehr als 18 Monaten aufweisen erstmals seit drei Jahren wieder angestiegen ist. Über 40 % der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte müssen Wartezeiten von über einem Jahr in Kauf nehmen. Überwiegend handelt es sich dabei um Haushalte mit besonderen Akzeptanz- bzw. Versorgungsproblemen (z.B. Haushalte mit Schufa-Eintrag, Haushalte mit besonderen Wohnungswünschen, größere Familien), die nach wie vor große Probleme bei der Vermittlung bereiten.

Wohngeld

Grundlagen

Das Wohngeld unterstützt Haushalte mit niedrigeren Einkommen bei der Bewältigung der Wohnkostenbelastung. Durch diese finanzielle Unterstützungsleistung können sich die berechtigten Haushalte besser mit angemessenem und familiengerechtem Wohnraum versorgen und sind nicht auf ein besonders günstiges und deshalb eingeschränktes Marktsegment auf dem Wohnungsmarkt begrenzt. Das Wohngeld wirkt sozialpolitisch sehr zielgenau, da es die Leistungshöhe nach den individuellen Lebensumständen der Haushalte und den regional unterschiedlichen Miethöhen differenziert.

Nach den wohngeldrechtlichen Bestimmungen errechnet sich das Wohngeld nach den jeweiligen Miet- und Einkommensverhältnissen. Wohngeld wird als Mietzuschuss für Mieter und als Lastenzuschuss für selbstgenutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen gewährt. Die Finanzierung erfolgt je zur Hälfte durch den Bund und das Land. Es besteht ein Rechtsanspruch auf Wohngeld, welches jedoch nur auf Antrag gewährt wird. Das Wohngeld wird in der Regel für zwölf Monate festgesetzt.

Mit Wirkung zum 01.01.2023 hat der Bundestag im Kontext des sog. dritten Entlastungspaketes „die größte Wohngeldreform in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland“ beschlossen (Wohngeld-Plus Gesetz). Darüber hinaus wurde als kurzfristige Vorabmaßnahme ein neuerlicher einmaliger Heizkostenzuschuss für Wohngeldhaushalte vorgesehen.

Von der Wohngelderhöhung sollen laut den Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) im Auftrag der Bundesregierung bundesweit rund 2 Mio. Haushalte profitieren. Darunter sind rund 1,4 Mio. Haushalte, die durch die Reform erstmals oder wieder einen Wohngeldanspruch erhalten. Im Jahr 2020 waren lt. dem Statistischen Bundesamt 618.165 Haushalte im Wohngeldbezug.

Um die erheblichen Mehrbelastungen durch die seit 2021/2022 stark gestiegenen Heizkosten zu berücksichtigen, wurde im Zuge der Wohngeld-Plus Reform eine dauerhafte Heizkostenkomponente eingeführt, die als Zuschlag auf die zu berücksichtigende Miete oder Belastung in die Wohngeldberechnung einfließt. Durch die ebenfalls eingeführte Klimakomponente im Wohngeld erfolgt weiterhin ein Zuschlag auf die Höchstbeträge der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung in der Wohngeldberechnung. Mit der ergänzenden Anpassung der Parameter in der Wohngeldformel erfolgt eine zusätzliche Entlastung, mit der die Wohnkostenbelastung der Haushalte am oberen Einkommensrand des Wohngeldes überproportional gesenkt wird. Im Ergebnis profitieren alle Wohngeldberechtigten, einschließlich den im Heim lebenden Personen, von der Leistungsverbesserung in verschiedenen Haushaltszusammensetzungen.

Personen, die Transferleistungen wie z. B. Bürgergeld, Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehen, sind vom Wohngeld ausgeschlossen. Dies betrifft in der Regel auch die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft. Die angemessenen Unterkunftskosten werden hier im Rahmen der gewährten Sozialleistung berücksichtigt.

Die Höchstbeträge für Miete und Belastung im Wohngeld hängen von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder und der Mietenstufe ab. Diese Höchstbeträge sind gesetzlich festgelegt und können nicht überschritten werden. Sie stellen eine Art Kappungsgrenze dar, bis zu welchem Betrag maximal die Miete oder Belastung bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt wird. Durch das Gesetz zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz) wurden zum 1. Januar 2023 auch die Mietenstufen für Kreise und Gemeinden angepasst. Für die Stadt Nürnberg gab es keine Änderung.

Durch eine ähnliche Übergangsregelung wie bei der Wohngeldreform im Jahr 2020 sowie beim Wohngeld-CO2-Bepreisungsentlastungsgesetz 2021 wird sichergestellt, dass die Entlastung unmittelbar nach Inkrafttreten des Wohngeld-Plus-Gesetzes wirksam wird und alle Wohngeldempfängerinnen und -empfänger von den verbesserten Leistungen profitieren können.

Eine Neuberechnung des Wohngeldes ist daher von Amts wegen ab dem 01.01.2023 erfolgt, wenn der bisherige Wohngeldbescheid bis in das Jahr 2023 reicht. Ab dem 01.01.2023 erhalten Personen, die bereits Wohngeld bezogen haben, automatisch die höhere Leistung, ohne Notwendigkeit einer Antragstellung.

Abb. 5.1 Miet-/Belastungshöchstbeträge 2023 in Nürnberg inklusive aller Komponenten

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Miethöchstbetrag § 12 Abs. 1 WoGG	Miethöchstbetrag inkl. Klimakomponente	Miethöchstbetrag inkl. CO2 Komponente	Miethöchstbetrag inkl. Heizkostenentlastung
1	540,00 €	559,20 €	573,60 €	669,60 €
2	654,00 €	678,80 €	697,40 €	821,40 €
3	778,00 €	807,60 €	829,80 €	977,80 €
4	909,00 €	943,40 €	969,20 €	1.141,20 €
5	1.038,00 €	1.077,20 €	1.106,60 €	1.302,60 €
Betrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	124,00 €	4,80 €	3,60 €	24,00 €

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 5.2 Einkommensgrenzen ab 01.01.2023 in Nürnberg

Haushaltsgröße	Monatliches Brutto-Einkommen n. § 14 WoGG in Euro (ggf. sind Werbungskosten (mtl. 102,50 Euro) bzw. höhere je Arbeitnehmer hinzuzurechnen) vor pauschalem Abzug von *			
	ohne Abzug	10 %	20 %	30 %
1 Person	1.492	1.658	1.865	2.131
2 Personen	2.009	2.233	2.512	2.871
3 Personen	2.508	2.787	3.135	3.583
4 Personen	3.385	3.762	4.232	4.837
5 Personen	3.874	4.304	4.842	5.534

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** jeweils 10 % Abzug für die Leistung von 1. Steuern vom Einkommen*
2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- u. Pflegeversicherung
3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung

Insbesondere für Familien lohnt es sich zu prüfen, ob sie die Voraussetzungen für Wohngeld erfüllen. Wenn ja, steht ihnen unter anderem das vollständige Leistungspaket für Bildung und Teilhabe zu. Mit diesen Leistungen können Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene aus Familien mit geringem Einkommen gleichberechtigt an Angeboten der Schule, Kindertageseinrichtung und in der Freizeit teilnehmen. Selbst wenn Familien nur einen Wohngeldanspruch in geringer Höhe haben, kann es sich also lohnen einen Antrag zu stellen und so von ergänzenden Leistungen zu profitieren.

Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfänger haben zudem die Möglichkeit, den Nürnberg-Pass zu erhalten. Mit diesem können zahlreiche Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur, Freizeit und Sport zu ermäßigten Preisen genutzt werden. Der Nürnberg-Pass berechtigt Menschen mit geringem Einkommen seit August 2023 bspw. das Deutschlandticket Nürnberg-Pass für den ermäßigten Preis von 19,00 Euro monatlich zu erwerben und damit deutschlandweit mobil zu sein.

Empfängerinnen und Empfänger von Wohngeld haben unter bestimmten Voraussetzungen Anspruch auf Übernahme oder Erlass der Beiträge für die Betreuung von Kindern ab einem Jahr in Kindertageseinrichtungen oder in der Tagespflege durch das Jugendamt der Stadt Nürnberg. Auch für Kinder, die jünger als ein Jahr sind, können die Kosten unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls übernommen werden.

Die Energiekosten sind seit dem Angriffskrieg Russlands in der Ukraine stark gestiegen. Dies trifft insbesondere einkommensschwächere Haushalte, da ihre Wohnkosten gemessen am Einkommen höher sind als bei Haushalten mit mittleren oder hohen Einkommen. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat am 31.05.2022 Hinweise zum Vollzug des Heizkostenzuschussgesetzes vom 29.04.2022 (BGBl. I S. 698) erlassen und am 09.11.2022 nochmals geändert. Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz, denen Wohngeld für mindestens einen Monat im Zeitraum vom 01.10.2021 bis zum 31.03.2022 beziehungsweise für mindestens einen Monat im Zeitraum vom 01.09.2022 bis zum 31.12.2022 zustand, erhielten von Amts wegen einen ersten beziehungsweise einen zweiten einmaligen Heizkostenzuschuss. Ein Großteil der Leistungen des ersten Heizkostenzuschusses wurde bereits 2022 ausgezahlt (rund 2,9 Mio. EUR). Im Kalenderjahr 2023 erfolgten nur noch Restauszahlungen des ersten Heizkostenzuschusses an 125 Haushalte mit einem Gesamtbetrag von rund 37.000,00 Euro. Die Auszahlung des zweiten Heizkostenzuschusses erfolgte dann vollständig in 2023 an 7.467 Haushalte mit einem Gesamtbetrag von rund 4,3 Mio. Euro.

Abb. 5.3 Erster und zweiter einmaliger Heizkostenzuschuss

Haushaltsgröße	Erster Heizkostenzuschuss	Zweiter Heizkostenzuschuss
1 Person	270,00 €	415,00 €
2 Personen	350,00 €	540,00 €
3 Personen	420,00 €	640,00 €
jede weitere Person	70,00 €	100,00 €

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Ergebnis

Mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz ist zum 01.01.2023 wie unter Ziffer 5.1 dargestellt die größte und umfangreichste Wohngeldreform seit der Einführung dieser Sozialleistung in Kraft getreten. Durch die Reform wurde der Kreis der wohngeldberechtigten Haushalte massiv ausgeweitet und das Wohngeld deutlich erhöht.

Die (Aus-)Wirkungen der Reform waren 2023 auch in Nürnberg spürbar und stellen nach wie vor eine große Herausforderung für das Sozialamt als zuständige Wohngeldbehörde dar. Bereits in den Monaten September 2022 bis Dezember 2022 wurden mit insgesamt 5.197 Anträgen durchschnittlich rund 19 % mehr Anträge gestellt als im Vorjahreszeitraum. Damit wurde ein seit längerem bestehender Trend noch einmal deutlich verstärkt (schon in 2020 stieg die Anzahl der Wohngeldanträge um mehr als 30% an und blieb in den Folgejahren auf ähnlichem Niveau). Im Jahr 2023 hat sich die Antragszahl dann mit 24.160 Anträgen im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt.

Aufgrund des absehbaren Aufgabenwachstums durch das Wohngeld-Plus-Gesetz entstand ein erheblicher zusätzlicher Personalbedarf im primären Leistungsbereich der Wohngeldbehörde, weshalb die Abteilung umstrukturiert und erweitert wurde. Es wurden 6,5 Stellen für die Wohngeldsachbearbeitung, 10 Stellen für Fachassistenten im Bereich Wohngeld und 4 Stellen

für Verwaltungskräfte geschaffen. Die Suche nach ausreichend qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gestaltete sich schwierig. Ein großer Teil der neuen Stellen konnte erst zum zweiten Quartal 2023 und später besetzt werden. Die Einarbeitung und Schulung des neuen Personals ist aufgrund der Komplexität des Wohngeldrechts ein sehr zeitaufwendiger Prozess, der alle Beteiligten stark in Anspruch nimmt.

Weiterhin wurden zentrale Prozesse optimiert und konsequent digitalisiert. Zum 01.01.2023 wurden die eAkte sowie ein auf RPA-Software basierender Wohngeldroboter eingeführt. Der Wohngeldroboter arbeitet auf der Ebene der grafischen Benutzeroberfläche und führt bei Onlineanträgen einige Arbeitsschritte aus, die ansonsten durch eine Sachbearbeiterin / einen Sachbearbeiter durchgeführt werden müssten (bspw. Auslesen von Daten und Übertragung in die Fachsoftware, Anlegen der eAkte usw.). Im Durchschnitt ist durch den Einsatz der RPA-Software von einer Zeitersparnis von rund 10 % pro Wohngeldantrag auszugehen.

Die Abteilung Wohngeld vom Sozialamt und die Projektbeteiligen vom Amt für Digitalisierung und Prozessorganisation und dem Amt für Informationstechnologie erhielten dafür auf der größten deutschen Verwaltungsfachmesse KOMMUNALE in Nürnberg den DIGITAL-Award 2023 in der Kategorie „Städte und Gemeinden über 20.000 Einwohner:innen".

Im 4. Quartal 2023 wurde die Briefpostdigitalisierung im Rahmen eines Pilotprojekts an einen externen Dienstleister vergeben. Der Effizienzgewinn solcher Maßnahmen ist häufig nicht sofort spürbar, mittelfristig sind jedoch deutliche Effizienzvorteile zu erwarten.

Bereits seit Oktober 2020 können Wohngeldanträge in Nürnberg digital eingereicht werden. Zwischenzeitlich nutzen rund 30 % der Antragstellerinnen und Antragsteller diesen Weg, um Wohngeld zu beantragen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen ist es gelungen die Anzahl der Entscheidungen im Jahr 2023 deutlich auf 28.222 [3] zu steigern (Vorjahr: 22.227) und auch beim ausgezahlten Wohngeld um rd. 56 % auf rd. 29,3 Mio. EUR zuzulegen (Vorjahr: rd. 18,8 Mio. EUR). Einschließlich den ebenso in 2023 ausgezahlten Heizkostenzuschüssen I und II sind Nürnberger Haushalten in 2023 rund 33,6 Mio. EUR zugeflossen und haben dazu beigetragen die gestiegenen Lebenshaltungs- und Energiekosten zumindest teilweise zu kompensieren.

Dies erscheint umso bemerkenswerter, wenn man den zurückliegenden 5-Jahres-Zeitraum in die Betrachtung mit einbezieht. Noch 2019 wurden lediglich 10,7 Mio. EUR an Wohngeld jährlich ausgezahlt (2020: 15,9 Mio. EUR; 2021: 18,1 Mio. EUR) und hierfür 13.688 Entscheidungen getroffen. Dies zeigt die Transformationsleistung, die administrativ zu leisten war und ist.

Der Personalmangel, die deutliche Steigerung der Antragszahlen, die Hilfspakete der Bundesregierung (Heizkostenzuschüsse I und II) sowie das rechtlich komplexe Verfahren führten in 2023 trotz aller Anstrengungen aber dennoch zu einem deutlichen Anstieg der Rückstände.

Der Bearbeitungsrückstand führt zwar zu keiner Leistungsverkürzung - das Wohngeld wird ab Antragstellung rückwirkend gezahlt – stellt aber viele betroffene Haushalte dennoch vor große Probleme die Zeit bis zum tatsächlichen Zufluss der Leistung zu überbrücken. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit hat zum 31.12.2023 je nach Fallkomplexität und Dringlichkeit zwischen 6 und bis zu 12 Monate betragen. Um sicherzustellen, dass die finanzielle Unterstützung für Wohngeldempfängerinnen und -empfänger auch in Zukunft gewährleistet ist, macht die Wohngeldbehörde von der gesetzlichen Möglichkeit, den Bewilligungszeitraum von 12 auf bis zu 24 Monate zu verlängern, regen Gebrauch.

[3] *Hochrechnung aufgrd. Untererfassung einschl. Neuberechnungen von Amts wegen. Unter Berücksichtigung der ebenfalls zu administrierenden Heizkostenzuschüsse I und II wurden 35.35.814 Entscheidungen getroffen.*

Abb. 5.4 Anträge auf Wohngeld

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anträge Mietzuschuss	11.235	10.865	14.434	13.159	14.485	18.263
Anträge Lastenzuschuss	425	415	452	404	392	497
Hochgerechnete Anträge						5.400
Anträge gesamt	**11.660**	**11.280**	**14.886**	**13.563**	**14.877**	**24.160**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 5.5 Entscheidungen über Wohngeld

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Entscheidungen gesamt	**14.029**	**13.688**	**21.838***	**22.786****	**22.227*****	**28.222******

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** inklusive rund 3.400 Neuberechnungen gemäß § 42 b WoGG aufgrund des Wohngeldstärkungsgesetzes 2020.*
*** inklusive rund 4.000 Neuberechnungen gemäß § 42 c WoGG aufgrund des WoGCO2BeprEntlG 2021*
**** inklusive rund 5.000 Neuberechnungen gemäß § 43 WoGG aufgrund der Dynamisierung 2022*
***** inklusive rund 4.600 Neuberechnungen gemäß § 42 d WoGG aufgrund des Wohngeld-Plus-Gesetz 2023*

Abb. 5.6 Ausbezahltes Wohngeld (in Tsd. Euro)*

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mietzuschuss	10.723	10.267	15.260	17.373	18.228	28.492
Lastenzuschuss	517	415	601	630	579	838
Gesamt	**11.240**	**10.682**	**15.861**	**18.003**	**18.807**	**29.330**
zum Vorjahr in %	-8,4	-5,0	+48,5	+13,5	+4,5	+55,98

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** unter Berücksichtigung von Einnahmen aus Rückforderungen*

Abb. 5.7 Empfangsberechtigte von Wohngeld (Haushalte)

Daten zum 31.12.	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mietzuschuss	4.465	4.159	5.524	5.693	4.732	4223
Lastenzuschuss	171	167	192	187	157	157
Gesamt	**4.636**	**4.326**	**5.716**	**5.880**	**4.889**	**4.380**
zum Vorjahr in %	-4,3	-5,9	+32,1	+2,9	-16,8	-10,4

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Durchschnittlich leben 2,4 Personen in den Wohngeldhaushalten.

Auch die Zahl der empfangsberechtigten Haushalte spiegelt den erheblichen Bearbeitungsrückstand in der Wohngeldstelle wider. Der Rückgang der Zahl der Anspruchsberechtigten zum Stichtag ist ausschließlich hierauf zurückzuführen.

Im Jahr 2023 erhielten 157 von 497 Antragstellenden einen monatlichen Lastenzuschuss, was einem Anteil von rund 3,6 % aller Beziehenden von Wohngeld entspricht.

Rentnerinnen und Rentner stellen mit 86,5 % den größten Anteil der alleinstehenden Wohngeldempfänger dar. Bei den Drei- und Mehrpersonenhaushalten überwiegen die Erwerbstätigen. Insgesamt stellen die Erwerbstätigen mit einem Anteil von 56,4 % die größte Empfängergruppe dar. Es folgen die Rentnerinnen und Rentner mit 29,1 % aller Wohngeldhaushalte.

Seit 01.01.2015 ist die Regierung von Unterfranken zentrale Widerspruchsbehörde und Fachaufsichtsbehörde in Wohngeldangelegenheiten für ganz Bayern. Sie entscheidet damit über die Widersprüche, denen die Stadt Nürnberg nicht abhelfen kann.

Abb. 5.8 Erwerbstätigkeit und Größe der Wohngeldempfängerhaushalte

Spalten in %	Haushaltsgröße					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	≥5 Pers.	Gesamt
Selbständige	0,7	1,1	2,5	1	1,4	**1,2**
Abhängig Beschäftigte	8,3	40,4	75,9	80,8	78,2	**56,4**
Rentnerin / Rentner	86,5	47,9	5,3	2,1	1,8	**29,1**
Studierende	0,6	1,1	0,3	0	0,2	**0,4**
Sonstige Nichterwerbstätige	1,4	4,6	11,9	13,2	14,8	**9,5**
Arbeitslose	2,5	5	4,1	2,9	3,6	**3,4**
Insgesamt	100	100	100	100	100	**100**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Im Rahmen des sogenannten fakultativen Widerspruchsverfahrens steht es den Bürgerinnen und Bürgern in Bayern frei, wahlweise Widerspruch bei der Stadt Nürnberg einzulegen oder unmittelbar Klage beim Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Klageerhebung ist aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23.04.2019 in Wohngeldangelegenheiten kostenfrei.

Abb. 5.9 Widersprüche Wohngeld

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eingang	**133**	**147**	**199**	**195**	**181**	**154**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Abb. 5.10 Klagen Wohngeld

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eingang	4	3	4	2	6	23**
Zurückgezogen*	2	3	1	1	1	11
Abgewiesen*	0	0	1	3	4	9

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** zum Teil aus den Vorjahren*
*** hiervon 18 bezüglich Untätigkeit*

Wohnen bei Bezug von Transferleistungen und benachteiligte Gruppen

Grundlagen

Neben dem Wohngeld und der Wohnraumförderung, bei denen es sich um spezifische Instrument handelt um das Wohnen für bestimmte Bevölkerungsgruppen finanziell zu erleichtern, ist das Sozialamt für die Übernahme der Kosten der Unterkunft für Personen, die Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII beziehen, zuständig. Das Sozialamt ist zudem für die Unterbringung von obdachlosen Haushalten in Nürnberg verantwortlich. Die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II (Bürgergeld) erbringt das Jobcenter Nürnberg-Stadt.

Die genannten sozialen Leistungen im Zusammenhang mit Wohnen und Unterbringung haben wesentlichen Anteil an einer sozial verträglich gestalteten Wohnungspolitik im Sinne der öffentlichen Daseinsvorsorge. Ihre Beobachtung im Zeitverlauf ist von erheblicher Relevanz für die Quartiers- und Stadtentwicklung. Daher werden im Wohnungsbericht nachrichtlich auch Daten über die Leistungen für die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII und über die Obdachlosenhilfe sowie sonstige besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt dargestellt.

Kosten der Unterkunft

Bei den Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II – „Bürgergeld" handelt es sich um eine sogenannte „kommunale Leistung", für die Kostenträgerschaft und damit auch die Regelungszuständigkeit bei der Stadt Nürnberg liegt. An diesen Kosten beteiligt sich der Bund allerdings gemäß § 46 SGB II. Dazu kommen die Personen, die Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII beziehen, wobei die Kosten für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung im 4. Kapitel des SGB XII vollständig vom Bund übernommen werden.

Die sogenannten Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Heizung, die bei Transferleistungsbezug als Maßstab für die Anerkennung der Mietkosten gelten, werden in Nürnberg vom Sozialamt im Rahmen eines Schlüssigen Konzeptes ermittelt und festgelegt. Die aktuellen Richtwerte für die Stadt Nürnberg wurden zum 01.01.2023 für zwei Jahre festgelegt.

Abb. 6.1 Richtwerte für angemessene Mietpreise inkl. Betriebskosten von 2023 bis 2024

Haushaltsgröße	qm	Mietpreis (ohne Heizung) in Euro
1 Person	50	515
2 Personen	65	639
3 Personen	75	706
4 Personen	90	863
5 Personen	105	1.065
weitere Personen	10	102

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Entwicklung der Leistungsempfänger:

Abb. 6.2 Transferleistungsbeziehende (außerhalb von Einrichtungen)

Daten zum 31.12.	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bürgergeld, Grundsicherung für Arbeitsuchende SGB II	40.043	37.444	38.667	36.784	39.859	41.582
Hilfe zum Lebensunterhalt (3. Kap. SGB XII) *	848	754	727	657	783	786
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kap. SGB XII) *	8.044	8.220	8.363	8.510	9.404	9.814
Asylbewerberleistungsgesetz	3.836	3.444	2.972	2.986	3.146	2.731
Transferleistungsbeziehende - gesamt	**52.771**	**49.862**	**50.729**	**48.937**	**53.192**	**54.913**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg
** nur Leistungsberechtigte in der Zuständigkeit der Stadt Nürnberg*

Besonders benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt

Obdachlose

Als Unterbringungsbehörde ist das Sozialamt, neben der Vermeidung von Obdachlosigkeit, auch für die Unterbringung von Obdachlosen zuständig, d.h. für die Menschen, die ihre Wohnung verloren haben und aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, Ersatz auf dem Wohnungsmarkt zu finden.

Neben Obdachlosigkeit (leitet sich für die Kommune aus dem Ordnungsrecht ab) ist auch der Begriff Wohnungslosigkeit in Gebrauch. Wohnungslosigkeit wird oftmals als Überbegriff verwendet. Eine Abgrenzung erfolgt, indem obdachlose Personen als Personen beschrieben werden, die sich im öffentlichen Raum aufhalten oder in Notschlafstellen nächtigen – im Gegensatz zu Personen, die wohnungslos aber untergebracht sind. Für die Stadtverwaltung beschreiben beide Begriffe, unabhängig des Aufenthalts, die gleiche Problemstellung – die fehlende private Wohnung und dadurch ein Anspruch auf Unterbringung.

Die Unterbringung von obdachlosen Haushalten erfolgt in stadteigenen (oder angemieteten) Obdachlosenwohnungen unter Satzungsrecht, privaten Obdachlosenpensionen, Heimen der Obdachlosenhilfe oder sonstigen ambulanten Angeboten.

Dabei ergaben sich in 2023 folgende Fallzahlen:

Abb. 6.3 Obdachlose Personen

	Daten zum 31.12.2023
Personen in Obdachlosenwohnungen und Pensionen	1.692
Personen in Einrichtungen für Obdachlose	576
Personen ohne Obdach	190
Obdachlose Personen – gesamt	**2.458**

Datenquelle: Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt, Stadt Nürnberg

Auch wenn der Aufenthalt vorübergehend sein soll, verbleiben viele Haushalte auch längerfristig in ordnungsrechtlicher Unterbringung und die Zahl der obdachlosen Personen hat sich folglich auf hohem Niveau verfestigt. Die Reintegration in den Wohnungsmarkt ist aufgrund der Angebotsknappheit weiterhin schwierig.

Es ist leicht nachvollziehbar, dass der Auszug aus einer Obdachlosenunterkunft umso schwieriger wird, je enger der Wohnungsmarkt ist. Bei der Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen werden obdachlose Haushalte in die höchste Dringlichkeitsstufe eingestuft und somit entsprechend berücksichtigt, jedoch kann aufgrund des beschränkten Angebots nur ein Teil dieser Gruppe eingemietet werden.

Um diesem Umstand entgegen zu wirken verfolgt das Sozialamt entsprechende Projekte. Eine besondere Form der Unterbringung stellen die Sozialimmobilien dar. Hier hat das Sozialamt ein Vorschlagsrecht für Personen, die wohnungs- bzw. obdachlos sind und dann einen regulären Mietvertrag erhalten. Dafür bietet das Sozialamt als Anreiz bestimmte Vorleistungen und Garantien, wie z. B. die generelle Übernahme des Mietausfallwagnisses und der Renovierungskosten sowie die sozialpädagogische Betreuung der Mieterinnen und Mieter. Daneben wird auch die Initiative Housing First (getragen von Straßenkreuzer e.V., Lilith e.V., Mudra e.V., Hängematte e.V.) unterstützt. Hierbei werden obdachlose Haushalte direkt in private Mietverhältnisse vermittelt und bei der Eingewöhnung begleitet.

Im Jahr 2023 wohnten bis zu 400 Personen in 123 Wohneinheiten der Sozialimmobilien und 16 Personen konnten durch Housing First erstmalig wieder in eine eigene Wohnung vermittelt werden.

Für Personen ohne Obdach steht ein breites Angebot an Notschlafstellen, wie bspw. das Domus Misericordiae der Caritas, die Notschlafstelle G53 der Heilsarmee, die städtische Notschlafstelle in der Großweidenmühle oder die Diana-Herberge bereit.

Mit dem Refugium wurde eine neue Notschlafstelle nur für Frauen geschaffen. Diese Notschlafstelle ist ein niedrigschwelliges Basisangebot der Kommune um den Aufenthalt bzw. die Übernachtung Betroffener im öffentlichen Raum zu vermeiden. Darüber hinaus finden sich im Gebäude auch dauerhafte Wohnplätze.
Ziel ist es, Nutzerinnen der Notschlafstelle zu ermutigten in den Pensionsbereich des Refugiums umzuziehen. Dort haben sie dann ein dauerhaftes eigenes Zimmer mit Bad und Plätze in der Notschlafstelle wären wieder für neue Akutfälle belegbar.

Die Pensionsplätze dienen der Stabilisierung der Frauen, mittelfristig soll dann auch die Reintegration in den Wohnungsmarkt erfolgen. Um diese Unterfangen erfolgreich zu gestalten werden die Frauen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Johanniter Unfallhilfe e.V. begleitet.

Geflüchtete

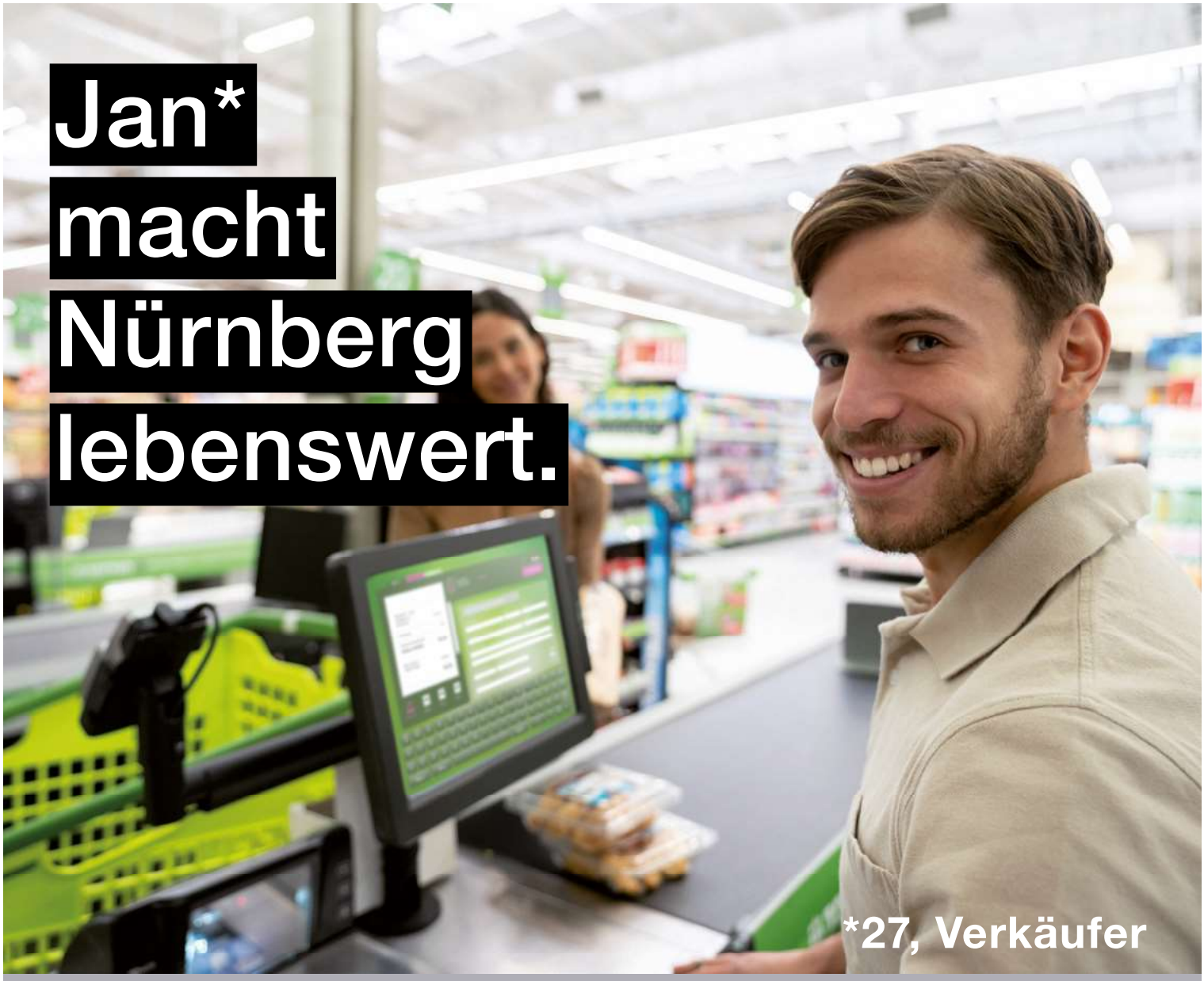
Eine weitere Gruppe, bei der die Zuständigkeit der Unterbringungsbehörde greift, sind Geflüchtete. Im Jahr 2022 suchten zahlreiche ukrainische Bürgerinnen und Bürger in der Bundesrepublik Schutz für sich und ihre Familien. Der Großteil der Menschen konnte privat unterkommen, nichtdestotrotz wurden auch viele Geflüchtete in städtische Unterkünfte aufgenommen.

Auch 2023 war ein permanenter Zugang von Geflüchteten aus der Ukraine zu verzeichnen, ebenso wie ein verstärkter Zugang von Asylsuchenden aus anderen Herkunftsländern. Zum Jahresende 2023 gab es in Nürnberg 18 staatliche Gemeinschaftsunterkünfte mit 1697 Bewohnerinnen und Bewohnern sowie 31 städtische Gemeinschaftsunterkünfte mit 1693 Bewohnerinnen und Bewohnern.

Für Geflüchtete mit Bleibeperspektive ist eine eigene Wohnung ein entscheidender Faktor für die Integration. Daher ist es wichtig, die betroffenen Personen und Haushalte bei der Suche nach einer eigenen Wohnung zu unterstützen.

Allein aus dem Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen ist der Bedarf der Auszugsberechtigten in den Gemeinschaftsunterkünften in Nürnberg dabei nicht zu decken.

Umso wichtiger ist hier daher die Fortführung des Projektes „Übergangswohnen für Geflüchtete“. In dem im Jahr 2017 vom Sozialamt ins Leben gerufene Projekt werden Mietwohnungen, die Eigentümer und Eigentümerinnen längerfristig an die Stadt vermieten, an auszugsberechtigte Geflüchtete weitervermietet. Voraussetzung für eine Anmietung ist, dass die Miete den Richtwerten nach dem SGB II und SGB XII entspricht.



Erst durch die Menschen, die hier leben, wird unsere Stadt lebenswert. Für diese Menschen schaffen wir Raum zum Wohnen und Leben. Bezahlbar, sicher und sozial.

www.esw.de

raum für perspektive

Beschlussvorlage
Stpl/033/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.10.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

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

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Begründung zum Vorentwurf
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Am 18.01.2024 wurde der Bebauungsplan Nr. 4686 "Goldbach" für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße zur Sicherung des Grünzuges entlang des Goldbachs aufgestellt. Der Geltungsbereich wird erweitert, wie es sich aus der Entscheidungsvorlage (sh. Anlage) ergibt.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4686 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Grünfläche und bestehende bauliche Struktur zu schaffen und diese geordnet, städtebaulich weiterzuentwickeln. Die Sicherung dieses Gebiets ist aus Gründen der Klimaanpassung, des Artenschutzes, des Hochwasserschutzes und der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll beschlossen werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel I.4.3. in der Begründung zum Bebauungsplan

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4686 „Goldbach“ so erweitert wird, wie es sich aus dem Plan vom 03.09.2024 ergibt.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt auf Grundlage des Plans vom 03.09.2024, der Begründung vom 10.09.2024 und des Umweltberichts vom 03.09.2024 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

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

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

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

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Am 18.01.2024 wurde im Stadtplanungsausschuss die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4686 „Goldbach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,4 ha befindet sich im Stadtteil Zerzabelshof entlang des Goldbachs und ist in Privateigentum. Der Goldbach (Gewässer III. Ordnung) kommt aus den im Lorenzer Reichswald gelegenen Großen und Kleinen Valznerweiher und fließt über den Zeltnerweiher sowie den Tullnauweiher in die Pegnitz. Das Fließgewässer mit den begleitenden Auenflächen ist ein landschafts- und stadtgliederndes Freiraumelement im Stadtteil Zerzabelshof und befindet sich, bis auf Bereiche, wie im Plangebiet und weiteren kleineren Bereichen, in öffentlicher Hand.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4686 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Grünfläche und der bestehenden baulichen Struktur zu schaffen und diese geordnet städtebaulich weiterzuentwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ wurde im Zuge des weiteren Verfahrens im Vergleich zum Plan vom 13.12.2023 (Planstand Aufstellungsbeschluss am 31.01.2024), erweitert (siehe Abb. 1 unten). Die Erweiterung ist zur städtebaulichen Ordnung der bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen für die Fl.Nrn. 675/2, 675/4 (teilweise), 675/46, 688, 688/5 je Gem. Mögeldorf notwendig. Ohne eine Erweiterung des Geltungsbereichs kann das Zurücknehmen der inzwischen überholten bestehenden Baugrenzen aus dem Baulinienplan Nr. 2829 von 1925 nicht erfolgen.

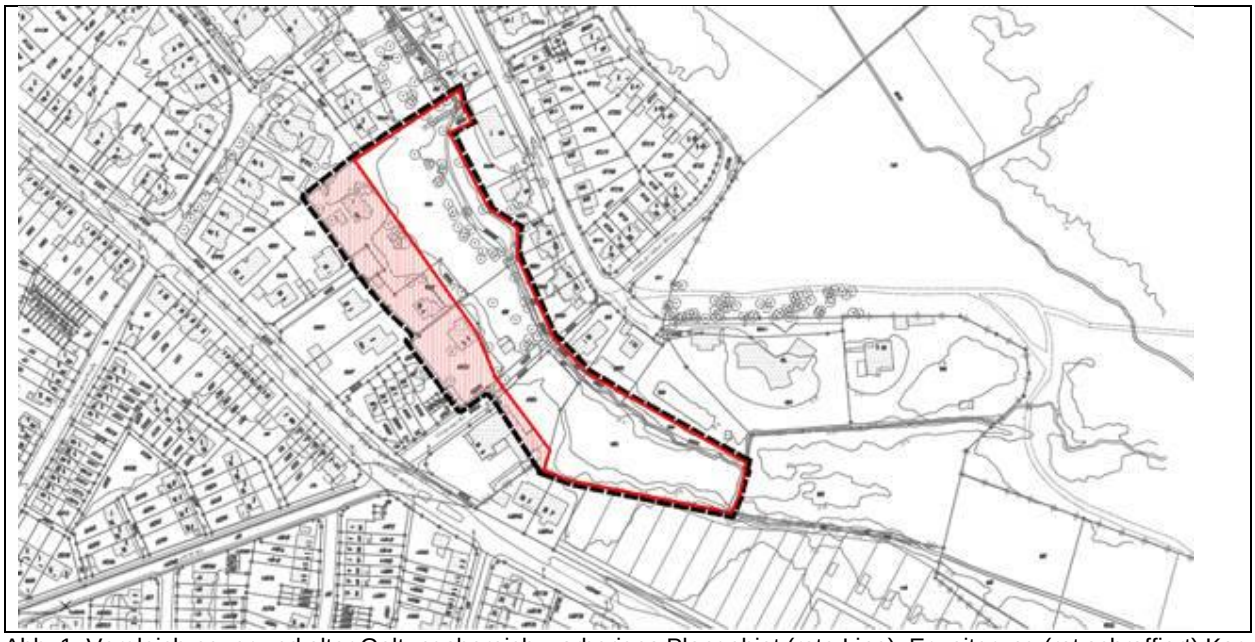


Abb. 1: Vergleich neuer und alter Geltungsbereich: vorheriges Plangebiet (rote Line), Erweiterung (rot schraffiert) Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Die rückwärtige Bebauung entlang der Valznerweiherstraße und der Urbanstraße, welche die Grünflächen entlang des Goldbachs begrenzen, sind teilweise historisch gewachsen und die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben wurde gem. § 30 Abs. 3 BauGB nach dem Baulinienplan Nr. 2829 und im Übrigen nach § 35 BauGB sowie in Teilbereichen im Plangebiet nach § 34 BauGB beurteilt. Der Baulinienplan Nr. 2829 setzt überbaubare Grundstücksflächen und Grünräume fest. Jedoch werden diese Baugrenzen von der bestehenden Bebauung teilweise nicht eingehalten oder nicht ausgenutzt. Hier wird durch das Bauleitplanverfahren die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert und die städtebauliche Weiterentwicklung geregelt.

Die ökologische und stadtklimatische Bedeutung des Grünzugs entlang des Goldbachs wird in den gesamtstädtischen Freiraumkonzepten Masterplan Freiraum und im Plankonzept der "Grünen Finger" dargestellt. Diese vorsorgende, informelle Freiraumplanung reagiert dabei auf langfristige Entwicklungslinien in der Stadtentwicklung. Bestehende Freiräume sollen dabei gesichert und langfristig als durchgehendes Freiraumnetz entwickelt werden.
Die Flächen rund um den Bachlauf dienen u.a. als Ausbreitungs- und Rückzugsraum für Flora und Fauna. Sie sind darüber hinaus Teil des städtischen Biotopverbundsystems. Über den Grünzug des Goldbachs wird Kaltluft nach Norden zur Kaltluftleitbahn, die über die Hauptgleisanlagen führt, transportiert. Der Grünzug hat auch eine wichtige Funktion zum Hochwasserrückhalt.

Städtebauliches Konzept
In weiten Teilen des Geltungsbereichs wird keine bauliche Struktur angestrebt. Die privaten Grünflächen des Grünzuges sollen als naturnahe Bereiche in ihrer jetzigen Form erhalten oder aufgewertet werden. Der Verlauf des Bachlaufs und seine direkten Uferflächen sowie der Gehölzbestand werden langfristig gesichert. Die Grünflächen ziehen sich in der Nord-Süd-Achse durch den gesamten Geltungsbereich.
Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Fläche für Wald. Im weiteren Verfahren wird genauer untersucht, ob im Plangebiet Wald nach Bundeswaldgesetz (BWaldG) vorliegt. Diese Fläche ist auch als lokalbedeutsamer Lebensraum artenschutz- und biotopschutzrelevant.
Die Baugrenzen des Baulinienplans Nr. 2829 von 1925 werden von der aktuell bestehenden Bebauung teilweise, sowohl an der straßenseitigen als auch an der rückwertigen Grenze nicht eingehalten. Das Baurecht des bestehenden Baulinienplanes wurde nie vollständig ausgenutzt. Daher entspricht der bestehende Gebäudebestand bereits jetzt schon nicht mehr den Festsetzungen des Baulinienplans.
Die künftig angestrebte Baustruktur schützt den Erhalt des Gebäudebestands und ermöglicht weiterhin Veränderungen und Anpassungen an der jetzigen Gebäudestruktur vorzunehmen bzw. lässt eine konzentrierte Nachverdichtung zu. Das städtebauliche Konzept geht dabei auf die Baudenkmäler im Geltungsbereich ein. Durch die Rücknahme der Baugrenze wird deren Schutz- und Wirkungsbereich nochmals gestärkt. Das künftige Baurecht bzw. Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Orientierungswerten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Städtebauliche Kenndaten
Folgende städtebaulichen Daten werden im weiteren Verfahren zugrunde gelegt:

Baufelder Allgemeines Wohngebiet (m²)	ca. 3.037 m²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung naturnaher Bereich (m²)	ca. 7126 m²
Fläche für Wald (m²)	ca. 3.750 m²
Öffentliche Verkehrsflächen (m²)	ca. 254 m²
Gesamt:	**ca. 14.167 m²**

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

Zeitliche Umsetzung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll im Herbst 2024 erfolgen. Parallel dazu findet die frühzeitige Behördenbeteiligung statt. Die weiteren Verfahrensschritte sowie Fortschreibung und Durchführung der relevanten Gutachten werden direkt im Anschluss bearbeitet. Der Bebauungsplan wird mit hoher Priorität fortgeführt, da er vor dem Auslaufen der Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ am 31.07.2026 in Kraft treten soll.

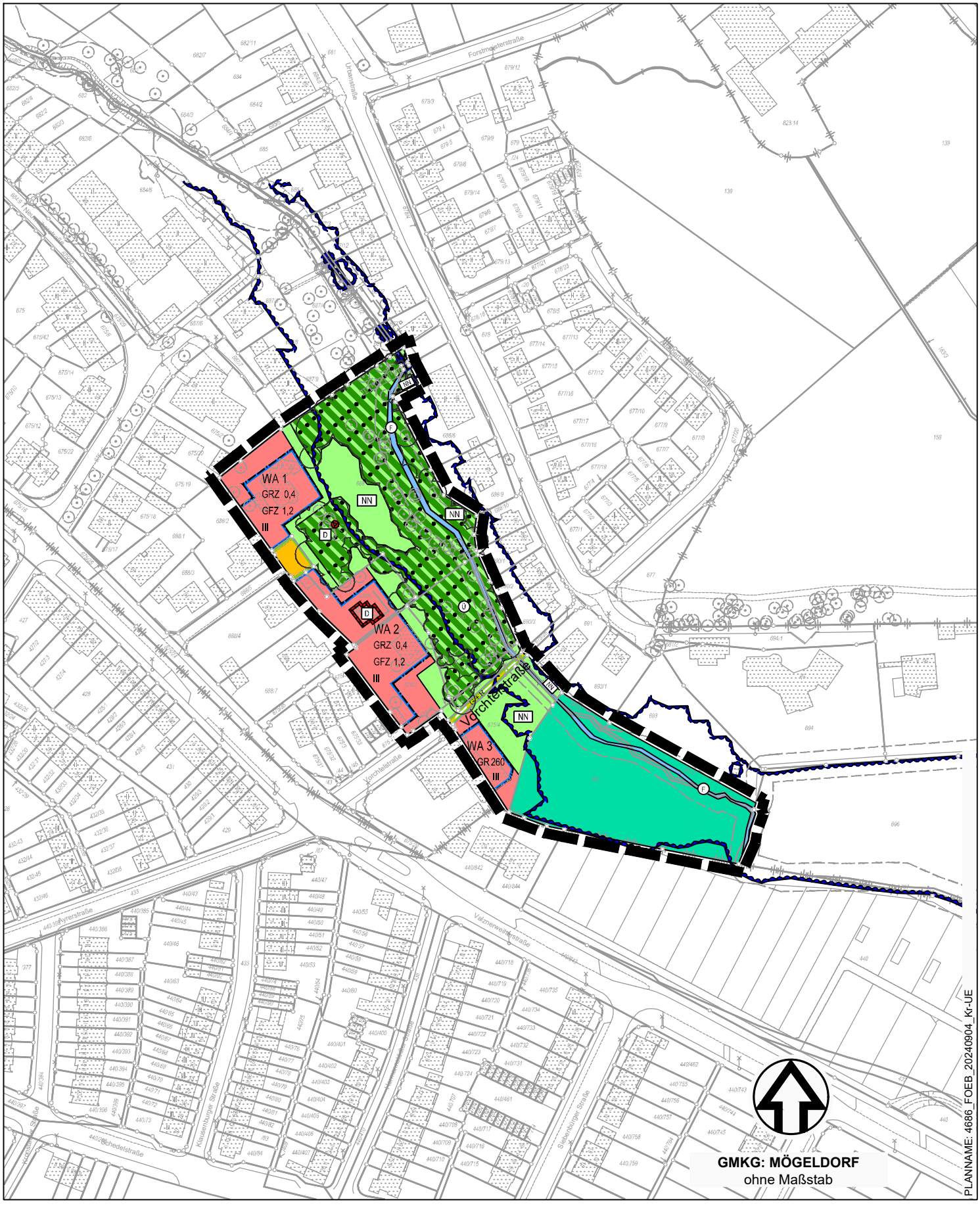
Fazit
Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Grünzugs Goldbach schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung der bestehenden Bebauung hin zur rückseitigen Baugrenze entlang der Valznerweiherstraße sichern und ordnen. Die Sicherung dieses Gebiets ist aus Gründen der Klimaanpassung, des Artenschutz, des Hochwasserschutzes und der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4686 "GOLDBACH"

für ein Gebiet entlang des Goldbachs beidseits der Vorchtelstraße

NÜRNBERG

Ö 2



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4686

„GOLDBACH“

für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße

Stand: September 2024



Luftbild © Stadt Nürnberg 2024

BEGRÜNDUNG
ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4686 „GOLDBACH“

für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 8

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 11

I.4. PLANUNGSKONZEPT 14

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT UND ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 14

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 15

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY 15

I.4.4. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 15

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 16

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 16

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 16

I.5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 17

I.5.4. NEBENANLAGEN 18

I.5.5. STELLPLÄTZE, GARAREN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTEN 18

I.5.6. VERKEHRSFLÄCHEN 18

I.5.7. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 18

I.5.8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN 19

I.5.9. FLÄCHE ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN 19

I.5.10. FLÄCHEN FÜR WALD 19

I.5.11. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 19

I.5.12. ARTENSCHUTZ 19

I.5.13. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 19

I.5.14. EINFRIEDUNGEN 19

I.5.15. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 19

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 20

I.7. BETEILIGUNGEN 20

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 20

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUN GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 20

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 20

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 21

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 21

I.9. KOSTEN 21

II. UMWELTBERICHT (STAND 03.09.2024) ALS GESONDERTER TEXTTEIL

III. QUELLENANGABEN

1. Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, 08.03.2006, mit der letzten Änderung vom 03.07.2024

2. Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Onlineabfrage: 02.02.2024

3. Gutachterbericht Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK), Becker Giseke Mohren Richard Landschaftsarchitekten, Februar 2014

4. Beschluss Stadtrat „Nürnberg grün und lebenswert“, 14.06.2023

5. Masterplan Freiraum, Stadt Nürnberg, November 2014

6. Statistischer Bericht der Sozialraumtypisierung der Städte Nürnberg und Fürth M544, 06.02.2024, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

BEGRÜNDUNG
ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4686
„GOLDBACH“
für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße

I. PLANBERICHT

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

Im Stadtteil Zerzabelshof verläuft der Goldbach (Gewässer III. Ordnung) zwischen der Bebauung der Valznerweiherstraße / Neuweiherstraße und Urbanstraße.
Das Fließgewässer mit den begleitenden Auenflächen ist ein landschafts- und stadtgliederndes Freiraumelement und prägt durch zahlreiche Gehölzbestände die Grünflächen entlang des Baches.
Am Goldbach liegen zum Teil öffentliche Grünflächen, wie z.B. der Aussiger Platz. Lediglich in kleinen Teilgebieten verläuft er in einem gefassten schmalen Bachbett, wie im Ortskern von Zerzabelshof.
Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 1,4 ha. Es erstreckt sich entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße und befindet sich in Privateigentum.
Für Teile des Plangebiets gilt der übergeleitete Bebauungsplan Nr. 2829 vom 18.10.1925, der als einfacher Bebauungsplan nur überbaubare Grundstücksflächen und Grünflächen festsetzt. In diesen Bereichen erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben derzeit nach § 30 Abs. 3 BauGB: Es gilt der Baulinienplan Nr. 2829 in Verbindung mit den § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sowie § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Goldbachaue als Grünfläche und der städtebaulichen Ordnung der bestehenden und künftigen Bebauung zu schaffen. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB angestrebt.
Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan werden die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE

Der Geltungsbereich mit einer Länge von etwa 250 Metern befindet sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz. Der Grünzug entlang des Goldbachs ist an einigen Stellen bereits verengt. Um eine weitere Verengung des Grünzugs, beispielsweise durch zusätzliche Bebauung, zu vermeiden, soll der Bereich planungsrechtlich gesichert werden.



Abb. 1: Zusammenhang Grünzug mit Kennzeichnung des Plangebiets, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Stadtplanungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 18.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4686 beschlossen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Grünzugs Goldbach schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung der bestehenden Bebauung hin zur rückseitigen Baugrenze entlang der Valznerweiherstraße ordnen. Die Sicherung dieses Gebiets ist aus Gründen der Klimaanpassung, des Artenschutzes, des Hochwasserschutzes und der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Das Gebiet wird von wertvollem und schützenswertem Baumbestand geprägt. Gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Teilgebiet südlich der Vorchtelstraße ein lokal bedeutender Lebensraum für Flora und Fauna. Die Freihaltung dieser Flächen von Bebauung trägt folglich zur Erhaltung der Biodiversität bei und schafft wichtige Verbindungen zwischen Lebensräumen für Tiere.
Über den Grünzug des Goldbachs wird gemäß Stadtklimagutachten (2014) Kaltluft nach Nordwesten zur Kaltluftleitbahn, die über die Hauptgleisanlagen führt, transportiert. Dadurch trägt sie zur Kaltluftversorgung einer der sieben wichtigen Kaltluftleitbahnen in Nürnberg und dadurch zu (sehr) günstigen bioklimatischen Bedingungen in weiten Teilen der angrenzenden Siedlungsflächen bei.
Aufgrund ihrer bioklimatischen und ökologischen Bedeutung soll der bestehende Grünzug geschützt und in seiner Funktion erhalten werden. Durch die Festsetzung als private Grünfläche wird eine weitere Verengung durch Bebauung ausgeschlossen.
Die rückwärtigen Bebauungen entlang der Valznerweiherstraße und der Urbanstraße, welche die Grünflächen entlang des Goldbachs begrenzen, sind teilweise historisch gewachsen und wurden bislang nach § 34 BauGB oder nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Baulinienplan Nr. 2829 von 1925 beurteilt, welcher nur überbaubaren Grundstücksflächen und Grünräume festsetzt. Jedoch wurden diese Baugrenzen von der bestehenden Bebauung teilweise überschritten, an anderer Stelle hingegen nicht ausgenutzt. Hier hat das Bauleitplanverfahren das Ziel die städtebauliche Weiterentwicklung zu ordnen.

Die Hauptplanungsziele sind:
- Sicherung und Ordnung der bestehenden Bebauung
- Erhalt der naturnahen Grünflächen, Einzelbäumen und Gehölzstrukturen

- Erhalt der Frischluftschneise und der ökologischen Bedeutung für das Stadtklima
- Berücksichtigung der Planungsziele des Masterplans Freiraum, des Beschlusses „Nürnberg grün und lebenswert“ und des Plankonzepts „Grüne Finger“
- Erhalt der Biodiversität und Sicherung der Verbindungen von wichtigen Lebensräumen von Flora und Fauna
- Sicherung der Retentionsraums des Goldbachs

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet und gehört zum statistischen Stadtteil Östliche Außenstadt (9) sowie zum statistischen Bezirk Zerzabelshof (95). Es befindet sich entlang des Goldbaches zwischen Urbanstraße und Valznerweiherstraße und ist geprägt durch einen großen Gehölzbestand.

Der Grünzug und die angrenzende Bebauung hat eine Größe von ca. 1,4 ha und erstreckt sich über die Fl.-Nr. 675/2, 675/4 (teilweise), 675/46, 675/47, 688, 688/5 (teilweise), 688/6, 690, 691 (teilweise), 692, 693 (teilweise), 693/2, alle Gmkg. Mögeldorf.
Auf der Fläche gibt es ein Höhengefälle von Westen (315 - 317 m über NHN) nach Osten hin zum Bachlauf (314 m über NHN). Östlich des Bachlaufes steigt das Gelände teilweise wieder auf 315 m über NHN an. Der Geh- und Radweg zwischen der Vorchtelstraße und der Urbanstraße durchquert den Geltungsbereich aus südwestlicher in nordöstlicher Richtung. Dieser öffentliche Weg trennt das Gebiet in zwei Teile, der Weg führt über den Goldbach hinweg.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Im Geltungsbereich befinden sich bestehende Bebauung auf den Fl.-Nr. 675/2, 675/4, 688 und 688/6 Gemarkung Mögeldorf. Diese steht teilweise außerhalb der Baugrenzen aus dem Baulinienplan Nr. 2829 von 1925. Vereinzelt finden sich im Geltungsbereich Nebenanlagen der Gebäude (z.B. Fl.-Nr. 675/2, Gmkg. Mögeldorf).
Die angrenzende Bebauung rund um den Geltungsbereich besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern, sowie Reihenhäusern entlang der Valznerweiherstraße, der Neuweiherstraße und Vorchtelstraße. Die Bebauung an der Urbanstraße ist durch freistehende ein –bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften geprägt.
Die Dachtypologie umfasst Satteldächer und Walmdächer, die teilweise mit mehreren und großen Gauben versehen sind. Nebenanlagen wie Garagen sind teilweise mit einem Flachdach ausgebildet.
Die Gebäude sind hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Vereinzelt gibt es nicht störendes Gewerbe wie z.B. ein Kosmetiksalon (Vorchtelstraße 3). Im Geltungsbereich liegt zudem ein kleiner Teilbereich des Hotel- und Restaurantbetriebs in der Valznerweiherstraße 75.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die angrenzenden Straßen sind für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Grünflächen im Plangebiet selbst soll in ihrer Gestaltung erhalten bleiben, es ist derzeit keine weitere Erschließung geplant.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Entlang der Valznerweiherstraße befinden sich mehrere Bushaltestellen der Linie 44 (Nürnberg Hbf – Nürnberg Langwasser Mitte) und der Linie N3 (Nürnberg Hbf – Nürnberg Heinemannbrücke).

Fahrrad

Die angrenzenden Straßen sind als Tempo 30-Straße ausgebildet und verfügen somit über keine separaten Fahrradwege und können aufgrund der Tempobegrenzung gut durch Radfahrende genutzt werden. Ein Geh-und Radweg verbindet die Vorchtelstraße mit der Urbanstraße und durchquert den Geltungsbereich aus südwestlicher in nordöstlicher Richtung und schließt direkt an das Wegenetz im Lorenzer Reichswald an.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Dem statistischen Bericht der Sozialraumtypisierung der Städte Nürnberg und Fürth vom 06. Februar 2024 zufolge gehört der Stadtteil Zerzabelshof, angrenzend zum Planungsgebiet, teilweise zu den sog. etablierten Familienquartieren und zu den sog. verdichteten Quartieren in Randlage.

Die sog. etablierten Familienquartiere sind dadurch charakterisiert, dass sie eine extrem unterdurchschnittliche Ausprägung bei den Indikatoren zur sozialen Anspannung, dem Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund und der Bebauungsdichte aufweisen. Sehr stark ausgeprägt sind hier die Wohnbindung und die Haushaltsstruktur in Form von größeren Ein- und Zweifamilienhaushalten mit sowohl jüngeren als auch älteren Menschen.

Die sog. verdichteten Quartiere in Randlage sind geprägt durch viele Ein- und Zweifamilienhäuser. Verdichtet sind diese Gebiete durch große Wohnblocks mit 20 und mehr Wohneinheiten. Es gibt dort zudem nur wenige Empfänger von Sozialleistungen, eine geringe Arbeitslosigkeit und einen höheren Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund, aber nicht ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürgern. Die Wohnungsdauer ist wie bei den etablierten Familienquartieren lang und es leben dort viele Familien mit Kindern.

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

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4686 „Goldbach“ unterteilt sich von Nordwest nach Südost in folgende Nutzungen: Wohnbaufläche mit privaten Gärten, Straßenverkehrsfläche, Gehölz, Freizeit- und Erholungsflächen, Flächen mit gemischter Nutzung und Wald und wird überwiegend als private Grünfläche und Wohnraum genutzt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg weist in der Waldfläche südöstlich der Vorchtelstraße einen lokal bedeutsamen Lebensraum (ABSP Biotop Nr. 628) aus. Im ABSP ist das Plangebiet zudem Teil des Naturraumziels Sandgebiete östlich der Rednitz-/Regnitz-Achse. Die vorhandenen Gehölzbestände konzentrieren sich entlang des Goldbachs. Nordwestlich der Vorchtelstraße befindet sich ein naturnaher Laubbaumbestand, der von jüngerem Sukzessionsgehölz durchsetzt ist. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität der Flächen, hat der Grünzug eine hohe Bedeutung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt.

Durch das Plangebiet fließt der Goldbach, welcher streckenweise mit Holzbohlen eingefasst ist. Entlang des Gewässers III. Ordnung sind Talfüllungen aus fluviatilen Sedimenten anzufinden. Die Bereiche entlang des Goldbachs werden als Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden ausgewiesen. Der Bereich in Siedlungsnähe wird als besiedelte Fläche mit anthropogen überprägten Bodenformen dargestellt. Das Plangebiet im Retentionsraum des Goldbachs weist einen geringen Versiegelungsgrad sowie eine überwiegend intakte Bodenfunktion auf und ist somit von großer Bedeutung für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser.

Im näheren Umfeld des Plangebietes (gemessene Luftlinie ca. 50 - 100 m) befindet sich das Natura 2000 Vogelschutzgebiet Nürnberger Reichswald.
Hinsichtlich einer ausführlicheren Bestandsaufnahme und Bewertung zu den Naturfaktoren und Schutzgütern wird auf den Umweltbericht vom 03.09.2024 verwiesen.

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

Altlasten
In der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg finden sich keine Einträge zu Verdachtsflächen.

Lärm
Vom Plangebiet gehen weder erhebliche Lärmemissionen aus, noch wirken erhebliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

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)

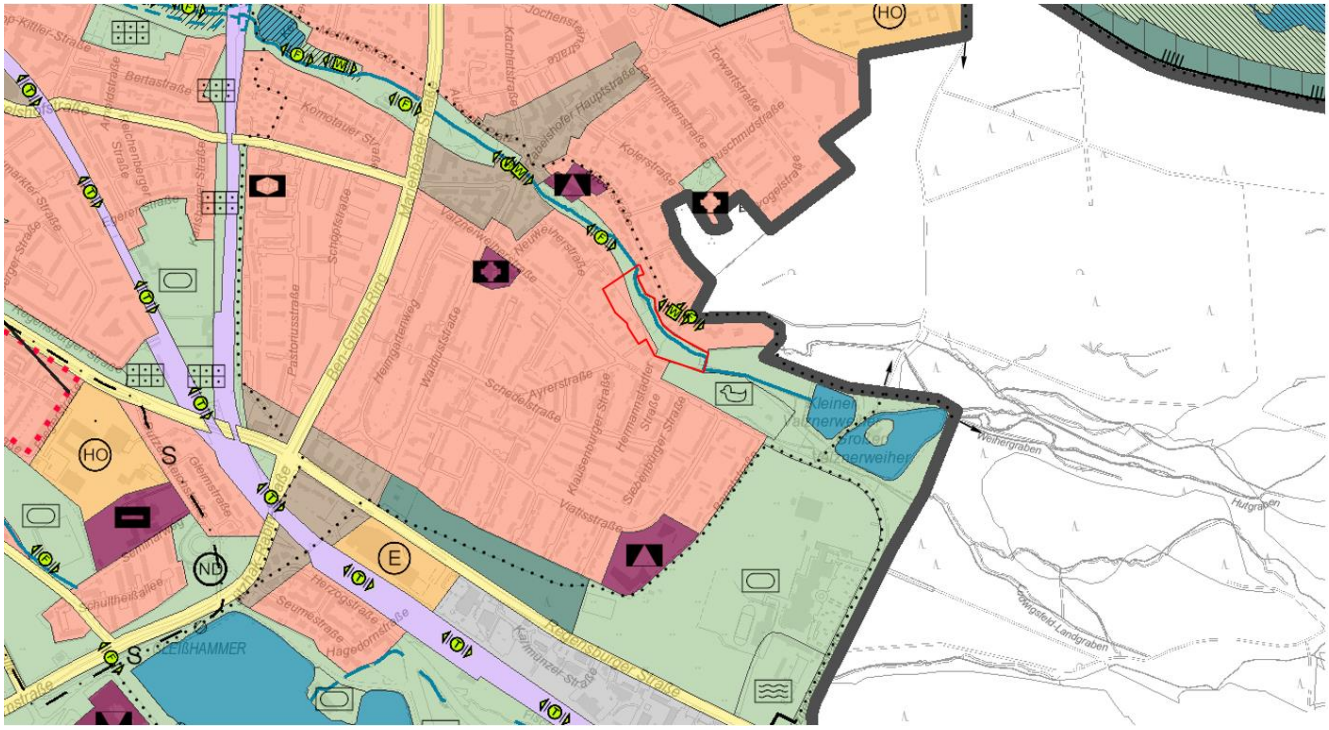
Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2023 weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Im Regionalplan 7 (RP 7) der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt.
Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere zu beachten:

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig. Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden
- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden

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

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist der Bereich um den Goldbach als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung der Goldbachaue erstreckt sich vom Zeltnerweiher bis zum Großen Valznerweiher als zusammenhängende, übergeordnete Freiraumstruktur. Nordöstlich und südwestlich der Grünfläche sind Wohnbauflächen dargestellt.
Darüber hinaus sind für den Goldbach zwei weitere übergeordnete landschaftsplanerische Darstellungen eingetragen:

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


HO
Kornbergstraße
Kornbergstraße
Bertastraße
Komotauer Straße
Kaltenhofer Hauptstraße
Kalchstraße
Torwarstraße
Tischmidstraße
Pastorusstraße
Schopkestraße
Hermann-Löns-Straße
Heimgartenweg
Waldhofstraße
Scheidelstraße
Ayrerstraße
Hermannstädter Straße
Siebenbürger Straße
Klausenburger Straße
Viatisstraße
Glatzerstraße
Schulheißallee
Seumestraße
Herzogstraße
Hagedornstraße
Kemptener Straße
Kolmarer Straße
Kolmarer Straße
Kolmarer

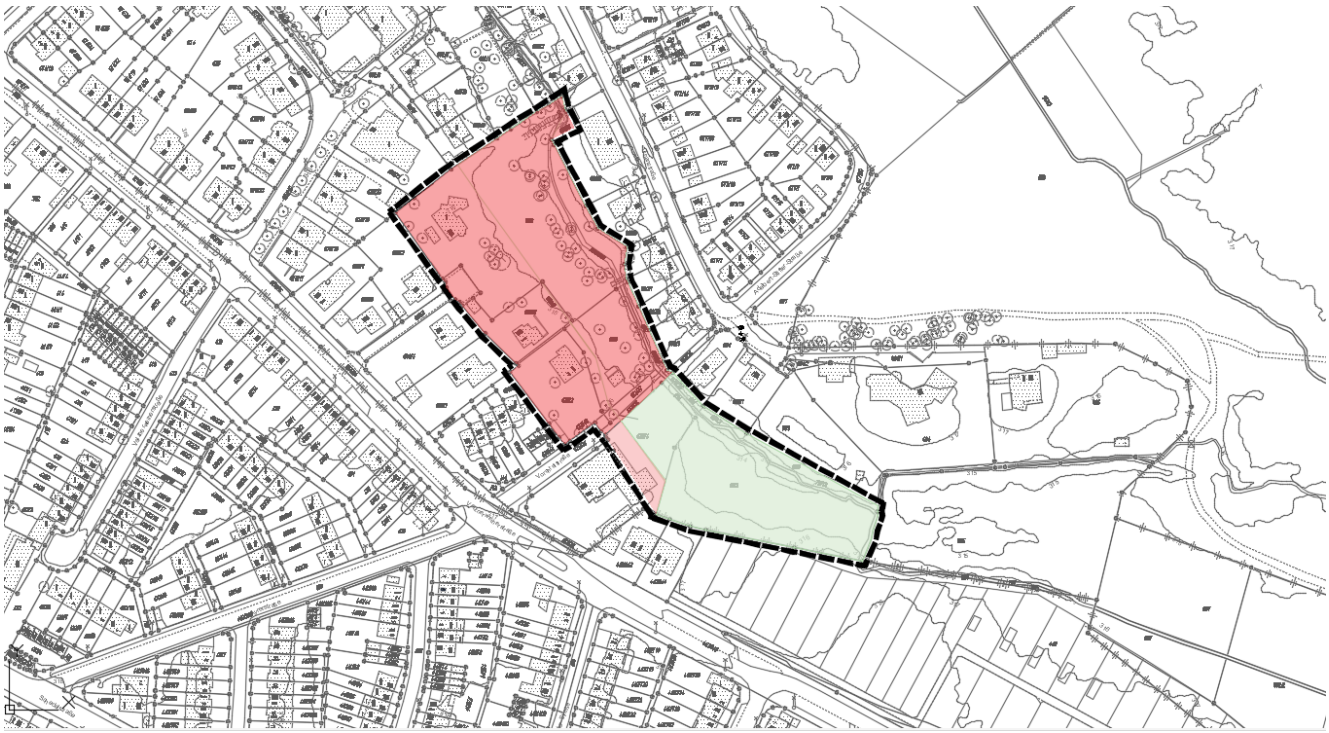


Abb. 3: Darstellung Bewertung von Bauvorhaben nach § 30 Abs. 3 BauGB (rot) oder § 34 BauGB (rosa) und § 35 BauGB (grün) mit Kennzeichnung des Plangebiets, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Planungsgebiets sind keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützten Vegetationsbestände dokumentiert.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Einzeldenkmäler: Eine zweigeschossige Villa aus dem späten 19. Jh., Fl.-Nr. 688/6, Gmkg. Mögeldorf (Valznerweiherstraße 59), sowie ein Gartenpavillon, Fl.-Nr. 688, Gmkg. Mögeldorf (Valznerweiherstraße 55) (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Abfrage vom 02.02.2024).
Das Erdgeschoss der Villa wurde aus Sandstein errichtet, das Obergeschoss und der Zwerchgiebel hingegen bestehen aus Fachwerk. Die Formensprache des Gebäudes ist charakteristisch für den Heimatstil des späten 19. Jh. Der auf einem Hügel errichtete Gartenpavillon ist als erdgeschossiger polygonaler Walmdachbau im 3. Viertel des 19. Jh. errichtet worden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

I.3.2.2.c. Lärmschutzzonen

Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb der Lärmschutzzonen des Nürnberger Verkehrsflughafens.

I.3.2.2.d. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Das Plangebiet befindet sich weitgehend im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Goldbachs. Gemäß. § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind solche Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.
Der Goldbach ist ein sogenanntes „gewässerrandstreifenpflichtiges Gewässer“. Hierbei gilt die Pflicht aus Art. 16, Abs. 1, Satz 1, Nr. 3 BayNatSchG. Dies bedeutet, dass in einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie garten- und ackerbauliche Nutzungen untersagt sind.

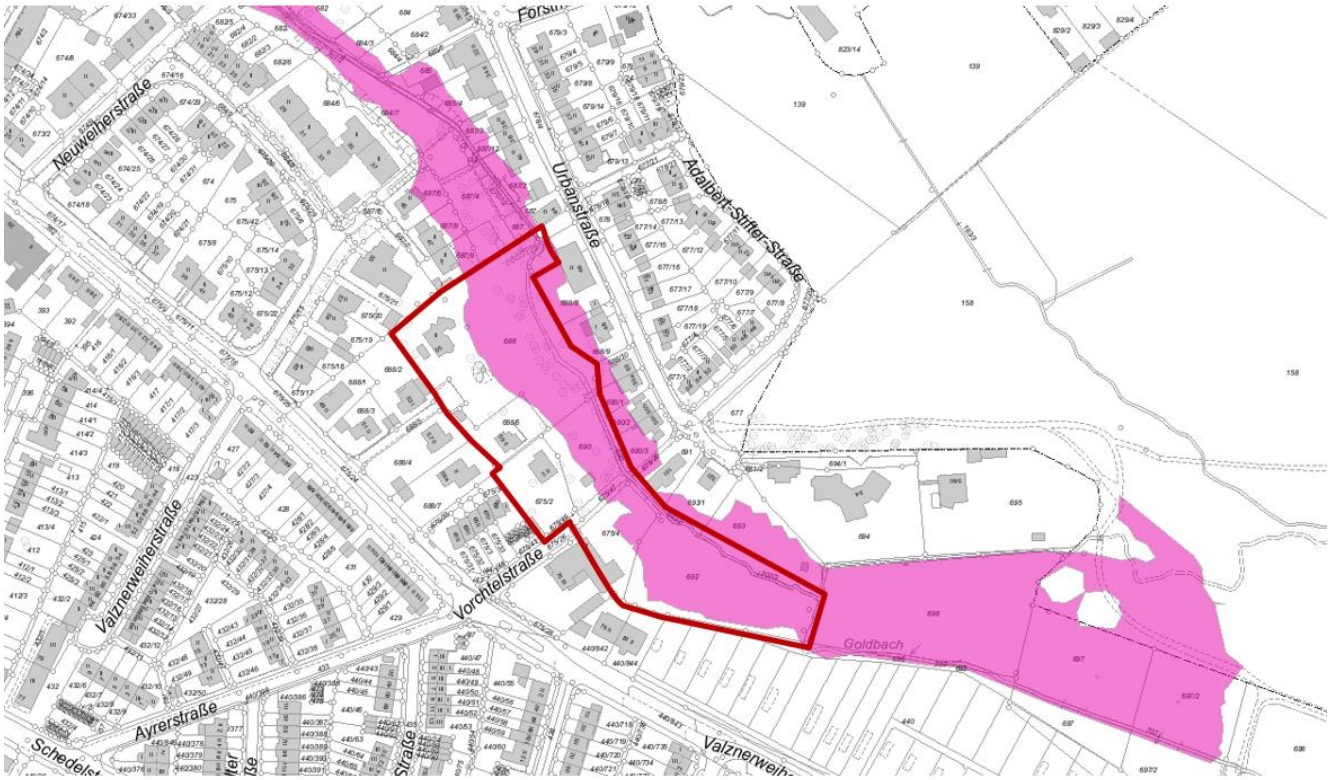


Abb. 4: Ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Goldbachs (Rosa) und Geltungsbereich des Bebauungsplans (Rot) Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Durch das Bauleitplanverfahren wird die infrastrukturelle Bedarfssituation nicht nennenswert verändert.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in privaten Eigentumsverhältnissen. Im Eigentum der Stadt Nürnberg befinden sich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Wendehammer Valznerweiherstraße und Geh- und Radverbindung in der Verlängerung der Vorchtelstraße). Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen des Grünzuges entlang des Goldbachs sind in öffentlichem Eigentum.

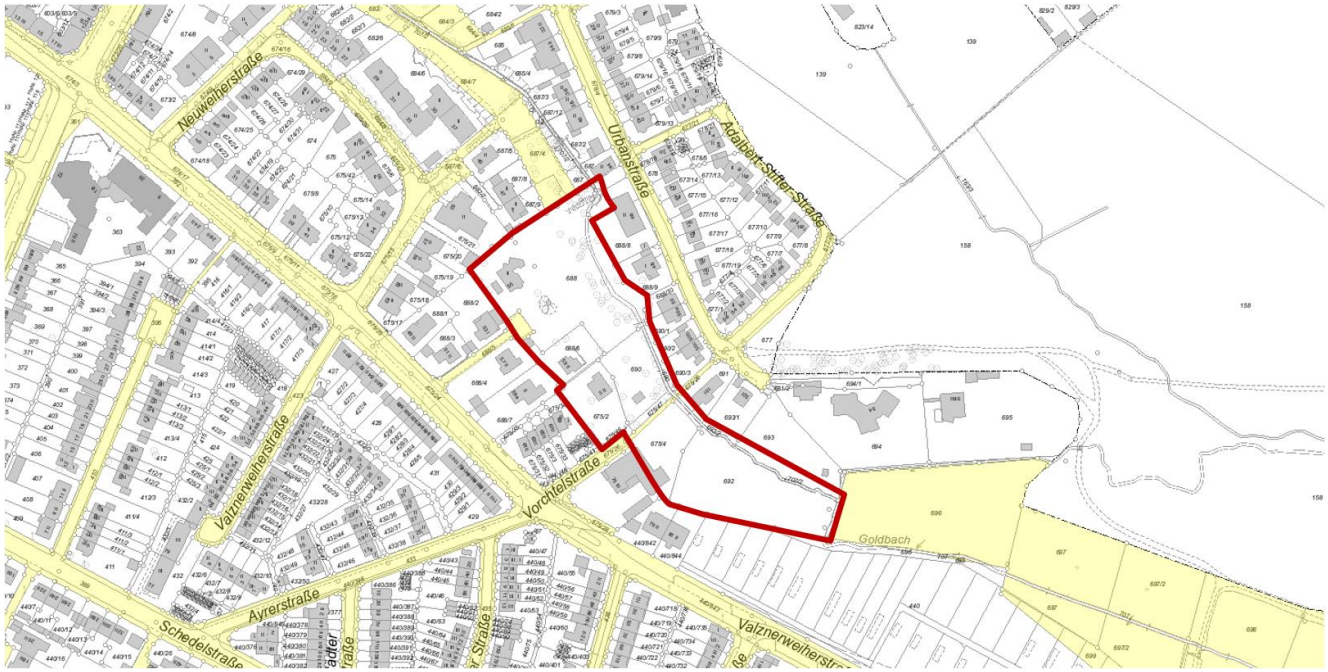


Abb. 5: Öffentliches Eigentum der Stadt (Gelb) und Geltungsbereich des Bebauungsplans (Rot), Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“

Mit dem Beschluss des Stadtrats „Nürnberg grün und lebenswert“ vom 14.06.2023 bekräftigt die Stadt Nürnberg das Bekenntnis zu den Grenzen des aktuellen Flächennutzungsplans. Es sollen im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung getroffen werden. Dabei sollen insbesondere folgende Ziele verfolgt werden:

- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen und Freiräumen.
- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald
- Keine Inanspruchnahme naturschutzrechtlich lokal bedeutsamer Flächen.
- Schutz von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftleitbahnen, insbesondere solcher Gebiete, die der Kaltluftversorgung der Kernstadt dienen,

Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung

Der Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung bündelt das Spektrum an Möglichkeiten, mit dem den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung in der Flächennutzungs- und vor allem Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann.
Die Beschlussfassung zum Klima-Baukasten sieht eine individuelle, auf den einzelnen Bauleitplan maßgeschneiderte Verbindlichkeit von Klimazielen vor. Der Baukasten zeigt dabei Handlungsspielräume für Regelungen im Bebauungsplan sowie in ergänzenden vertraglichen Regelungen auf.
Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.07.2021 beschlossen, dass der Klima-Baukasten in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen umgesetzt werden können und sollen.

Masterplan Freiraum

Im Masterplan Freiraum der Stadt Nürnberg wird der Bereich mit einer sehr starken Unterversorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen dargestellt. Das Defizit an öffentlichen Grünflächen beträgt im Planungsbereich 20 „Zerzabelshof“ rund 16 ha (Stand Juli 2023). Das Gesamtstädtische Freiraumkonzept Nürnberg (2014) sieht im Bereich des Plangebiets, das sich im strategischen Handlungsraum „Außenstadt“ befindet, in Bezug auf die Grün- und

Freiraumentwicklung die Leitidee „Freiräume aktiv entwickeln“ vor. Die vorsorgende Freiraumplanung reagiert dabei auf langfristige Entwicklungslinien in der Stadtentwicklung. Bestehende Freiräume sollen gesichert und langfristig als durchgehendes Freiraumnetz entwickelt werden.

Plankonzept „Grüne Finger“

Im Plankonzept der “Grünen Finger” ist der Grünzug des Goldbachs als „Grüner Finger“ im Osten der Stadt Nürnberg dargestellt. Das Konzept zeigt auf, wie den historisch gewachsenen, teilräumlichen Grünflächendefiziten in Nürnberg langfristig strukturiert und sinnvoll vernetzt werden kann. Grundidee des Plankonzeptes ist es, die dicht bebaute Stadt über “Grüne Finger” (Grünzüge und grüne Achsen) bestmöglich mit den umgebenden Landschaftsräumen zu verknüpfen. Ziel des Fingerkonzeptes ist es, diese vorhandenen Grünzüge zu sichern und durch Lückenschlüsse und Arrondierungen zu stärken.

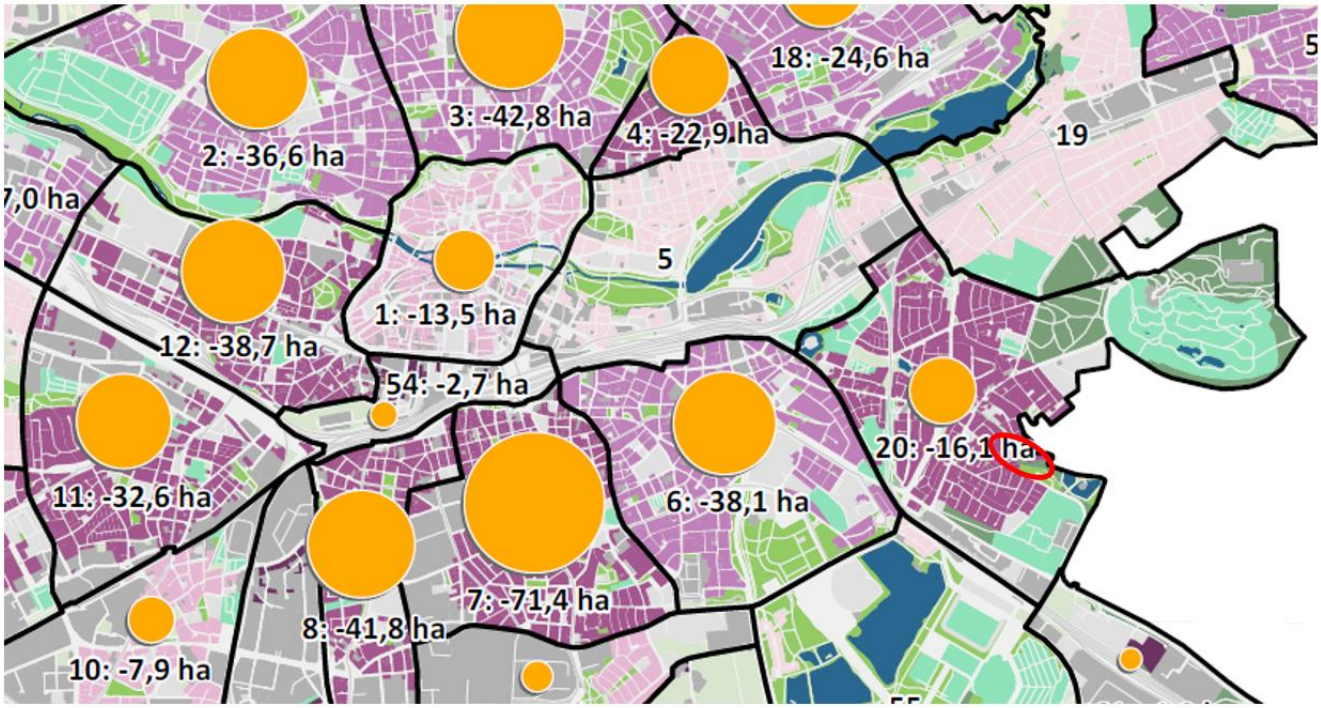


Abb. 6: Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) aus: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg, Stand Juli 2023, Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 © Stadt Nürnberg; Eintragung Plangebiet in Rot

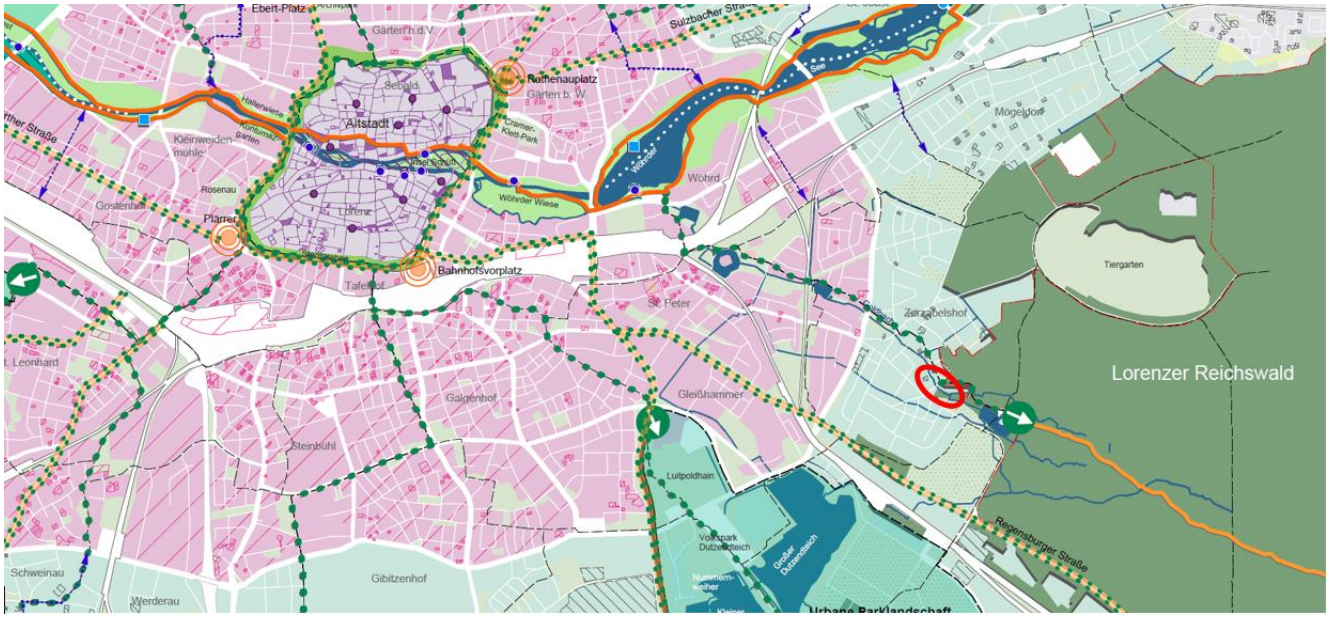


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept des Masterplans Nürnberg (2014), Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 (c) Stadt Nürnberg Eintragung Plangebiet in Rot

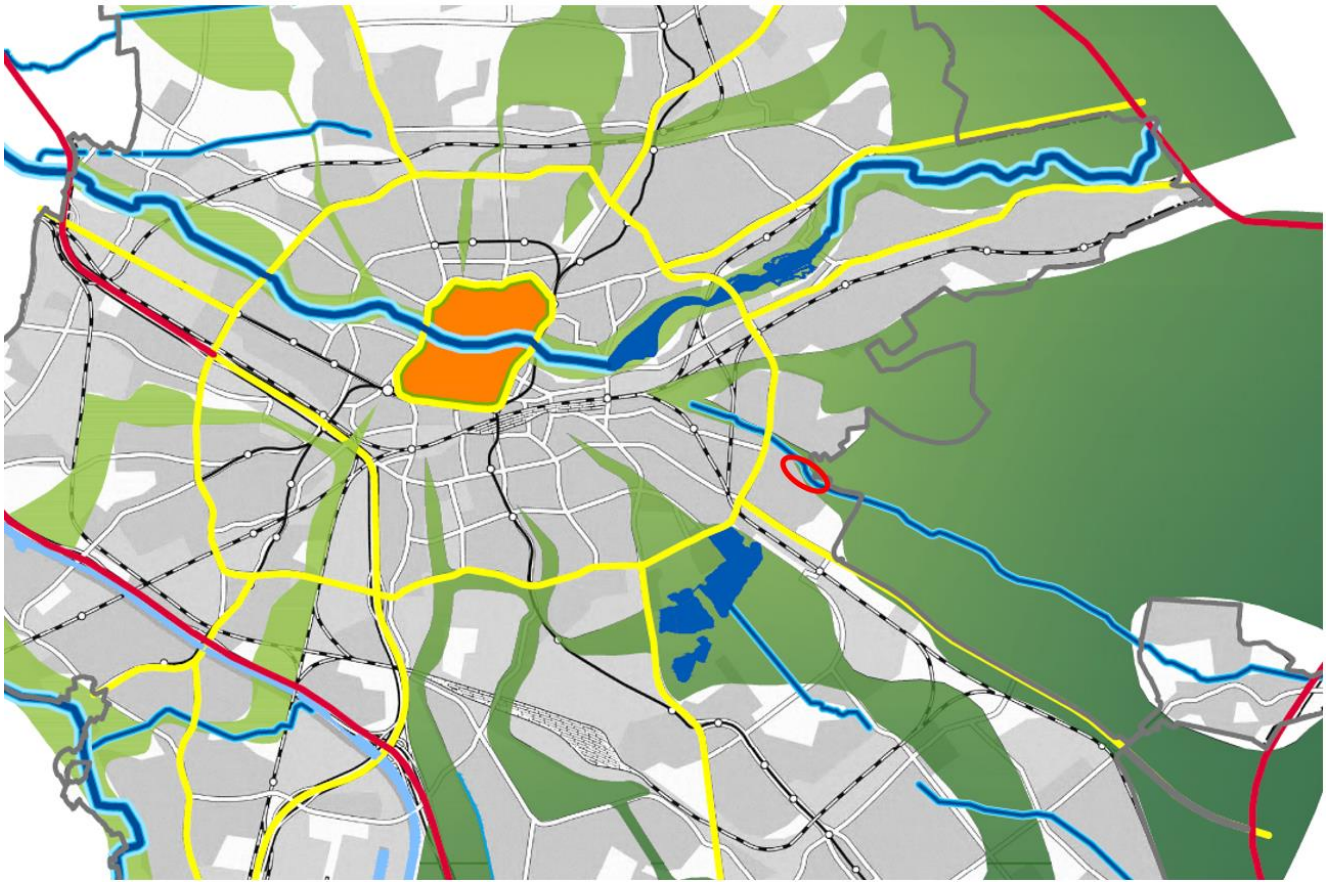


Abb. 8: Plankonzept der "Grünen Finger" (2020), Eintragung Plangebiet in Rot, Kartengrundlage: © Stadtplanwerk der mittelfränkischen Städteachse

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ wurde im Zuge der Entwurfsfindung, im Vergleich zum Plan vom 13.12.2023 (Aufstellungsbeschluss), erweitert. Die Erweiterung ist zur städtebaulichen Ordnung der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig.
Für das Gebiet wurden verschiedene Planungskonzepte entwickelt und geprüft. Im Rahmen der Entwurfsfindung wurden Varianten erarbeitet, bei denen der Grünzug entweder als öffentliche Grünfläche oder als private Grünfläche festgesetzt wird. Ziel ist es, den Bereich als naturnahen Bereich zu erhalten und zu entwickeln.
Der Grünzug entlang des Goldbaches zwischen der Wöhrder Wiese und dem Lorenzer Reichswald könnte als öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans entwickelt werden. Hierzu wären jedoch Eingriffe in den jetzigen Gehölzbestand notwendig. Zudem ist diese Variante aufgrund der Eigentumssituation schwer umsetzbar. Daher wurde die Variante bevorzugt, den Grünzug als private und naturnahe Grünfläche zu sichern.

Auch im Plankonzept mit der Festsetzung der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturnaher Bereich wurden unterschiedliche Varianten bzgl. der neuen Baugrenzen entlang der bestehenden Bebauung parallel zur Valznerweiherstraße erarbeitet.

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT UND ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

In weiten Teilen des Geltungsbereichs wird keine bauliche Struktur angestrebt, da die privaten Grünflächen des Grünzuges entlang des Goldbachs als naturnahe Bereiche in ihrer jetzigen Form erhalten werden sollen. Der Verlauf des Bachlaufs und seine direkten Uferflächen sowie der Gehölzbestand werden gesichert. Der Grünzug erstreckt sich in der Nord-Süd-Achse durch den gesamten Geltungsbereich und erhält die wichtige Grünverbindung entlang des Gewässers aus dem Konzept der „Grünen Finger“.

Im südlichen Teil des Plangebietes (Fl. Nr. 692, Gmkg. Mögeldorf) befindet sich ein Waldgebiet. Dies ist als lokalbedeutsamer Lebensraum artenschutz- und biotopschutzrelevant.
Die Baugrenzen des Baulinienplans Nr. 2829 von 1925 werden von der aktuell bestehenden Bebauung teilweise, sowohl an der straßenseitigen als auch an der rückwärtigen Grenze nicht eingehalten. Auch wurde das Baurecht des Baulinienplanes nie vollständig ausgenutzt. Die angestrebte Baustruktur schützt nun den Erhalt des Gebäudebestands sowie des Baumbestandes und ermöglicht weiterhin Veränderungen an der jetzigen Gebäudestruktur vorzunehmen bzw. lässt eine konzentrierte Nachverdichtung zu. Auch geht das städtebauliche Konzept auf die Baudenkmäler im Geltungsbereich ein. Durch die Rücknahme der Baugrenze wird deren Schutz- und Wirkungsbereich gestärkt.

Städtebauliche Kenndaten
Folgende städtebaulichen Daten werden im weiteren Verfahren zugrunde gelegt:

Baufelder Allgemeines Wohngebiet (m²)	ca. 3.037 m²
Private Grünfläche, Zweckbestimmung naturnaher Bereich (m²)	ca. 7126 m²
Fläche für Wald (m²)	ca. 3.750 m²
Öffentliche Verkehrsflächen (m²)	ca. 254 m²
Gesamt:	**ca. 14.167 m²**

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung wird nicht verändert.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

Wichtige Aspekte der gendergerechten Planung sind die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gesundheit.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4686 wird die vorhandene Freiraumqualität gesichert. Der Grünzug entlang des Goldbachs trägt durch die Kaltluftschneise hin zu den Gleisanlagen und dem vorhandenen Mikroklima entlang des Bachlaufs zum Schutz vor Überhitzung in der Stadt bei und damit auch zu dem Aspekt Gesundheit in der gendergerechten Planung.

I.4.4. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.4.1. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept besteht aus einer zentralen privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturnaher Bereich, die den Goldbach begleitet. Die private Grünfläche reicht von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs bis zu den festgesetzten Wohnbauflächen im Westen des Planungsbereichs. Auf Höhe der Vorchtelstraße verläuft eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg. Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist es, vorhandene Grünstrukturen aufzugreifen, langfristig zu strukturieren und zu verknüpfen, um die Grünvernetzung zu stärken und weiterhin zu einer Verbesserung des Stadtklimas beizutragen. Der Erhalt von hitzeregulierenden Gehölzbeständen trägt hierzu wesentlich bei. Zusätzlich soll das Konzept der Grünordnung einen durchgehenden gewässerökologisch wertvollen

Auenbereich entlang des Baches erhalten. Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass ökologisch und klimafunktional wirksame Fläche in ihrer bisherigen Größenordnung erhalten bleiben.

Der wertgebende Baumbestand im Geltungsbereich soll gesichert werden, um Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Allgemeines Ziel der Planung ist es, die Eigenart des Gebietes, d.h. den insgesamt geringen Versiegelungsgrad und den orts- und landschaftsbildprägenden Gehölzbestand, weitgehend zu erhalten und Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu gestalten.

I.4.4.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Hierzu liegen noch keine ausreichenden Plangrundlagen vor.

I.4.4.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Voraussichtlich wird keine Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bzw. eine Ausgleichskonzeption notwendig sein, da nach aktuellem Stand kein Eingriff im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ausgelöst wird. Dies wird im weitern Verfahren konkretisiert.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“, wird entsprechend dem Planungskonzept ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es erfolgt eine Teilung in Teilbaugebiete (WA 1- WA 3), um eine planungsrechtliche Steuerung zu ermöglichen.

Die Art der baulichen Nutzung sieht somit keine Änderung gegenüber dem Bestand und der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 in Verbindung mit dem Baulinienplan Nr. 2829 vor. Einschränkungen durch Ausschlüsse von Nutzungen sind daher auch nicht vorgesehen.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird in WA 1 und WA 2 durch die Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen im Zusammenspiel mit der Festsetzung von maximal zulässigen zu errichtenden Geschossen geregelt.
Im WA 3 kann eine bauliche Nutzung nur in Zusammenhang (z.B. Anbau) mit dem bestehenden Gebäude auf dem Fl. Nr. 675/4 Gmkg. Mögeldorf. erflogen, daher werden hier Festsetzungen der maximal zulässigen Grundfläche und der maximal zulässigen zu errichtenden Geschossen getroffen. Den Festsetzungen werden Freiheiten bei der baulichen Umsetzung eingeräumt, ohne dabei die städtebaulichen Zielsetzungen, der Sicherung der bestehenden Bebauung aufzuweichen.

Folgende Daten werden im weiteren Verfahren zugrunde gelegt:

Baugebiet	Größe Baugebiet	GR	GF	GRZ	GFZ	Max. Geschossigkeit
WA 1	ca.1.011 m²	404,4 m²	1.213,2 m²	0,4	1,2	III
WA 2	ca. 1.625 m²	650 m²	1.950 m²	0,4	1,2	III
WA 3	ca.400 m²	260 m²	-	-	-	III

Die Festsetzungen von GRZ und GFZ entsprechen den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO und entsprechen der Dichte der Bebauung der Umgebung.

I.5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
In WA 1 und WA 2 sieht das Plankonzept vor die vorhanden Baugrenzen aus den Baulinienplan Nr. 2829 von 1925 zurückzunehmen.
Die Baugrenzen des Baulinienplans werden von der aktuellen Bebauung teilweise nicht eingehalten oder nicht ausgenutzt. So überschreiten die Gebäude auf den Fl. Nr. 688 und 675/21, Gmkg. Mögeldorf beispielsweise die rückwärtigen Linien des Baulinienplans. Auch die straßenseitige Grenze wird teilweise nicht beachtet, wie auf dem Fl. Nr. 675/31, Gmkg. Mögeldorf. Darüber hinaus wurde das Baurecht des Baulinienplans in den 99 Jahren seines Bestehens nicht vollständig genutzt. Daher soll über die Rücknahme der Baugrenzen innerhalb des Planungsgebietes eine klare städtebauliche Ordnung entstehen.
Die angestrebten überbaubaren Grundstücksflächen schützen den Erhalt des Gebäudebestands und ermöglichen weiterhin Veränderungen an der jetzigen Gebäudestruktur vorzunehmen.
Zwischen den Gebäuden der Valznerweiherstraße 55 und 59 befindet sich auf der Fl. Nr. 688, Gmkg. Mögeldorf, eine private Freifläche mit einem denkmalgeschützten Pavillon. Die Baugrenze aus dem Baulinienplan wird hier zurückgenommen, um Schutz- und Wirkungsbereich des Baudenkmals vor Beeinträchtigungen zu sichern.



Abb.9: Standort Baudenkmäler (Orange Fläche) und Schutz- und Wirkungsbereich des Baudenkmals (orange Linie): © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Im WA 3 (Fl. Nr. 675/4, Gmkg. Mögeldorf) sieht das Planungskonzept vor, ein Baufenster entlang der sog. „faktischen“ hinteren Baugrenze entlang der Valznerweiherstraße zu schaffen. So wird der Bereich planungsrechtlich geordnet. Er orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und es wird eine klare Abgrenzung zwischen Baufläche und privater Grünfläche geschaffen. Darüber hinaus wird Grünzug, der auch im FNP dargestellt ist, langfristig planungsrechtlich gesichert.

I.5.4. NEBENANLAGEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.5. STELLPLÄTZE, GARAREN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.6. VERKEHRSFLÄCHEN

Das Planungskonzept sieht keine Änderungen der Verkehrsflächen vor. Die bestehenden Verkehrsflächen, wie der Geh- und Radweg und der Wendehammer, werden durch die Festsetzungen gesichert.

I.5.7. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Hierzu liegen noch keine ausreichenden Plangrundlagen vor.

I.5.8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Zur planungsrechtlichen Sicherstellung des im Kapitel I.4.4.1 erläuterten und veranschaulichten grünordnerischen Konzepts sind private Grünflächen festgesetzt. Diese sind entsprechend des anvisierten Zwecks mit der Zweckbestimmung Naturnaher Bereich festgesetzt.

I.5.9. FLÄCHE ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der ökologischen und bioklimatischen Funktionen werden die baumüberstandenen Bereiche als „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

I.5.10. FLÄCHEN FÜR WALD

Das Plangebiet grenzt an Ausläufer des Reichswaldes an. daher wird die Fläche auf dem Fl. Nr. 692, Gmkg. als „Fläche für Wald“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Im weiteren Verfahren wird genauer untersucht, ob im Plangebiet Wald nach Waldgesetz vorliegt.

I.5.11. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.12. ARTENSCHUTZ

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Hierzu liegen noch keine ausreichenden Plangrundlagen vor.

I.5.13. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.14. EINFRIEDUNGEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.5.15. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.15.1. Maßnahmen für den Denkmalschutz

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Baudenkmälern oder von Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern ist denkmalrechtlich erlaubnispflichtig, wenn diese sich auf den Bestand oder das Erscheinungsbild eines Baudenkmals auswirkt. Es gelten die Vorschriften des Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

I.5.15.2. Maßnahmen für den Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4686 „Goldbach“ werden Flächen für den Hochwasserschutz vorgesehen.
Weite Teile des Plangebietes befinden sich im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Goldbachs. Solche Überschwemmungsgebiete sind gem. § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Aktuell steht das Plangebiet im Falle eines Hochwasserereignisses aufgrund nicht vorhandener Bebauung als Rückhaltefläche zur Verfügung und leistet so einen Beitrag zur Hochwasservorsorge. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die vorgesehenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass der im Überschwemmungsgebiet gelegene Teil des Geltungsbereichs auch in Zukunft

von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Funktion des Plangebietes als Rückhaltefläche beeinträchtigen, bewahrt und so der entsprechenden Planungsdirektive des § 77 WHG genüge getan wird.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für den B-Plan Nr. 4686 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 18.01.2024 ein Verfahren eingeleitet. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Ziel des B-Plans Nr. 4686 ist die planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche, die eine Erhaltung der naturnahen Lebensräume und Grünstrukturen, des Retentionsraums entlang des Goldbachs und der Kaltluftströmung gewährleistet. Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichts stellt die aktuellen Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Grundlage hierfür ist der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden nicht erwartet.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	Nicht erheblich
Boden	Nicht erheblich
Wasser	Nicht erheblich
Pflanzen	Nicht erheblich
Tiere	Nicht erheblich
Biologische Vielfalt	Nicht erheblich
Landschaft	Nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	Nicht erheblich
• Erholung	Nicht erheblich
• Lärm	Nicht erheblich
• Störfallvorsorge	Nicht betroffen
Luft	Nicht erheblich
Klima	Nicht erheblich
Abfall	Nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	Nicht erheblich

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung

(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUN GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

I.9. KOSTEN

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

Nürnberg, den 10.09.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

B-Plan Nr. 4686 - „Goldbach"

für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beiseits der Vorchtelstraße

1. Entwurf Umweltbericht

Stand: 03.09.2024

Geltungsbereich – Luftbildausschnitt



Luftbild © Stadt Nürnberg 2024

Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4686

Inhalt

1. Einleitung ... 3
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen ... 3
1.2 Plangrundlagen ... 3
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ... 4
2.1 Fläche ... 4
2.2 Boden ... 5
2.3 Wasser ... 5
2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt ... 6
2.5 Landschaft ... 6
2.6 Menschliche Gesundheit ... 7
2.6.1 Erholung ... 7
2.6.2 Lärm ... 7
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 8
2.7 Luft ... 8
2.8 Klima ... 8
2.9 Abfall ... 9
2.10 Kultur- und Sachgüter ... 9
2.11 Wechselwirkungen ... 9
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ... 9
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 10
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ... 11
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz ... 11
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... 11
6. Geprüfte Alternativen ... 11
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 11
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 12
9. Zusammenfassung ... 13

Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

1. Einleitung

Das Bebauungsplan-(B-Plan-)Verfahren Nr. 4686 wurde am 18.01.2024 im Stadtplanungsausschuss (AfS) eingeleitet. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[1]. Der vorliegende 1. Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) erstellt.

Zum B-Plan Nr. 4686 liegt seitens des Stadtplanungsamtes (Stpl) der Stadt Nürnberg bereits der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie ein Vorentwurf der Begründung vor.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Das Ziel des Bebauungsplans sieht die planungsrechtliche Sicherung des entlang des Goldbachs verlaufenden Grünzugs vor. Durch die Festsetzungen als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturnaher Bereich und als Fläche für Wald, werden die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen sowie der Lebensraum von Flora und Fauna langfristig gesichert. Die Festsetzung zielt auch auf die Sicherung des Retentionsraums des Goldbachs und die Erhaltung der Kaltluftströmung ab. Ein weiteres Ziel der Planung ist die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung der Bebauung entlang der Valznerweiherstraße.

Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich im Vorentwurf zur Begründung.

1.2 Plangrundlagen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
  Nürnberg wird als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach ausgewiesen.

- Regionalplan des Planungsverbandes Region Nürnberg (7)
  Nürnberg wird als Oberzentrum im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt. Insbesondere die Erhaltung ökologisch bedeutsamer Gewässer und Naturräume sowie die Festsetzung von Grünzügen als Lebensgrundlage von Arten und als Erholungsraum des Menschen sind als Ziele zu beachten.

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP):
  Das Plangebiet ist überwiegend als Grünfläche dargestellt. Übergeordnet ist die Grünfläche Teil der Hauptverbundachsen im Biotopverbundsystem der Feuchtgebiete und wird als linearer Maßnahmenbereich zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern ausgewiesen. An die Grünfläche schließen sich im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs Wohnbauflächen an. Darüber hinaus grenzen an das Plangebiet im Nordosten und Südwesten Wohnbauflächen an.

- Vorhandene Bauleitpläne im Geltungsbereich:
  Für Teilbereiche des Plangebietes gilt der Baulinienplan Nr. 2829 vom 18.10.1925.

- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile und Wasserschutzgebiete kommen im Plangebiet nicht vor.

[1] gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F.

Das Plangebiet liegt im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Goldbachs, einem Gewässer III. Ordnung.

- Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG:
  kommen im Plangebiet nicht vor.

- Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes (Fl.-Nr. 692, Gmkg. Mögeldorf) ist im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Biotop Nr. 628) als lokal bedeutsamer Lebensraum ausgewiesen.

- FFH- und/oder SPA-Gebiete[2]:
  kommen im Plangebiet nicht vor.

- Im weiteren Verlauf der Planung wird beurteilt ob sich im Plangebiet Wald im Sinne des BWaldG befindet.

- Im Plangebiet befinden sich Baudenkmäler, eine Villa (Fl.-Nr. 688/6, Gmkg. Mögeldorf) und ein Gartenpavillon (Fl.-Nr. 688, Gmkg. Mögeldorf).

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

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4686 die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt auch eine Prognose der erheblichen Auswirkungen.

2.1 Fläche

Ausgangssituation
Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet (Gmkg. Mögeldorf). Die Flächen sind größtenteils unversiegelt und weisen zahlreiche Gehölzstrukturen sowie Einzelbäume auf. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs liegen drei Wohnhäuser, darunter eine denkmalgeschützte Villa, sowie ein ebenso unter Denkmalschutz stehender Gartenpavillon. Südöstlich der Vorchtelstraße liegt ein kleiner Teilbereich eines Hotel- und Restaurantbetriebes im Plangebiet.

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Retentionsraum des Goldbachs, seiner Funktion als Kaltluftliefergebiet und Grünzug sowie infolge des weitgehend sehr geringen Versiegelungsgrads (von circa 10% der Fläche) und der ökologischen Bedeutsamkeit als naturnaher Lebensraum von sehr hoher Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

Auswirkungen / Prognose
Im Bereich von WA 1 und WA 2 erfolgt keine Flächeninanspruchnahme, da die Baugrenzen zurückgenommen werden. Nur im unversiegelten, naturnahen Teilbereich innerhalb des durch die Planung geschaffenen Baufensters in WA 3 kann es zu einer geringfügigen Flächeninanspruchnahme für eine potenzielle Umwandlung in Wohnfläche (Anbau an das be-

[2] die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Special Protected Areas)

stehende Gebäude) kommen. Aufgrund der gering ausfallenden, möglichen Flächeninanspruchnahme und der im übrigen Plangebiet vorgesehenen Sicherung der derzeit weitestgehend unversiegelten und naturnahen Flächen, werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erwartet.

2.2 Boden

Ausgangssituation
Das Plangebiet befindet sich geologisch betrachtet in einem durch quartäre Prozesse überprägten Gebiet des Sandsteinkeupers. Der anstehende Untergrund ist demnach charakterisiert durch eine Talfüllung aus fluviatilen Sedimenten. Die Quartärmächtigkeit beträgt ca. 4 – 10 m. Der Bereich entlang des Goldbachs wird als Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden ausgewiesen. Der Bereich in Siedlungsnähe wird als besiedelte Fläche mit anthropogen überprägten Bodenformen dargestellt.
Gemäß den Untersuchungen zu den ökologischen Bodenfunktionen im ABSP der Stadt Nürnberg (Arten- und Biotopschutzprogramm, 1996) finden sich im Plangebiet überwiegend Böden mit weitgehend intakten Bodenfunktionen bei einem geringen Versiegelungsgrad (1 – 30 %). Nur in einem Teilbereich der Wohnflächen weisen die Böden eine eingeschränkt intakte Bodenfunktion, aufgrund eines höheren Versiegelungsgrads (31 – 70 %), auf. In der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg finden sich keine Einträge zu Verdachtsflächen. Insgesamt ist das Plangebiet für das Schutzgut Boden von hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose
Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist die Vermeidung von Eingriffen und der Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen durch die Planung herauszustellen. Da durch das Planungsvorhaben vorgesehen ist den Grünzug entlang des Goldbachs planungsrechtlich zu sichern und lediglich die Bodenfunktion des geringflächigen, unversiegelten Teilbereichs von WA 3 durch eine potenzielle Bebauung (Anbau an das bestehende Gebäude) beeinträchtigt werden könnte, werden die Auswirkungen für das Schutzgut Boden als nicht erheblich eingestuft.

2.3 Wasser

Ausgangssituation
Durch das Plangebiet fließt der Goldbach, ein Gewässer III. Ordnung. Das Grundwasser steht vergleichsweise hoch an, wobei mit einem mittleren Grundwasserflurabstand von ca. 0-3 m zu rechnen ist (vgl. Flurabstandskarten der Grundwasserberichte 2011 und 2023). Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach WNW gerichtet, analog zur Fließrichtung des Goldbachs.
Der Goldbach ist ein sogenanntes „gewässerrandstreifenpflichtiges Gewässer“. Hierbei gilt die Pflicht aus Art. 16, Abs. 1, Satz 1, Nr. 3 BayNatSchG. Dies bedeutet, dass in einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie garten- und ackerbauliche Nutzungen untersagt sind.
Das Plangebiet befindet sich weitgehend im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Goldbachs. Solche Überschwemmungsgebiete sind gem. § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Aktuell steht das Plangebiet im Falle eines Hochwasserereignisses aufgrund nicht vorhandener Bebauung als Rückhaltefläche zur Verfügung und leistet so einen Beitrag zur Hochwasservorsorge.
Insgesamt ist das Plangebiet für das Schutzgut Wasser von hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose
Durch die planungsrechtliche Sicherung des Grünzugs wird die Funktion des Plangebietes als Rückhaltefläche im Sinne des Hochwasserschutzes sowie die Gewässerökologie des Goldbachs bewahrt. Der entsprechenden Planungsdirektive des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird dadurch genüge getan. Somit steht die Planung auch im Einklang mit den Vorgaben und Zielen der Wasserrahmenrichtlinie der EU (WRRL). Lediglich im bisher unversiegelten Teilbereich des durch die Planung geschaffenen Baufensters bei WA3 könnte die Grundwasserneubildung minimal beeinträchtigt werden. Da der unversiegelte Anteil der Fläche jedoch gering ist und WA 3 nicht im ermittelten Überschwemmungsgebiet liegt, werden die Auswirkungen für das Schutzgut Wasser durch die Realisierung der Planung als nicht erheblich eingestuft.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Ausgangssituation / Bestand
Der südöstlich der Vorchtelstraße gelegene Bereich des Grünzugs ist im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Biotop Nr. 628) als lokal bedeutsamer Lebensraum erfasst. Dieser Bereich weist einen waldartigen Bestand auf, der strukturell im Verbund mit dem angrenzenden Wald/ Auwald faunistisch voraussichtlich als hochwertig einzuschätzen ist Zur Untermauerung der faunistischen Potenzialbewertung wäre eine Bestandserfassung erforderlich. Des Weiteren ist das Plangebiet im ABSP Teil des Naturraumziels Sandgebiet östlich der Rednitz/Regnitz-Achse.

Auswirkungen / Prognose
Das Vorhaben sieht die Sicherung des Grünzugs und damit einhergehend des lokal bedeutsamen Lebensraums für Flora und Fauna vor. Einzig in der bislang unversiegelten Teilfläche von WA 3, könnte durch eine potenzielle Bebauung ein sehr geringer Teilbereich des sich über einen Großteil des Plangebiets erstreckenden Lebensraums für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt werden. Insgesamt werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als nicht erheblich eingestuft.

2.5 Landschaft

Ausgangssituation
Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Nürnberg in einem Siedlungsbereich im Stadtteil Zerzabelshof, am Übergang zum Naherholungsgebiet Lorenzer Reichswald. Das Ortsbild der Umgebung ist durch heterogene Wohnbebauung aus unterschiedlichen Epochen geprägt. Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser mit weitläufigen privaten Gärten. Die Gebäudekörper sind von großem Altbaumbestand umgeben. Der Geltungsbereich ist Teil des Grünzugs Goldbach, der sich vom Zeltnerschloß bis zum Lorenzer Reichswald erstreckt. Das Gewässer III. Ordnung fließt nach NWN. Das Plangebiet weist zum Bachlauf hin einen Höhenunterschied von bis zu zwei Metern auf und liegt im Bereich zwischen ca. 314 m und 316 m NHN. Der Goldbach ist streckenweise beidseitig mit Holzbohlen eingefasst. Durch die eingezäunten Privatgrundstücke ist der Goldbach nicht für die Allgemeinheit zugänglich. Das Plangebiet grenzt sowohl an bestehende Siedlungsstrukturen als auch an baumbestandene Flächen im Übergang zum Lorenzer Reichswald an.
Die zahlreichen Gehölzstrukturen und Einzelbäume haben aufgrund ihrer Größe und ihrem Wuchs eine prägende Wirkung auf das Orts- bzw. Landschaftsbild. Die Bedeutung des Plangebietes für das Orts- und Landschaftsbild ist insgesamt als hoch einzustufen.

Auswirkungen / Prognose
Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die prägenden Landschaftselemente für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild dauerhaft gesichert. Insgesamt werden die Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft durch die Realisierung der Planung als nicht erheblich eingestuft.

2.6 Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation
Die Erholungsnutzung des Goldbachs beschränkt sich derzeit größtenteils auf die bestehenden öffentlichen Grünanlagen wie z.B. die Grünanlage am Aussiger Platz. Ab der Gostenhofener Hauptstraße sind die Uferbereiche des Goldbachs nicht für die Allgemeinheit nutzbar. Die Urbanstraße wird von Hundebesitzern, Joggern und Radfahrern als Wegeführung in das Naherholungsgebiet Lorenzer Reichswald genutzt. Der Planungsbereich ist im Privateigentum und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Aus diesem Grund können die Flächen nicht für die aktive wohnungsnahe Erholung durch die Allgemeinheit genutzt werden. Die Flächen dienen demnach zur ortsnahen, privaten Erholungsnutzung.
Der durchgehende Grünzug Goldbach schließt direkt an den Lorenzer Reichswald an. Durch die zusammenhängende Grünstruktur wird im Plangebiet in sehr hohem Maße Kaltluft aus den Grün- und Freiflächen in die Siedlungsflächen transportiert. Der Grünzug verringert die UV-Exposition und trägt in windschwachen, hochsommerlichen Hochdrucklagen dazu bei starke Hitzebelastungen zu vermindern und die umliegenden Siedlungsbereiche mit Kaltluft zu versorgen. Eine Reduzierung des Hitzestresses wirkt sich positiv auf die Luftqualität aus und kann die Ausweitung der Pollensaison und folglich Allergien abschwächen. Die hitzeregulierenden Gehölzflächen des Grünzugs am Goldbach tragen einen wichtigen, indirekten Beitrag zum Erholungswert im Stadtteil bei, indem die umliegenden Siedlungsflächen gekühlt werden. Gerade auf baumbestandenen Grünflächen in Grundwassernähe, werden Gehölze in Trockenperioden ausreichend mit Wasser versorgt und können somit Verdunstungskühle an die Umgebung abgeben. Um den indirekten Beitrag zum Erholungswert im Stadtteil und die privaten Erholungsflächen dauerhaft zu erhalten, ist der Grünzug Goldbach langfristig zu schützen.

Auswirkungen / Prognose
Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die prägenden Grünstrukturen dauerhaft gesichert. Insgesamt werden die Auswirkungen für das Schutzgut Erholung durch die Realisierung der Planung als nicht erheblich eingestuft.

2.6.2 Lärm

Das Plangebiet ist aktuell überwiegend unbebaute Grünfläche. Die Ausnahme bilden die Wohnhäuser im südwestlichen Bereich. Das Gebäude in der Vorchtelstraße 3 wird gewerblich als Schönheitssalon genutzt. Im Geltungsbereich liegt zudem ein kleiner Teilbereich des Hotel- und Restaurantbetriebs in der Valznerweiherstraße 75. Vom Plangebiet gehen keine erheblichen Lärmemissionen aus.
Im direkten Umfeld liegen Wohngebiete. Im Geltungsbereich befinden sich keine schutzwürdigen Nutzungen, welche von Lärmimmissionen des an den Geltungsbereich angrenzenden Hotel- und Restaurantbetriebs, der Wohnnutzung oder der umliegenden Verkehrsflächen erheblich negativ beeinflusst wären.
Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung aus lärmtechnischer Sicht als nicht erheblich eingestuft.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG:
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18[3]) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
Bei vorliegender Planung sind keine Anhaltspunkte für eine relevante Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erkennen.

2.7 Luft

Ausgangssituation
Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist die Lage zwischen der Valznerweiherstraße und der Urbanstraße zu berücksichtigen. Zur Schadstoffbelastung der Außenluft existieren für das Plangebiet keine direkten Messdaten oder Modellrechnungen. Es ist jedoch zu erwarten, dass die lufthygienische Situation dem städtischen Hintergrund entspricht. Das Plangebiet leistet einen Beitrag zur Erhaltung der bestehenden Luftqualität und kann darüber hinaus eine Verbesserung bewirken.

Auswirkungen / Prognose
Durch die planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche wird die Luftqualität im Plangebiet nicht verändert. Die Auswirkungen für das Schutzgut Luft durch die Realisierung der Planung werden somit als nicht erheblich eingestuft.

2.8 Klima

Ausgangssituation
Laut Stadtklimagutachten (2014) liegt die im Folgenden beschriebene lokalklimatische Ausgangssituation im Plangebiet vor. Das Plangebiet weist mit 17-19° C ein für städtische Verhältnisse niedriges Temperaturfeld auf. Des Weiteren liegt das Plangebiet inmitten einer Zone mit sehr hohem Kaltluftvolumenstrom, welcher ein Maß für den Transport von Kaltluft aus den Grün- und Freiflächen in die Siedlungsflächen darstellt. Der Geltungsbereich grenzt im Osten unmittelbar an einen Grünzug mit sehr hoher Kaltluftlieferung an. Die dabei lokal entstehenden Strömungssysteme reichen hierbei in die angrenzende Bebauung, weshalb das Plangebiet als bioklimatisch sehr günstig zu beurteilen ist.

Die Bedeutung von Grünflächen zur Klimaregulierung ist sehr groß. Grünstrukturen wirken durch ihre Verschattung und Verdunstungskühlung auf Hitze regulierend. Zudem ist der Grünzug am Goldbach von signifikanter Bedeutung als Retentionsraum bei Starkregenereignissen.

Auswirkungen / Prognose
Durch die Planung wird die Fläche als Grünzug planungsrechtlich gesichert. Dies ist aus lokal- und globalklimatischer Sicht von großer Bedeutung, um die Kaltluftschneise entlang der Goldbachaue zu erhalten. Durch die Rücknahme der Baugrenzen in WA 1 und WA 2

[3] Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010) mit Ergänzungen

entstehen keine zusätzlichen Bauflächen in diesem Bereich. Lediglich ein potenzieller Gebäudeanbau in WA 3 könnte eine geringfügige lokale Beeinträchtigung des Kaltluftstroms bedeuten. Die Auswirkungen für das Schutzgut Klima durch die Realisierung der Planung werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

2.9 Abfall[4]

Es erfolgen durch die Realisierung der Planung keine Abrissarbeiten oder Bodenaushub. Bei den langfristig im Bereich von WA1 – 3 anfallenden Abfällen, handelt es sich um gewöhnlichen Hausmüll. Es sind demzufolge keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation
Südöstlich des Wohngebäudes Valznerweiherstr. 55 befindet sich ein Gartenpavillon, der im 3. Viertel des 19. Jh. errichtet wurde und als Baudenkmal eingetragen ist.
Das Gebäude Valznerweiherstr. 59, eine zweigeschossige Villa, steht ebenso unter Denkmalschutz.

Die Baudenkmäler sind in ihrer überlieferten Form, sowohl in Erscheinung als auch Substanz, schutzwürdig (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG). Es ist zu beachten, dass die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern denkmalrechtlich erlaubnispflichtig ist, wenn diese sich auf den Bestand oder das Erscheinungsbild eines Baudenkmals auswirkt (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Auswirkungen / Prognose
Die Festsetzung der privaten Grünfläche trägt zum Schutz und Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes bei. Die Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch die Realisierung der Planung werden somit als nicht erheblich eingestuft.

2.11 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüberhinausgehende erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt.

Da für die planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes derzeit in Teilbereichen der Baulinienplan Nr. 2829 gilt, sind Teile des bestehenden Grünzugs aktuell noch als Baufläche ausgewiesen. Diese potenzielle Bebauung mit erforderlichen Eingriffen, könnte erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft, Erholung, Luft, Klima und Kultur- und Sachgüter) haben. Bei

[4] gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e) und Anlage 1 Nr. 2 b) dd) BauGB n.F. als eigenständiger Umweltbelang zu berücksichtigen

Nichtdurchführung der Planung wäre demnach möglicherweise mit einer signifikanten Änderung des Ist-Zustandes zu rechnen.
Durch die beabsichtigte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung entlang der Valznerweiherstraße werden derartige Eingriffe im Vergleich zur Nullvariante künftig nicht mehr zulässig sein.
Zwar könnte bei Nichtdurchführung der Planung eine potenzielle, geringflächige Bebauung bei WA 3 nicht erfolgen, dies betrifft jedoch im Planfall nur einen kleinen Teilbereich, ohne dass hiermit erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange verbunden sind.
Insgesamt wäre die Nullvariante somit im Vergleich zum Planfall potentiell mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange verbunden.

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[5] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 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[6]		
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[7]	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[8]-/FCS[9]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA – Verträglichkeitsabschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Tabelle: Instrumente des Umweltrechts

[5] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[6] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[7] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[8] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[9] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erforderlich, da keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgen.

4.1 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, noch Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden. Im ABSP als lokal bedeutsam ausgewiesene Lebensräume sind vorhanden.

Durch die Planung werden nach aktuellem Stand keine Eingriffe im Außenbereich gemäß §35 BauGB ausgelöst, weshalb voraussichtlich auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet wird.

Im weiteren Verlauf der Planung wird beurteilt ob sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4686, als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestufte Gehölzbestände befinden.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Das Vorhaben verursacht keine Eingriffe, durch die europäisch oder streng geschützter Tierarten betroffen sind. Deshalb entfällt die Notwendigkeit von Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen.

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

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

6. Geprüfte Alternativen[10]

Auf Ebene der Bebauungsplanung wurde eine Variante im Rahmen einer möglichen Nutzbarmachung (fußläufige, öffentliche Erschließung) der Grünflächen entlang des Gewässers im Geltungsbereich geprüft. Ziel der Variante wäre, das Konzept der Grünen Finger zwischen Valznerweiher und Zeltnerweiher langfristig zu erweitern und eine durchgängige öffentliche, fußläufige Erschließung zu etablieren. Dies würde sich anbieten, da die nördlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden gewässernahen Flurstücke im öffentlichen Eigentum stehen. Da mehrere Sachverhalte gegen die Umsetzbarkeit sprechen (u.a. Eingriff in Gehölzstrukturen), ist eine Nutzbarmachung an dieser Stelle nicht möglich und wurde daher nicht weiter in Betracht gezogen.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

[10] Im Falle von Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (sog. FNP-Änderungen) ist hinsichtlich der hierbei durchzuführenden Standort-Alternativenprüfung auf Gesamtstadtebene (zusätzlich) auf die zugehörige Begründung zum FNP-Änderungsverfahren zu verweisen.

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 BauGB 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 des Bauleitplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ggf. ein Konzept zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen 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 Umweltberichtes wurde vom Umweltamt erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2).

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

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014) / Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013)
  - Freiraumkonzept für den Nürnberger Süden (2022)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ (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)
- Grundwasserberichte der Stadt Nürnberg (2011/2017/2023)
- Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg
- Strategische Lärmkarte LfU 2022 (Straßenlärm, Fluglärm), EBA 2022 (Schienenlärm)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg (2016, Fortschreibung 2019)
- Lärmaktionsplan für Haupteisenbahnstrecken (2018)
- Lärmaktionsplan für Nebeneisenbahnstrecken (2019)
- Lärmaktionsplan für den Verkehrsflughafen Nürnberg (2020)
- 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)
- http://umweltdaten.nuernberg.de/aussenluft.html
- http://www.lfu.bayern.de/luft/lufthygienische_berichte/index.htm
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas
- Ortsbegehung am 22.03.2024

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 Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)[11]. 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 Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen 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 Bürger und Bürgerinnen über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Die Notwendigkeit eines Monitorings entfällt im vorliegenden Fall, da durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9. Zusammenfassung

Für den B-Plan Nr. 4686 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) in der Sitzung vom 18.01.2024 ein Verfahren eingeleitet. Der vorliegende Umweltbericht (1. Entwurf) stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Ziel des B-Plans Nr. 4686 ist die planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche, die eine Erhaltung der naturnahen Lebensräume und Grünstrukturen, des Retentionsraums des Goldbachs und der Kaltluftströmung gewährleistet. Der vorliegende 1. Entwurf eines Umweltberichts stellt die aktuellen Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Grundlage hierfür ist der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden nicht erwartet.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	Nicht erheblich
Boden	Nicht erheblich
Wasser	Nicht erheblich

[11] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 3.4 Überwachung

Pflanzen	Nicht erheblich
Tiere	Nicht erheblich
Biologische Vielfalt	Nicht erheblich
Landschaft	Nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	Nicht erheblich
• Erholung	Nicht erheblich
• Lärm	Nicht erheblich
• Störfallvorsorge	Nicht betroffen
Luft	Nicht erheblich
Klima	Nicht erheblich
Abfall	Nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	Nicht erheblich

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

Nürnberg, den 03.09.2024
i.A. Louisa Simon
Umweltamt Stadt Nürnberg

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

ABSP der Stadt Nürnberg:
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

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

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten entsprechende planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (Abwägungsdirektiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die „Gemeinschaftsaufgabe“ Wasser.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung): legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2018, für die Nebeneisenbahnstrecken im Jahr 2019 jeweils ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt; für den Verkehrsflughafen Nürnberg ist dies im Jahr 2020 erfolgt.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen, im bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):
Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Reg. von Mfr. in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmen-Übersicht des bestehenden Luftreinhalte-/Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der *39. BImSchV*; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009: Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (2017ff.):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss vom 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Satz 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima und Energie

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30.06.2011 wurde die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen. Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

§ 1a Abs. 5 BauGB:
Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) vom 19.05.2010:
Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei Null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und führt das bisherige Energieeinspargesetz, die bisherige Energieeinsparverordnung und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Ab 01.01.2023 sinkt im Neubaubereich das zulässige Primärenergieniveau von 75 auf 55 %.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 26.06.2014:
Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss vom 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-20-Ziel (CO_2-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des gesamtstädtischen Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b).

Anlagen (ggf. im Querformat) – Urheberrechte beachten (v.a. bei Luftbildern)!

Beschlussvorlage
Stpl/034/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.10.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Satzung Nr. 74 "Rothenburger Straße" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 162/2, 165/15, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen
Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Das Plangebiet liegt zwischen Herbststraße, Rothenburger Straße und der Bebauung nördlich der Züricher Straße und Appenzeller Straße. Der Bebauungsplan Nr. 3914 setzt in diesem Bereich eine Straßenverkehrsfläche für die Rothenburger Straße fest, die mit dem tatsächlichen Ausbau der Straße nicht übereinstimmt und somit hinfällig geworden ist. Der Bebauungsplan Nr. 3894 setzt eine Grünfläche als Parkanlage mit Spielplatz fest. Durch den abweichenden Verlauf der Rothenburger Straße hat sich die Situation vor Ort gegenüber der damaligen Planung grundlegend verändert, sodass diese Festsetzung hier weder den Gegebenheiten vor Ort, noch den Zielen der Stadt entspricht.

Mittelfristiges Ziel der Stadt Nürnberg ist die Errichtung eines Kinder- und Jugendhauses mit jugendkultureller Nutzung sowie einer Trendsporthalle mit Außenbereich für urbane Bewegungskultur südlich der bestehenden Rothenburger Straße. Nach Möglichkeit soll hierbei auch ein neuer Standort für die Kirchweih und das Maifest des Kärwavereins Großreuth bei Schweinau e.V integriert werden. Da die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 hinsichtlich der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort hinfällig geworden sind und zudem dem Ziel der Errichtung eines Kinder- und Jugendhauses mit Trendsporthalle entgegenstehen, sollen die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Nr. 74 aufgehoben werden.

Die Satzung Nr. 74 "Rothenburger Straße" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen soll gebilligt, im Internet veröffentlicht und zusätzlich zur Veröffentlichung öffentlich ausgelegt werden.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Gebiets erfolgt nach Aufhebung der Festsetzungen nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen hat keine unmittelbare Diversity-Relevanz.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf der Satzung Nr. 74 "Rothenburger Straße" zur Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 162/2, 165/15, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48 je Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen vom 16.09.2024 unter Hinweis auf beigefügten Entwurf der Begründung vom 16.09.2024 mit Umweltbericht vom 10.09.2024.

Der Entwurf der Satzung Nr. 74 "Rothenburger Straße" ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich zur Veröffentlichung öffentlich auszulegen.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Satzung Nr. 74 "Rothenburger Straße" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 162/2, 165/15, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48 je Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen
Billigung

Ausgangssituation

Für das Plangebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914. Der Bebauungsplan Nr. 3894 (rechtsverbindlich seit 11.01. 1978) setzt für das Plangebiet der Satzung Nr. 74 im Norden eine Straßenverkehrsfläche und südlich davon eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit Spielplatz fest. Der tatsächliche Verlauf der Rothenburger Straße weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3894 ab. Auch wurde die öffentliche Grünfläche südlich davon nicht als solche hergestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 3914 (rechtsverbindlich seit 15.06.1977) setzt für das Plangebiet eine Straßenverkehrsfläche (Rothenburger Straße) fest. Diese Festsetzung zur Rothenburger Straße weicht gänzlich vom tatsächlichen Verlauf der Straße ab.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 sowie Nr. 3914 sind innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Nr. 74 nicht realisierbar und entsprechen nicht den Zielen der Stadt.

Seitens der Stadt Nürnberg ist derzeit geplant, auf der Fläche südlich der bestehenden Rothenburger Straße ein Kinder- und Jugendhaus mit jugendkultureller Nutzung sowie eine Trendsporthalle mit Außenbereich für urbane Bewegungskultur zu errichten. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie für das Kinder- und Jugendhaus wird zudem die Möglichkeit überprüft, auf der Fläche zusätzlich einen neuen Standort für die Ausrichtung der jährlichen Kirchweih und des Maifestes des Kärwavereins Großreuth b. Schweinau e.V. zu integrieren.

Ein Kinder- und Jugendhaus mit Trendsporthalle ist mit den hinfällig gewordenen Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne nicht vereinbar. Nach Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen werden Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung Nr. 74 nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Bisheriges Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Satzung Nr. 74 wurde am 18.04.2024 gefasst, die Bekanntmachung erfolgte am 22.05.2024 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 27.05. bis 28.06.2024 durchgeführt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Von den Behörden gingen relevante Stellungnahmen des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) zum Waldbestand sowie des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) zum planfestgestellten Vorhaben Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8 Ausbaustrecke Nürnberg – Ebensfeld, Planfeststellungsabschnitt 13 Güterzugstrecke Abzweig Kleinreuth – Eltersdorf (km G 4,500 – km G 13,526) ein.

Der Hinweis, dass das Plangebiet teilweise Flächen beinhaltet, die Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) darstellen, wurde im Umweltbericht aufgenommen. Das EBA verweist darauf, dass der Geltungsbereich der Satzung Nr. 74 ca. 180 m östlich der Strecke 5950, Nürnberg-Rangierbahnhof (Rbf) nach Fürth-Güterbahnhof liegt und damit an das o.g. laufende Verfahren angrenzt. Es wird auf die geltende Veränderungssperre gemäß § 19 AEG verwiesen und explizit ein Widerspruch nach § 7 BauGB ausgesprochen, soweit ein inhaltlicher Konflikt mit dem 4-gleisigen Ausbau der Güterzugstrecke gegeben ist. Es gibt allerdings keine Überschneidung zwischen dem Geltungsbereich der Satzung Nr. 74 und der in den Planunterlagen der Deutschen Bahn (DB) dargestellten „DB-Grenze“. Dies wurde in der Begründung mit aufgenommen.

Die o.g. Punkte haben für die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Rahmen der Satzung Nr. 74 keine unmittelbare Auswirkungen, sind aber ggfs. vorhabenbezogen zu berücksichtigen.

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

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

Zeitliche Umsetzung
Nach erfolgtem Billigungsbeschluss wird der Entwurf der Satzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich zur Veröffentlichung öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Anschließend erfolgt die Prüfung der Stellungnahmen und der Erlass der Satzung.

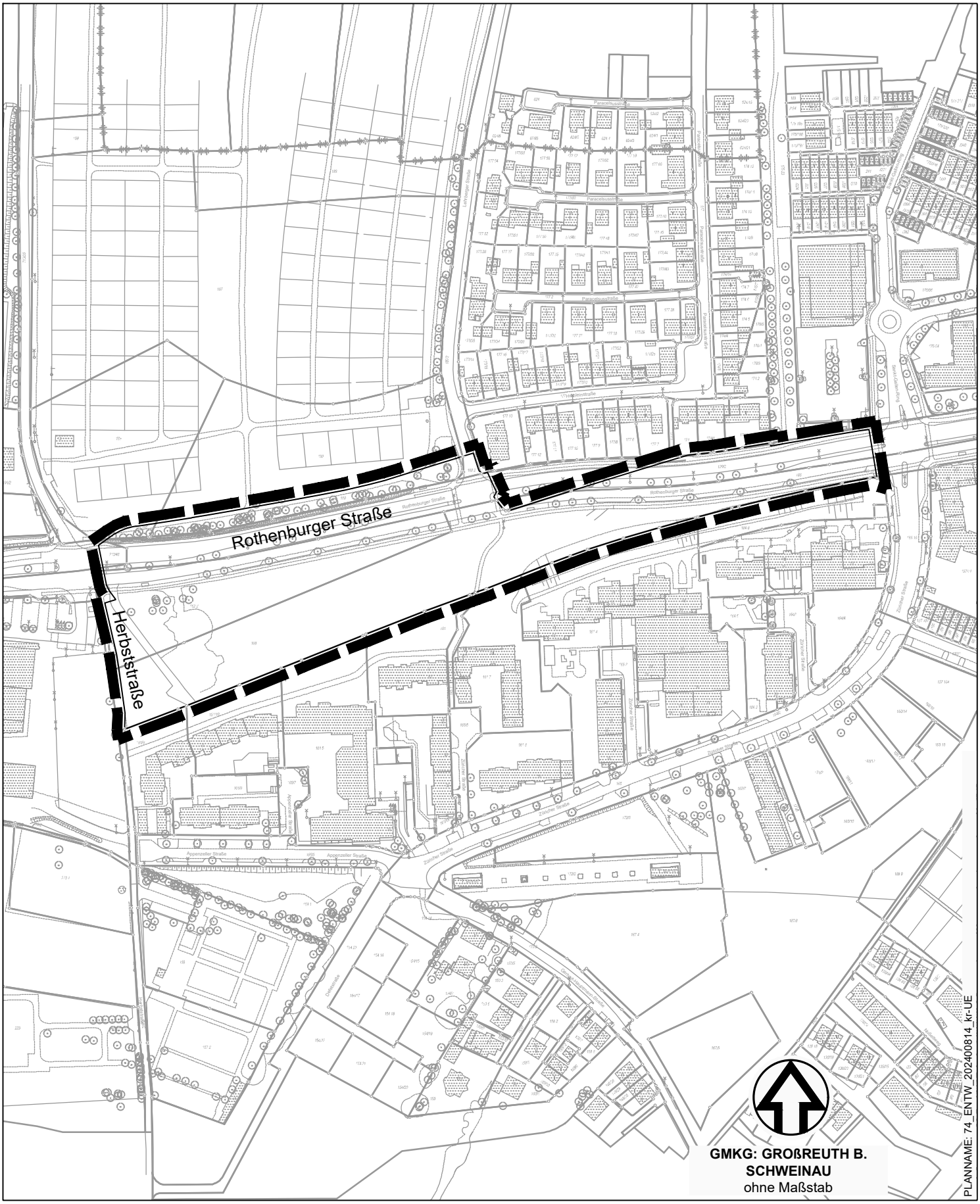
Fazit
Durch die Satzung Nr. 74 sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne aufgehoben werden. Der Entwurf der Satzung soll gebilligt und im Internet veröffentlicht werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR SATZUNG NR. 74 "ROTHENBURGER STRASSE"

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 162/2, 165/15, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

SATZUNG
NR. 74 „Rothenburger Straße“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 162/2, 165/15, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen

vom .....

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

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

folgende

Satzung Nr. 74:

Art. 1

In dem im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Gebiet der Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 162/2, 165/15, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 vom 09.01.1978 (Amtsblatt S. 3) und Nr. 3914 vom 10.06.1977 (Amtsblatt S. 133), zuletzt geändert durch die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3914 vom 30.01.2019 (Amtsblatt S. 41) aufgehoben.

Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

Art. 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

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

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 162/2, 165/15, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen

Stand: September 2024



Luftbild @ Stadt Nürnberg 2024

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

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 162/2, 165/15, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

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

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.2.1. ANALAYSE DES BESTANDS 4

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 5

I.2.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN 8

I.3. PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN 8

I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 8

I.5. BETEILIGUNGEN 9

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

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

I.5.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS.2 BAUGB 10

I.5.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 10

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 10

I.7. KOSTEN 10

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

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 162/2, 165/15, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES / ANLASS DER PLANUNG - PLANUNGSZIELE

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

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

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

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

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Satzung 74 wurde am 18.04.2024 gefasst, die Bekanntmachung erfolgte am 22.05.2024.

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.2.1. ANALAYSE DES BESTANDS

I.2.1.1. Lage im Stadtgebiet/ Topografie

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

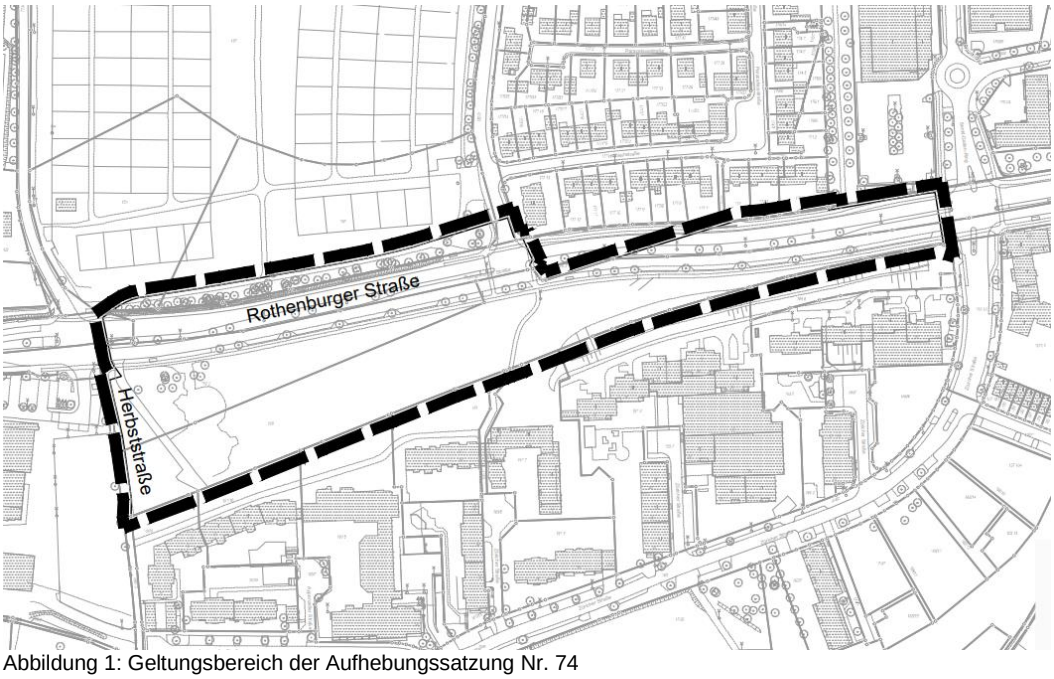


Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebungssatzung Nr. 74
Quelle: Stadt Nürnberg, Geobasisdaten Bayrische Vermessungsverwaltung

I.2.1.2. Gegenwärtige Nutzung und Baustruktur

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

I.2.1.3. Verkehrliche Erschließung

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

Sie übernimmt keine Erschließungsfunktion für die südlich des Satzungsbereichs anschließende Wohnbebauung. Diese wird von Süden her erschlossen, von daher

gibt es mit Ausnahme der o.g. Teilbereiche der Rothenburger Straße im Geltungsbereich keine weiteren Erschließungsflächen.

I.2.1.4. Versorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Nr. 74 befinden sich diverse Versorgungsleitungen. Dies betrifft sowohl Wasserleitungen, als auch Versorgungsleitungen der N-Ergie sowie der Deutschen Telekom. Dies hat auf die Satzung Nr. 74 keine direkten Auswirkungen, da hierbei lediglich die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben werden. Auf Vorhabensebene ist dies jedoch zu berücksichtigen und mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

I.2.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

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

I.2.1.6. Vorbelastungen

Lärm

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

Luft

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

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.2.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.2.2.1.a. Regionalplan Planungsverband Region Nürnberg

Der Geltungsbereich der Satzung Nr. 74 liegt raumstrukturell in der Gebietskategorie großer Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen. Zentralörtlich wird das Plangebiet der Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach zugeordnet. Die Metropolen sollen als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen und ganz Bayerns in Deutschland und Europa beitragen (LEP 2.1.10). Die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich der Satzung Nr. 74 entspricht insofern den Zielen der Raumordnung, als dass die Festsetzung der Rothenburger Straße im Geltungsbereich der Satzung hinfällig geworden und daher aufgehoben wird.

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

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

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

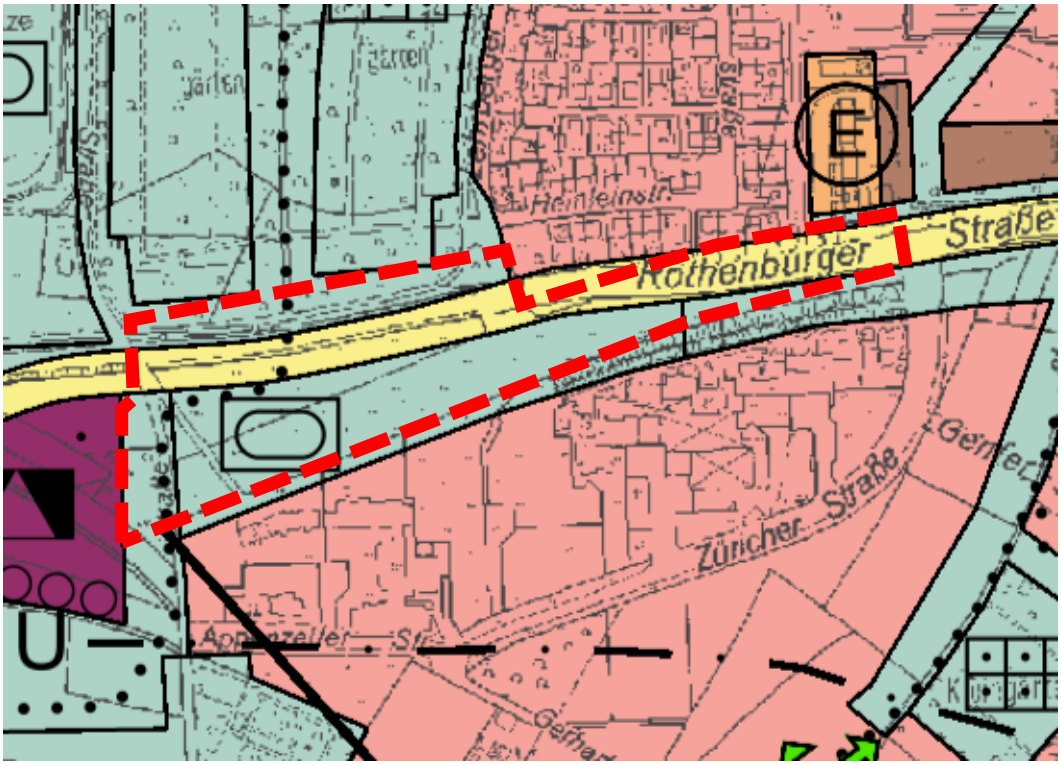


Abbildung 2: Darstellung im Flächennutzungsplan (Geltungsbereich rot markiert)
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

I.2.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

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

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

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

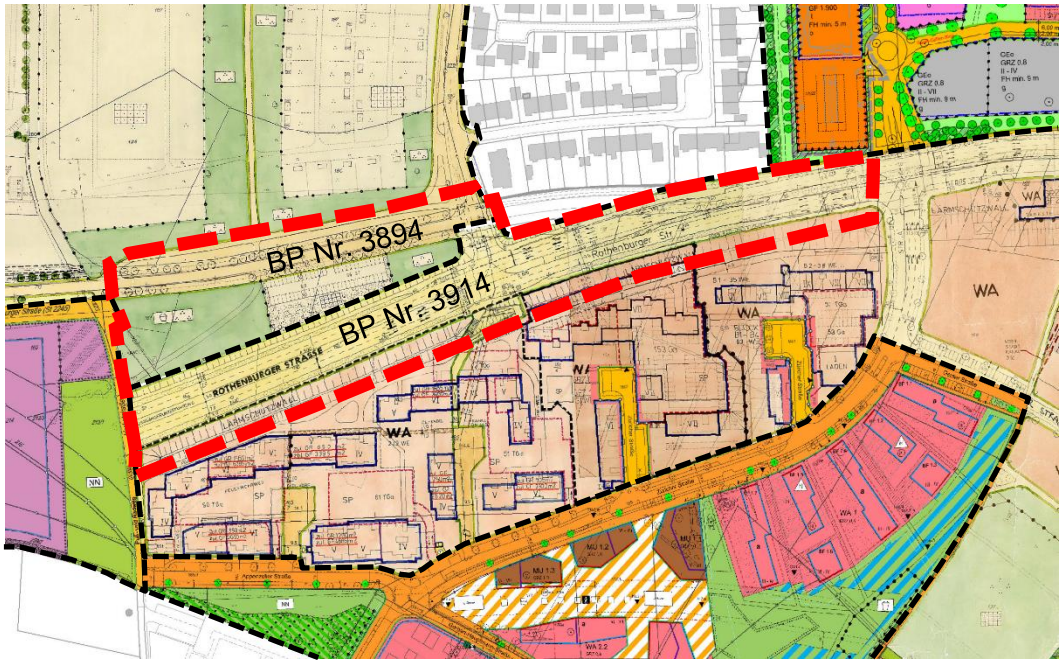


Abbildung 3: Bebauungspläne Nr. 3984 und Nr. 3914 (Geltungsbereich der Satzung Nr. 74 rot markiert)
Quelle: Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung, Stadtplanungsamt Nürnberg

I.2.2.2. Fachplanungsrecht

I.2.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

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

I.2.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Es liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

I.2.2.2.c. Planfeststellungsverfahren

Der Geltungsbereich der Satzung Nr. 74 liegt ca. 180 m östlich der Strecke 5950, Nürnberg-Rangierbahnhof (Rbf) nach Fürth-Güterbahnhof und grenzt damit an das Vorhaben, Ausbaustrecke VDE 8.1 Nürnberg – Ebensfeld, Abschnitt Nürnberg Rangierbahnhof – Eltersdorf, Planfeststellungsabschnitt 13 km G 4,500 bis km G 13,526, Umbau Strecke 5950 Nürnberg Rbf – Fürth Gbf, sowie Neubau Strecke 5955 Abzweig Nürnberg Kleinreuth – Eltersdorf, an. Der Planfeststellungsbeschluss erfolgte am 16.02.2024.

Seitens des Eisenbahn-Bundesamts wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 auf die geltende Veränderungssperre gemäß § 19 AEG hingewiesen und ein expliziter Widerspruch nach § 7 BauGB ausgesprochen, soweit ein inhaltlicher Konflikt mit dem 4-gleisigen Ausbau der Güterzugstrecke gegeben ist.

Es gibt allerdings keine Überschneidung zwischen dem Geltungsbereich der Satzung Nr. 74 und der in den Planunterlagen der Deutschen Bahn (DB) dargestellten „DB-Grenze“. Innerhalb des Geltungsbereichs sind seitens der DB Maßnahmen an Leitungen geplant. Hierfür spielt die Aufhebung der Festsetzungen keine Rolle. Somit besteht hierbei kein Konflikt zwischen der Satzung Nr. 74 und der planfestgestellten Maßnahme der DB.

I.2.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.2.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

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

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

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

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

I.2.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereichs befindet sich komplett in städtischem Eigentum.

I.3. PLANUNGSKONZEPT UND AUSWIRKUNGEN

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

Auf die Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ wird verwiesen.

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

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

I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Aktuell ist im Planungsumgriff in weiten Teilen eine vierspurige Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit Aufhebung dieser planungsrechtlichen Festsetzungen für Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 sind keine direkt erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB verbunden. Es sind keine unmittelbaren Maßnahmen zur Ver-

meidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie zur Überwachung erforderlich. In Folge der Aufhebung wird das Satzungsgebiet bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB bewertet.

Die von der Stadt angestrebte Nutzung sieht künftig eine Trendsporthalle, Spiel- und Aktionsflächen für Jugendliche und einen Bereich für die Kirchweihnutzung vor. Infolge der Flächeninanspruchnahme, der partiellen Versiegelung und des Verlusts von Grünstrukturen werden wiederum voraussichtlich nachteilige Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange ausgelöst.

Flora und Fauna im Bereich des Satzungsgebiets haben eine hohe ökologische Wertigkeit und müssen vor möglichen Eingriffen kartiert werden. Weitere bauliche Entwicklungen müssen mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen in einem landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt werden. Zudem ist die betroffene Grünfläche ein wichtiger Teil des Freiraumverbunds und sollte in der weiteren Entwicklung in seiner Funktion erhalten und gestärkt werden. Die Grünanlage im Norden (Biotop-Nr. N-1231-004 und N-1229-001) und die Böschung im Süden (begrünter Lärmschutzwall), die im östlichen Teil auch einen Wald nach Art. 2 BayWaldG darstellt, sind im öffentlichen Interesse möglichst zu erhalten.

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

Der Umweltbericht wird bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben bzw. redaktionell für den abschließenden AfS-Beschluss zum Erlass der Satzung angepasst.

I.5. BETEILIGUNGEN

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 27.05.2024 bis zum 28.06.2024 statt. Hierbei gingen relevante Stellungnahmen des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) zum Waldbestand sowie des Eisenbahn Bundesamts (EBA) zum planfestgestellten Vorhaben Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8 Ausbaustrecke Nürnberg – Ebensfeld, Planfeststellungsabschnitt 13 Güterzugstrecke Abzweig Kleinreuth – Eltersdorf (km G 4,500 – km G 13,526) ein.

Die Hinweise wurden in der Begründung sowie Umweltbericht zur Satzung Nr. 74 „Rothenburger Straße“ ergänzt, haben allerdings für die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen keine Auswirkungen. Sie sind jedoch ggf. vorhabenbezogen zu beachten.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand zeitlich parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 27.05.2024 bis zum 28.06.2024 statt. Hierbei sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.6. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

Die Hinweise zum Waldbestand wurden im Umweltbericht ergänzt und sind vorhabenbezogen zu beachten. Weitere Veranlassung ist hier im Rahmen der Aufhebungssatzung nicht gegeben, da keine Festsetzungen getroffen werden.

Hinsichtlich der planfestgestellten Maßnahme der DB und der Satzung Nr. 74 besteht insofern kein inhaltlicher Konflikt, da die in den Planunterlagen der Bahn dargestellte „DB-Grenze“ außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Nr. 74 liegt. Maßnahmen an Leitungen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung stehen in keinem inhaltlichen Konflikt zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen.

I.7. KOSTEN

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

Nürnberg, den 16.09.2024
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Satzung Nr. 74 „Rothenburger Straße“ zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 für die Teilflächen der Fl. Nrn. 129/2, 160, 162/2, 165/15, 166, 180, 180/2, 185 und 713/48, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, umfassend die Rothenburger Straße und angrenzende Flächen

Fortschreibung Umweltbericht Stand: 10.09.2024

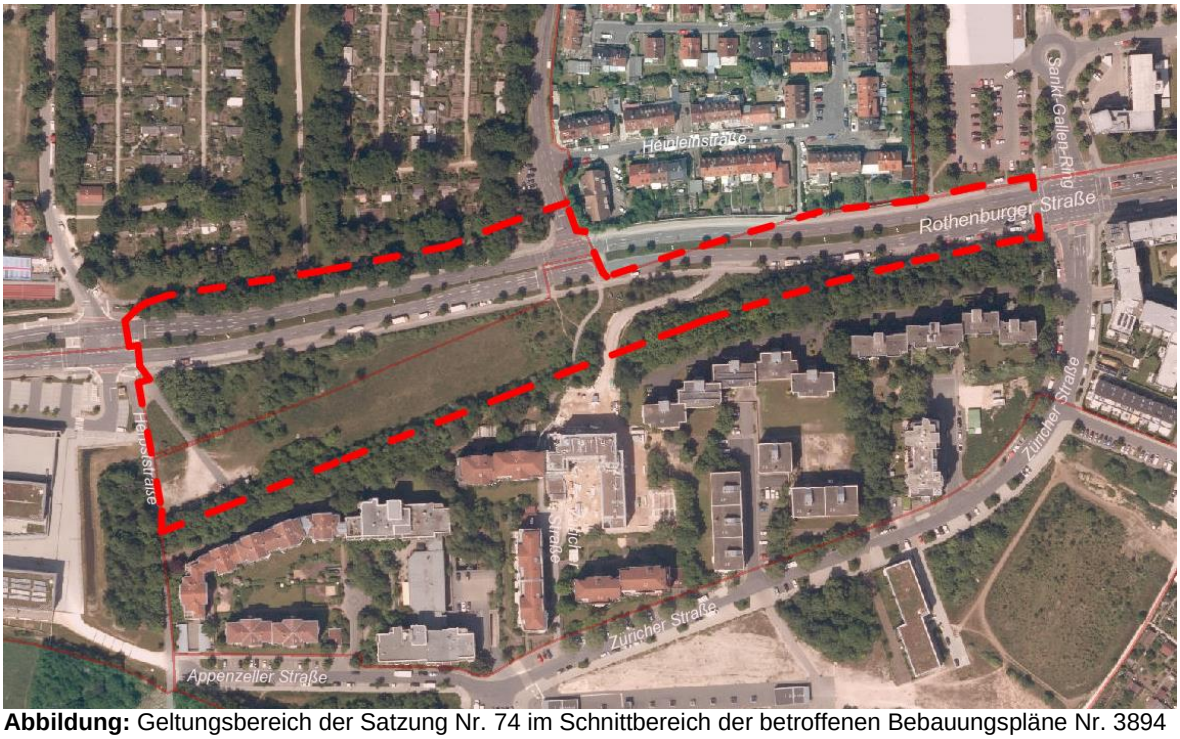


Abbildung: Geltungsbereich der Satzung Nr. 74 im Schnittbereich der betroffenen Bebauungspläne Nr. 3894 und Nr. 3914 (Quelle: © Stadt Nürnberg)

1. Ziel der Satzung, Plangrundlagen

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

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

Der BP Nr. 3894 setzt im Satzungsgebiet neben Straßenverkehrsflächen auch eine Grünfläche als Parkanlage fest – im Westen mit einer Spielfläche. Zudem ist im BP die Grünfläche im mittleren Abschnitt als Dauerkleingarten mit einer Stellplatzfläche für PKW separat festgesetzt. Im BP Nr. 3914 ist der ursprünglich angedachte Trassenverlauf der Rothenburger Straße festgesetzt und hätte entlang des Lärmwalls über die heute bestehende Grünfläche verlaufen sollen. Mit der heutigen Trassenführung der Rothenburger Straße sowie der Planfeststellung der Neuen Rothenburger Straße und der Neuerrrichtung des Schulkomplexes im Westen sind die Festsetzungen hinfällig.

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

2. Bestandsanalyse, Bewertung und konfliktmindernde Maßnahmen

In der nachfolgenden Bestandsanalyse bezieht sich die Ausgangssituation auf den tatsäschlichen Bestand (gem. Luftbildanalyse und Ortsbegehung der Fachstellen) und entspricht weitgehend den Darstellungen des rechtswirksamen FNPs mit integriertem Landschaftsplan. Die Bewertung der jeweiligen Schutzgüter basiert dagegen auf die aufzuhebenden Festsetzungen der rechtskräftigen B-Pläne, die ca. 80% Verkehrs- und ca. 20% Grünflächen vorsehen.

2.1 Fläche, Boden, Wasser

Ausgangsituation

In der tatsächlichen Nutzung des ALKIS befindet sich das ca. 3 ha große Satzungsgebiet vorwiegend im Nutzungsartenbereich Vegetation bzw. in der Nutzungsartengruppe „Unland, Vegetationslose Fläche“. Das Gebiet ist größtenteils unbebaut und unversiegelt. Lediglich die Straßenverkehrsflächen der vierspurigen Rothenburger Straße weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Dementsprechend werden die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Grünflächen in hohem Maße ausgefüllt. Dies gilt insbesondere für die Speicher- und Filterfunktion, wie auch für die ökologische Bodenfunktion. Dabei finden sich im Satzungsgebiet vorwiegend trockene bis mäßig trockene Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion, die gemäß des Arten- und Biotopschutzprogramms der Stadt Nürnberg (ABSP) auch Bestandteil eines lokal bedeutsamen Lebensraums sind. Diese Böden besitzen im Vergleich der Böden im Stadtgebiet Nürnberg eine hohe Wertigkeit und haben eine elementare Funktion für eine wassersensible Stadt.

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

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

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

2.2. Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft

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

Zudem sind Teile des Planungsgebietes (nördlicher Bereich der Flr. Nr 161/4 und westlicher Bereich der Flr. Nr. 164/6, Gmkg. Großreuth b. Schweinau) als Waldflächen im Sinne § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) dargestellt. Die Abgrenzung dieser ca. 3100 m^2 großen Waldfläche basiert auf der Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 28.06.2024.

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

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

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

2.3 Menschliche Gesundheit (Erholung, Lärm, Störfallvorsorge)

Ausgangssituation

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

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

Prognose/Auswirkungen

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

2.4 Luft und Klima

Ausgangsituation

Die lufthygienische Belastung (Stickstoffdioxid- und Feinstaubkonzentration) durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist im betroffenen Abschnitt der Rothenburger Straße hoch. Die ca. 1 km entfernte Lutfmesstation an der Von-der-Tann-Straße (Kreuzung Rothenburger Straße) wies im Zeitraum 12/2023 bis 02/2024 eine durchschnitlliche NO_2-Konzentration von 25,4 µg/m³ bzw. Feinstaubkonzentration PM_{10} von 14,3 µg/m³ auf. In Spitzenzeiten liegt die NO_2 Konzentration ca. dreimal bzw. PM_{10} ca. zehnmal so hoch.

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

Auswirkungen/Prognose

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

2.5 Kultur- und Sachgüter

Aussagen zu Kultur- und Sachgütern im Satzungsgebiet liegen aktuell nicht vor. Vorsorglich sollten nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei künftigen Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich gemeldet werden. Die etwaige Fundstelle muss während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert belassen werden.

2.6 Umweltauswirkungen und konfliktmindernde Maßnahmen

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

2.7 Methodik – geprüfte Alternativen – Monitoring

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

3. Zusammenfassung

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

Die von der Stadt angestrebte Nutzung sieht künftig eine Trendsporthalle, Spiel- und Aktionsflächen für Jugendliche und einen Bereich für die Kirchweihnutzung vor. Infolge der Flächeninanspruchnahme, der partiellen Versiegelung und des Verlusts von Grünstrukturen werden wiederum voraussichtlich nachteilige Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange ausgelöst.
Flora und Fauna im Bereich des Satzungsgebiets haben eine hohe ökologische Wertigkeit und müssen vor möglichen Eingriffen kartiert werden. Weitere bauliche Entwicklungen müssen mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen in einem landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt werden. Zudem ist die betroffene Grünfläche ein wichtiger Teil des Freiraumverbunds und sollte in der weiteren Entwicklung in seiner Funktion erhalten und gestärkt werden. Die Grünanlage im Norden (Biotop-Nr. N-1231-004 und N-1229-001) und die Böschung im Süden (begrünter Lärmschutzwall), die im östlichen Teil auch einen Wald nach Art. 2 BayWaldG darstellt, sind im öffentlichen Interesse möglichst zu erhalten.

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

Der Umweltbericht wird bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben bzw. redaktionell für den abschließenden AfS-Beschluss zum Erlass der Satzung angepasst.

Nürnberg, den 10.09.2024
Umweltamt / Umweltplanung
i.A.

gez. Wellmann gez. Barut

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

ABSP der Stadt Nürnberg:
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

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

Sie verfolgt dabei insb. folgende Ziele:

- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald

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

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

- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen/-räumen

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

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

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

im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (Abwägungsdirektiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die „Gemeinschaftsaufgabe“ Wasser.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

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

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen

Natur und Landschaft

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

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

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete

gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2018, für die Nebeneisenbahnstrecken im Jahr 2019 jeweils ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt; für den Verkehrsflughafen Nürnberg ist dies im Jahr 2020 erfolgt.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen, im bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):
Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Reg. von Mfr. in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmen-Übersicht des bestehenden Luftreinhalte-/Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der *39. BImSchV*; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

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

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

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009: Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (2017ff.):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss vom 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Satz 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima und Energie

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

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

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30.06.2011 wurde die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen. Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des KSG die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten.

§ 1a Abs. 5 BauGB:
Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und führt das Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Seit dem 01.01.2024 gelten dabei neue Vorgaben. In Neubauten innerhalb von Neubaugebieten dürfen demnach nur noch Heizungen installiert werden, die auf 65 Prozent erneuerbaren Energien basieren.

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

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 26.06.2014:
Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss vom 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010–2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des gesamtstädtischen Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b).

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

Beschlussvorlage
Stpl/037/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.10.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Veränderungssperre Nr. 90 "Ostendstraße"
für die Flurstücke Nrn. 184, 184/12 und 184/13 je Gemarkung Mögeldorf, westlich der Breitengraser Straße
Erlass der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung

Sachverhalt (kurz):

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplan Nr. 4499 "Ostendstraße Süd" für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Schwandorf und den Fl.Nrn. 187,186,186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Aufgrund einer aktuellen Bauvoranfrage für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung der Flurstücke Nrn. 184, 184/1 und 184/13 je Gemarkung Mögeldorf wird die Notwendigkeit gesehen, die planerischen Ziele für den Bebauungsplan Nr. 4499 mit einer Veränderungssperre für diesen Bereich zu sichern. Die mit der Bauvoranfrage beabsichtigte Bebauung widerspricht den Planungszielen. Das aktuell nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bewertete Plangebiet soll mit der Bauleitplanung und der Veränderungssperre als Gewerbegebiet mit einer viergeschossigen Bebauung entlang der Ostendstraße festgesetzt werden.

Die Veränderungssperre kann nur auf die Dauer von zwei Jahren in Kraft gesetzt werden. Die Gemeinde kann die Geltungsdauer um ein Jahr und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein Jahr verlängern.

Nach der Beschlussfassung wird die Veränderungssperre im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Veränderungssperre hat keine Auswirkung auf die Diversity-Relevanz, diese wird im zugehörigen Bebauungsplanverfahren dargelegt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Erlass der Satzung über die Veränderungssperre Nr. 90 „Ostendstraße“ für die Flurstücke mit den Nrn. 184, 184/12 und 184/13, Gemarkung Mögeldorf.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Veränderungssperre Nr. 90 „Ostendstraße Süd“
für die Flurstücke Nrn. 184, 184/12 und 184/13 je Gemarkung Mögeldorf, westlich der Breitengraser Straße
Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4499. Das Bauleitplanverfahren wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 18.07.2002 zur Qualifizierung der städtebaulichen Ziele eingeleitet, der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht. In einer Sitzung des AfS am 19.12.2002 wurde ein weiteres Mal über die Planung beraten. Zu diesem Zeitpunkt lag ein Bauantrag vor, welcher eine viergeschossige Randbebauung entlang der Ostendstraße enthielt und somit die Planungsziele einhält. Damit entfiel zunächst die Erforderlichkeit der Bauleitplanung. Das Vorhaben wurde genehmigt, aber später nicht umgesetzt. Die Baugenehmigung ist mittlerweile erloschen.

Aufgrund einer aktuellen Bauvoranfrage, die einen ein-, zum Teil zweigeschossigen Drogeriemarkt vorsieht, wird die Notwendigkeit gesehen, die planerischen Ziele für das Bebauungsplanverfahren Nr. 4499 „Ostendstraße Süd“ mit einer Veränderungssperre zu sichern. Die Veränderungssperre betrifft die Fl.Nrn 184,184/12 und 184/13 je Gmkg. Mögeldorf. Durch die Veränderungssperre sollen die Planungsziele der Stadt Nürnberg für den Bereich weiter gesichert und ermöglicht werden.

Bestehendes Planungsrecht und städtebauliche Vorgaben

Derzeit richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben gem. § 30 Abs. 3 BauGB nach dem bestehenden Baulinienplan, der eine Baugrenze entlang der Ostendstraße festsetzt. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Das Gebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen.
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistungen dargestellt.

Planungsziele

Mit dem Bau der Nürnberger Lebensversicherung AG wurde auf diesem Abschnitt der Ostendstraße bezüglich Stadtgestaltung und Arbeitsplatzintensität ein beispielgebender städtebaulicher Standard gesetzt, der in der Stadtentwicklung fortgesetzt werden sollte. Zusätzlich ist ein neues Quartier mit Wohn- und Gewerbeflächen (SEETOR City Campus) nördlich der Ostendstraße und östlich der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße entstanden, dieses setzt die Ziele im Rahmen der Konversion um. Die sechsgeschossige Bebauung fasst den Straßenraum und belebt als urbane Wohnform mit gewerblichen Nutzungen.

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes, das gleichzeitig den Straßenraum der Ostendstraße mit einer straßenbegleitenden Bebauung fasst und so die dem neuen Quartier gegenüberliegende Bebauung in geeigneter Art und Weise fortführt.

Zur Absicherung einer Umsetzung der Planungsziele sollen die Instrumente des BauGB angewendet werden.

Die Veränderungssperre erstreckt sich räumlich über den Bereich, der an die Ostendstraße angrenzt und für den eine mindestens viergeschossige Bebauung das städtische Ziel ist. Für diesen Bereich wurde bereits in der Vergangenheit aber auch aktuell eine niedriggeschossige Bebauung beantragt und diese widerspricht den oben genannten Planungszielen der Stadt.

Kosten

Der Stadt entstehen durch den Erlass der Veränderungssperre keine Kosten. Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre, kann den Betroffenen nach § 18 BauGB eine geldliche Entschädigung zustehen.

Zeitliche Umsetzung

Nach Erlass der Veränderungssperre wird diese im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht und tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens aber nach Ablauf von zwei Jahren. Die Gemeinde kann die Veränderungssperre um ein Jahr und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein weiteres Jahr verlängern.

Parallel zur Veränderungssperre werden die nächsten Verfahrensschritte für das Bebauungsplanverfahren vorbereitet. Als nächster Planungsschritt wird der Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Der Bebauungsplan soll vor dem Auslaufen der Veränderungssperre in Kraft treten, andernfalls ist diese zu verlängern.

Fazit

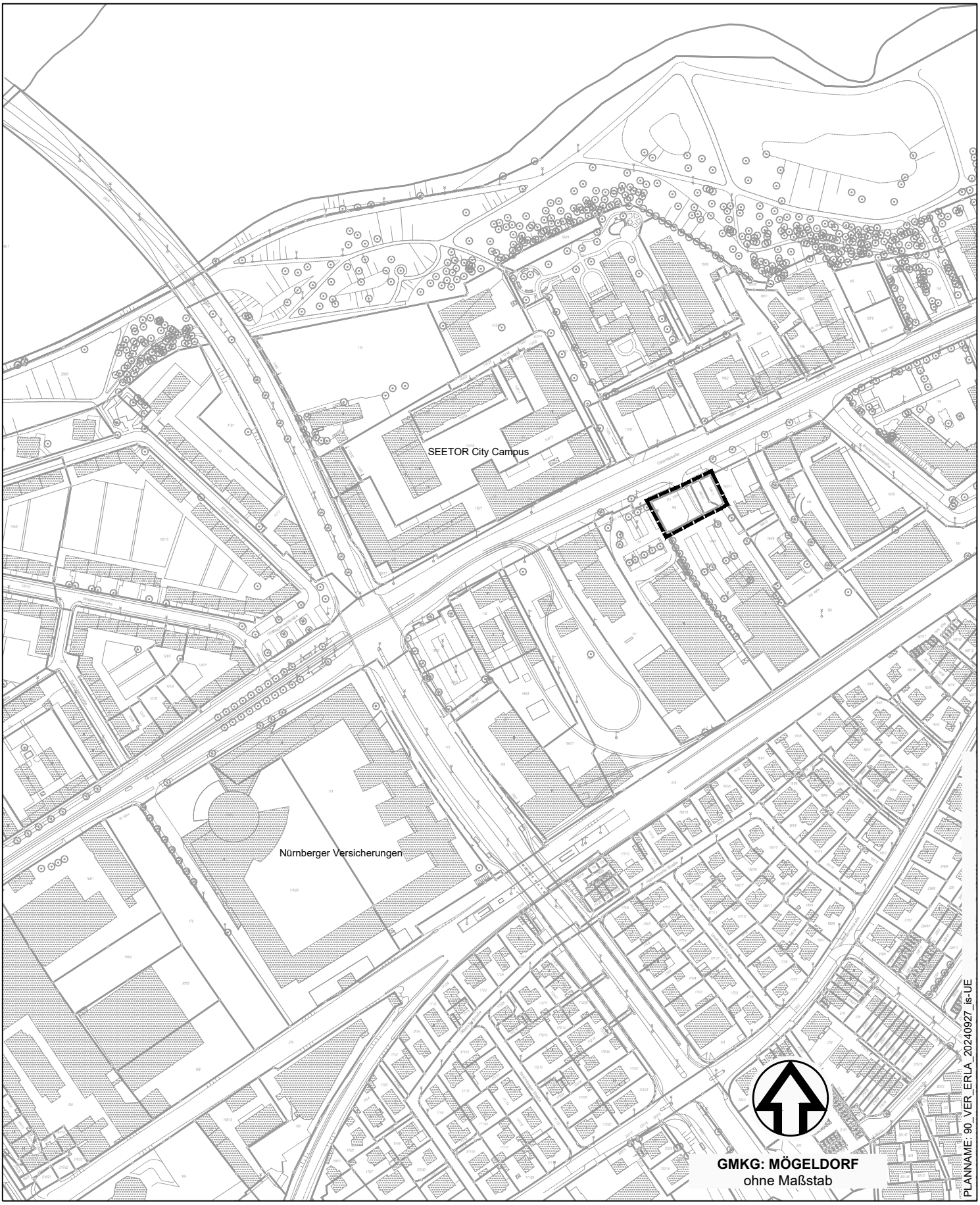
Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Bebauungsplanung Nr. 4499 „Ostendstraße Süd“ für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Schwandorf und den Fl.Nrn. 187,186,186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf soll die Veränderungssperre Nr. 90 „Ostendstraße Süd“ erlassen werden.
Die Veränderungssperre kann nur auf die Dauer von zwei Jahren in Kraft gesetzt werden. Die Gemeinde kann die Geltungsdauer um ein Jahr und wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein Jahr verlängern. Nach der Beschlussfassung wird die Veränderungssperre im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR VERÄNDERUNGSSPERRE NR. 90 "OSTENDSTRAßE SÜD"

für die Flurstücke mit den Nrn. 184, 184/12 und 184/13, Gemarkung Mögeldorf, westlich der Breitengraser Straße

NÜRNBERG

Ö 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

SATZUNG ÜBER DIE VERÄNDERUNGSSPERRE NR. 90 „OSTENDSTRAßE SÜD“

Vom ……

Die Stadt Nürnberg erlässt aufgrund der

§§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394)

folgende Satzung:

§ 1

Der Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg hat in seiner Sitzung am 18.07.2002 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 4499 zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Fl.Nrn. 187, 186, 186/1 je Gemarkung Mögeldorf aufzustellen. Am 17.10.2024 hat der Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg der Erweiterung des Geltungsbereichs sowie der Konkretisierung der Planungsziele zugestimmt.

§ 2

Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre erlassen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 184, 184/12 und 184/13 je Gemarkung Mögeldorf. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereich ist aus dem Plan (Maßstab 1:1.000) ersichtlich. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Auf den im Geltungsbereich gelegenen Grundstücken dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

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

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
Stpl/038/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.10.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4499
zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Fl.Nrn. 187, 186 und 186/1 je Gemarkung Mögeldorf
Konkretisierung der Planungsziele

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan

Sachverhalt (kurz):

Die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4499 wurde in der Sitzung des AfS am 18.07.2002 beschlossen. Ziel des Bebauungsplan ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität des Gebiets. Es soll eine Blockrandbebauung entlang der Ostendstraße entstehen.
Nach einem Bericht am 19.12.2002 wurde die Bauleitplanung nicht weiterverfolgt, da durch einen positiv beschiedenen Bauantrag die Planungsziele berücksichtigt wurden. Das Vorhaben wurde nicht realisiert, die Baugenehmigung ist mittlerweile erloschen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der künftigen, städtebaulichen Entwicklung sollen die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 4499 konkretisiert werden. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.
Es sollen im Bebauungsplan Regelungen für eine geordnete Weiterentwicklung des Gewerbegebiets in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Dazu kommt neu eine Festsetzung einer Geschosszahl von mindestens vier Vollgeschossen entlang der Ostendstraße. Damit soll sowohl für Neubauten als auch bei Erweiterungen dem Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Rechnung getragen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets wird um das Grundstück Fl.Nr. 182 Gemarkung Mögeldorf erweitert.

Anlass der Vorlage ist eine Bauvoranfrage für einen neuen Drogeriemarkt mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Das Maß der Nutzung entspricht nicht dem städtebaulichen Zielen der Bauleitplanung. Auf Grundlage der Konkretisierung der Planungsziele, können die Instrumente der Plansicherung nach §§ 14, 15 BauGB Anwerndung finden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Diversity-Relevanz wird künftig in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4499 „Ostendstraße Süd“ um das Flurstück Nr. 182 Gemarkung Mögeldorf zu erweitert. Der räumliche Umfang der Erweiterung ergibt sich aus dem Plan vom 25.09.2024.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, für das im Plan des Stadtplanungsamts vom 25.09.2024 umfasste Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Flurnummern 187, 186, 186/1 und 181, Gemarkung Mögeldorf der Bebauungsplan Nr. 4499 "Ostendstraße Süd" weiterzuführen ist und die Planungsziele gemäß Entscheidungsvorlage zu konkretisieren sind.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4499 „Ostendstraße Süd“
für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Fl.Nrn. 187, 186, 186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf
Erweiterung Geltungsbereich
Konkretisierung der Planungsziele

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mögeldorf und umfasst eine Fläche von ca. 1,97 ha.

Die Flächen östlich und westlich der Cheruskerstraße sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistungen dargestellt. Mit dem Bau der Nürnberger Lebensversicherung AG wurde auf diesem Abschnitt der Ostendstraße bezüglich Stadtgestaltung und Arbeitsplatzintensität ein beispielgebender städtebaulicher Standard gesetzt, der in der Stadtentwicklung fortgesetzt werden sollte.
Ein neues Quartier mit Wohn- und Gewerbeflächen (SEETOR City Campus) nördlich der Ostendstraße und östlich der Dr.-Gustav-Heinemann-Straße setzt dieses Ziel im Rahmen der Konversion um. Die sechsstöckige Bebauung fasst den Straßenraum und belebt das Gebiet durch die Mischung von urbaner Wohnform mit gewerblichen Nutzungen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Entwicklung gewünscht, die die straßenbegleitende, mehrgeschossige Bebauung auch auf der Südseite der Ostendstraße fortführt.

Unter anderem aus diesem Grunde wurde am 18.07.2002 im Stadtplanungsausschuss der Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 4499 zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung gefasst. Anlass war der Bauantrag für einen Discounter, der städtebaulich im Hinblick auf die geschlossene Randbebauung erheblich von dem genehmigten Antrag auf Vorbescheid abgewichen ist.

Der Eigentümer hat daraufhin am 31.10.2002 beim Baureferat ein städtebaulich angemessenes Bebauungskonzept mit der Tektur vom 24.10.2002 vorgestellt, das nach Abwägung aller Belange als Kompromiss akzeptabel war. Das Bebauungskonzept sah den Discounter im rückwärtigen Bereich und eine viergeschossige straßenbegleitende Bebauung vor. Damit entfiel zunächst die Erforderlichkeit, das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Das Bauvorhaben wurde genehmigt, aber nicht umgesetzt. Zwischenzeitlich ist die erteilte Baugenehmigung erloschen.

Nun hat der Eigentümer einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Drogeriemarktes gestellt. Dieser sieht einen teils zweigeschossigen Solitärbau an der Straße vor. Das Vorhaben weist geringe städtebauliche und stadträumliche Qualitäten auf. Die geringe Dichte, der hohe Versiegelungsgrad mit großflächigem Parkplatz sowie der geringen Grünausstattung widersprechen den städtebaulichen Zielen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 4499 verfolgt werden. Die viergeschossige Bebauung, die auf den Nachbargrundstücken zum Teil vorhanden ist, wird nicht weitergeführt.

Gegen das geplante Vorhaben bestehen auch aus verkehrsplanerischer Sicht Einwände: Für die Ostendstraße liegt der Straßenplan Nr. 2.1873.13 Ostendstraße BA II (Bereich zwischen Cheruskerstraße und Lechnerstraße) mit AfV Beschluss vom 20.01.2022 vor. Es handelt sich um einen Tekturplan für das Planfeststellungsverfahren Ostendstraße.

Eine Änderung der Zufahrtslage nach Westen ist bedingt durch die Lichtsignalanlage und neu geplanter Fußgängerfurt nicht möglich. Der Straßenplan kann nicht geändert werden. Das Rasengleis führt dazu, dass das Vorhabengrundstück zukünftig nur noch vom Ring kommend angefahren und in Richtung Osten verlassen werden kann ("rechts rein, rechts raus").

Erweiterung Geltungsbereich

Das Plangebiet soll um das angrenzende Flurstück Nr. 182 Gem. Mögeldorf erweitert werden. Auch auf diesem Grundstück fehlt die Raumkante an der Ostendstraße. Aus dem neuen Abgrenzungsbereich ergibt sich die Notwendigkeit das Bauleitplanverfahren neu zu benennen. Der Bebauungsplan soll den Namen Bebauungsplan Nr. 4499 „Ostendstraße“ für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Fl.Nrn. 187, 186, 186/1 und 181 je Gemarkung Mögeldorf erhalten.

Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 4499 soll zur Umsetzung folgender städtebaulicher Zielsetzungen dienen:

- Regelung der Art der Nutzung,
- Neuordnung der Randbebauung an der Ostendstraße,
- Höhenwicklung und Kubatur der baulichen Anlagen sind im engen städtebaulichen Bezug zu sehen, zu bewerten und zu planen,
- Umsetzung des Einzelhandelskonzepts.

Zum einen soll durch eine zwingende Anzahl von mindestens vier Vollgeschossen eine integrierte Bauweise gefördert werden. Eingeschossige Einzelhandelsbetriebe mit einer hohen Anzahl an Stellplätzen können nicht das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sein.

Zum anderen soll durch eine Neuordnung der Randbebauung eine Bauflucht entlang der Ostendstraße entstehen. Neben einem neuen Erscheinungsbild entlang einer der Hauptein- und -ausfallstraßen der Stadt, würden die rückwärtigen Bereiche im Plangebiet ruhiger. Aufgrund der fehlenden Raumkante in der Ostendstraße, welche Einblick auf freie Parkplätze ermöglicht, kann die heterogene Gebäudestruktur besonders wahrgenommen werden.

Kosten

Durch die Konkretisierung der Planungsziele entstehen der Stadt Nürnberg vermutlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung

In einem nächsten Schritt wird die Begründung zum Bebauungsplan erarbeitet und anschließend dem Stadtplanungsausschuss vorgelegt. Mit den neuen Unterlagen soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden.

Fazit

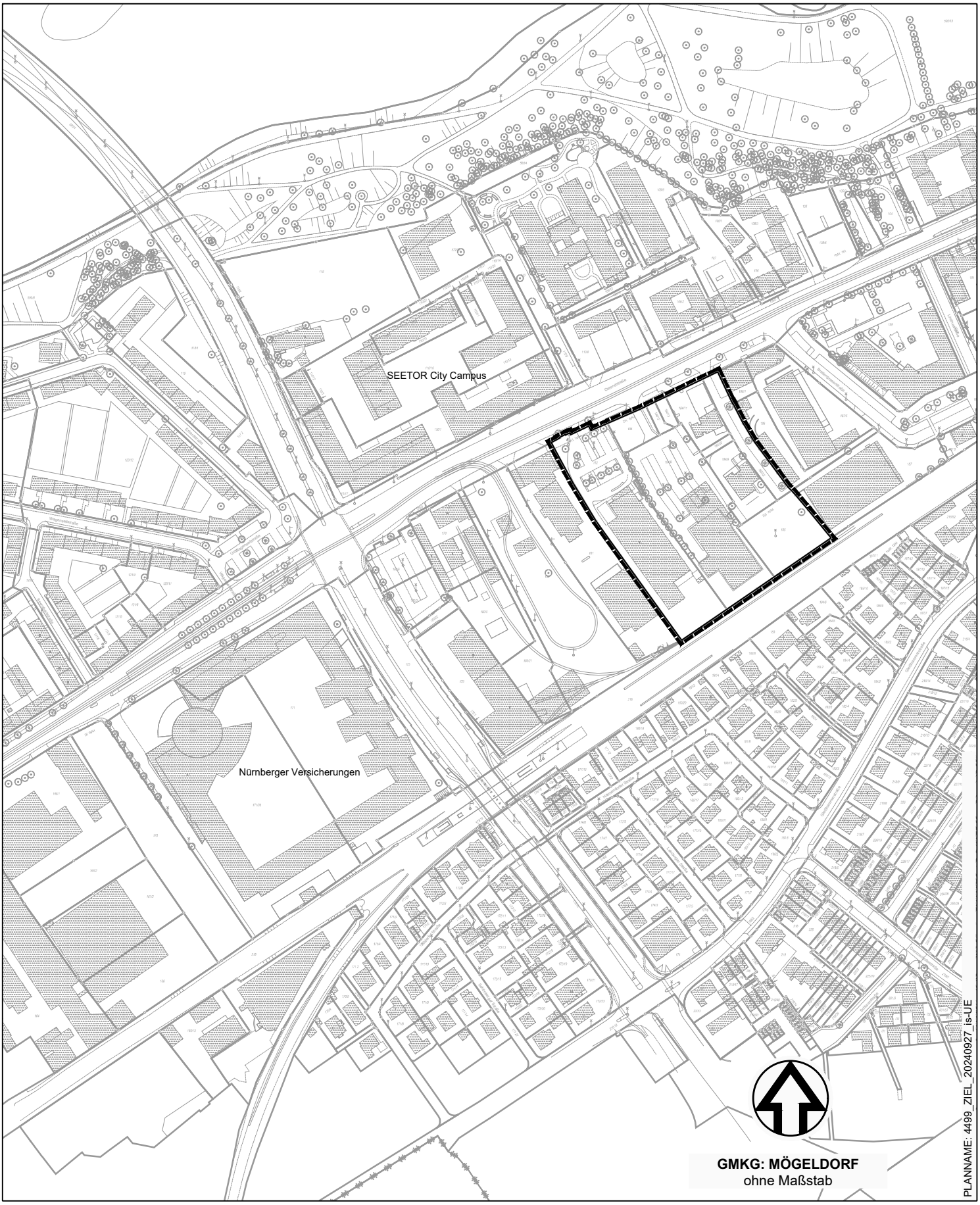
Mit dem nun vorliegenden Antrag auf Vorbescheid eines zum Teil zweigeschossigen, freistehenden Drogeriemarktes unmittelbar südlich der Ostendstraße werden die vorgenannten Grundzüge der Planungsabsichten in Frage gestellt.
Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere einer künftigen mehrgeschossigen Bebauung, sollen die konkretisierten Planungsziele, die sich aus der Entscheidungsvorlage ergeben, beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4499 "OSTENDSTRAßE SÜD"

für ein Gebiet zwischen Ostendstraße, Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf und den Flurnummern 187, 186, 186/1 und 181, Gemarkung Mögeldorf

NÜRNBERG

Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Beschlussvorlage
Stpl/035/2024

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	17.10.2024	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Umgestaltung des Plärrers

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Rahmenplan Plärrer
Plan Verkehrsanlagen
Plan Freianlagen
Plan Schnitte, Perspektiven
Plan Funktionsgebäude
Vermerk I-II

Sachverhalt (kurz):

Der Stadtplanungsausschuss hatte am 22.07.2021 beschlossen, den seinerzeit vorgestellten Rahmenplan mit zeichnerischer Darstellung der Grundzüge von Gestaltung und Verkehrsanlagen zur Grundlage der weiteren Planung zu machen und die Verwaltung mit der Vergabe der Objektplanung beauftragt.

Die Planung wurde in den weiteren Schritten weiterentwickelt und angepasst. Daraus ergeben sich Abweichungen vom Rahmenplan, ohne dass dessen Entwurfsidee und Qualität verloren geht. Die nun vorgelegte Planung soll Grundlage der nötigen Planfeststellung werden. Erst mit Vorlage der Planfeststellung ist zu entscheiden, in welchem Umfang aus fiskalischen und personellen Gründen von dieser Gebrauch gemacht werden kann. Dabei ist abzusehen, dass die Kapazitäten von SÖR nicht ausreichen werden, fiskalisch hingegen eine sehr gute Förderkulisse ansteht. Die Verwaltung wird daher prüfen, ob die Umsetzung im Weiteren tatsächlich durch SÖR oder auf anderem Wege erfolgen soll.

Eine technische Abstimmung mit VAG und SÖR sowie intern mit UB und Vpl ist im Projekt kontinuierlich erfolgt.

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	64,6 Mio €	**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:
Das Projekt befindet sich im BIC-Verfahren. Die Förderquote beträgt je nach Teilprojekt bis zu 90% der förderfähigen Kosten.

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)

☒ **Stk**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, die vorgestellten Pläne mit zeichnerischer Darstellung von Gestaltung und Verkehrsanlagen zur Grundlage der weiteren Planung zu machen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Planfeststellung.

Beilage

Betreff: Umgestaltung des Plärrers

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Anlass der Planung

Am 14.11.2019 hat der Stadtplanungsausschuss die Durchführung eines wettbewerblichen Workshopverfahrens als Mehrfachbeauftragung zur Umgestaltung des Plärrers beschlossen. Anlass war, dass die oberste Decke des U-Bahnhofs Plärrer alters- und schadensbedingt neu abgedichtet werden muss. Ziel der Umgestaltung ist, neben der funktionalen und gestalterischen Neuordnung, die Rückgewinnung und Begrünung des Plärrers als öffentlichen Raum.

Nach der Sitzung des Preisgerichts am 09.09.2020, in dem auch Vertreter der Fraktionen, die Regierung von Mittelfranken und zwei Mitglieder des Baukunstbeirats vertreten waren, wurde das Team realgrün und Brenner Ingenieure mit der Ausarbeitung eines Rahmenplans M 1:500 beauftragt.

Der Rahmenplan von realgrün und Brenner Ingenieure

Der Rahmenplan nimmt die abgestimmte verkehrliche Planung von Vpl und VAG auf und entwickelt sie weiter.

Wesentliche Inhalte des Rahmenplans sind

- die funktionale, leistungsfähige und barrierefreie Neuordnung des Plärrers durch Neutrassierung der Straßenbahn und die Verortung eines Busbahnhofs unter Anpassung der übrigen Verkehrsflächen,
- ein besseres Angebot für Radfahrende und Fußgängerinnen/Fußgänger,
- die Zonierung des Plärrers in Bereiche für Aktivität, Grün, Aufenthalt, Service und Verkehr,
- die Pflanzung einer großen Anzahl von Bäumen auf der Plärrerinsel und an den Randbereichen,
- die Errichtung von öffentlichen Toiletten, einem Kiosk (T-Store), einem Pausenraum für das Fahrpersonal und einem Café,
- die Stärkung des vorhandenen Grüns und die Schaffung eines Wahrzeichens durch die Errichtung eines großen Rankgerüsts, dem PUCK, im Bereich der ehemaligen Plärrer-Fontäne.

Ziel dieses Rahmenplans ist es, den vorhandenen Raum zu strukturieren, einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas zu leisten, die Nutzung des ÖPNVs komfortabler und attraktiver zu machen und einen angenehmen Umsteige- und Aufenthaltsort zu gestalten.

Der Stadtplanungsausschuss hatte am 22.07.2021 beschlossen, den vorgestellten Rahmenplan mit zeichnerischer Darstellung der Grundzüge von Gestaltung und Verkehrsanlagen zur Grundlage der weiteren Planung zu machen und die Verwaltung mit der Vergabe der Objektplanung und der Durchführung der Planfeststellung beauftragt.

Generalplaner
Für die Planung und Umsetzung aller Leistungsphasen der Umgestaltung des Plärrers wurde auf Basis eines europaweiten Vergabeverfahrens die INGE Plärrer – Dorsch Gruppe, bestehend aus PB Consult GmbH, GRE German Rail Engineering GmbH, KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH, WGF Objekt Landschaftsarchitekten GmbH und Bermüller + Niemeyer Architekturwerkstatt GmbH, beauftragt. Der Bau- und Vergabeausschuss hat diese Beauftragung am 27.07.2023 genehmigt.

Weiterentwicklung des Rahmenplans

Der Rahmenplan von realgrün und Brenner Ingenieure entwirft ein Bild von der Struktur und dem Charakter des zukünftigen Plärrers, hat aber aufgrund seines Maßstabs und seiner Bearbeitungstiefe noch nicht die erforderliche Detailschärfe. Die Planung muss daher in den weiteren Schritten weiterentwickelt und angepasst werden. Daraus ergeben sich Abweichungen vom Rahmenplan. Die Objektplanung der INGE Plärrer orientiert sich so eng wie möglich am Rahmenplan, ohne dass dessen Entwurfsidee und Qualität verloren gehen soll.

Änderungen gegenüber dem Rahmenplan

- Gleise und Busfahrspuren: Aufgrund der Trassierung erforderlicher Radien mit Übergangsbögen, notwendiger genauer Bahnsteigbreiten, Sicherheitsabständen und der erforderlichen Befahrbarkeit der Gleise durch Busse verschiebt sich die Gleisanlage gegenüber dem Rahmenplan nach Norden und rückt insbesondere in den Bögen nahe an die Baumstandorte heran. Das hat zur Folge, dass das im Rahmenplan dargestellte runde Rankgerüst, der Puck, in der bislang geplanten Form nicht realisierbar ist.
- Kraftfahrzeugverkehr: Der schwache Verkehrsstrom von Westen und Gostenhof in Richtung Ludwigstor bzw. Spittlertorgraben wird in einen U-Turn am Knoten Frauentorgraben / Steinbühler Straße verlegt. Damit wird der Grünraum vergrößert und die Platzwirkung in Richtung Osten deutlich verbessert. Zudem ergeben sich verkehrstechnische Vorteile bei der zukünftigen Signalsteuerung. Die indirekte Führung des Kfz-Verkehr trägt zur Entlastung des Durchgangsverkehrs in Gostenhof bei.
- Das im Rahmenplan dargestellte „Kulturcafe“ ist wirtschaftlich nicht zu betreiben und entfällt. Im Gegenzug wird die im Rahmenplan als „Kiosk“ benannte Einheit zu einem T-Store aufgewertet, der auch z.B. zu einer Kaffeepause einlädt.
- Die Funktionen T-Store, Pausenraum und öffentliche Toiletten werden in einem Gebäude zusammengefasst.
- Das 2009 zur Entrauchung des U-Bahnhofs über den Lichtkuppeln errichtete Lamellenbauwerk kann aus brandschutztechnischen Gründen nicht rückgebaut werden. Dies ist das Ergebnis umfangreicher Untersuchungen.

Vorliegende Planung

Die vorliegende Planung verfolgt den Ansatz des Rahmenplans mit einer Zonierung des Platzes und viel Grün sowie einer neuen Aufteilung der Platzfläche.

ÖPNV
Der Plärrer ist – neben dem Hauptbahnhof – der bedeutendste zentral gelegene Verkehrsknoten im Nürnberger ÖPNV-Netz. Neben den drei U-Bahn-Linien im Untergrund fahren an der Oberfläche die Straßenbahnlinien 4, 6 und 10, die Buslinien 34, 36 und 84 sowie mehrere NightLiner-Linien. An einem durchschnittlichen Werktag nutzen insgesamt rund 85.000 Fahrgäste die Haltestelle am Plärrer – zum Umsteigen oder zum Erreichen von Zielen in der Nähe.

Die Infrastruktur der Straßenbahn am Plärrer muss nach jahrzehntelanger Nutzung verschleißbedingt erneuert werden. Dies betrifft im Wesentlichen rund 2.000 m Gleis und zehn Weichen. Die vorhandene Anordnung der Gleise und Haltestellen entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Barrierefreiheit und Attraktivität und weist deutliche Nachteile z.B. bei störungsbedingten Ersatzverkehren auf. Daher sind im Einzelnen folgende Maßnahmen geplant:

- **Optimierung der Lage der Gleise:** Die vier Bahnsteige bleiben erhalten und werden barrierefrei ausgestaltet. Für zukünftige Entwicklungen werden sie – wie auch an den Neubaustrecken Minervastraße und Brunecker Straße – 60 Meter lang gebaut. Statt der vorhandenen Wendeschleife um den ehemaligen Brunnen werden ein separates Wendegleis für jede Richtung an der Nordseite der Insel bzw. im Spittlertorgraben angelegt. Die Neuanordnung der Gleise macht den Plärrer übersichtlicher für alle Nutzer und ermöglicht auch bei am Plärrer wendenden Zügen eine klare Zuordnung von Abfahrtshaltestellen in die jeweilige Richtung. Die Schleifen erhalten jeweils eine Aussteigehaltestelle.
  Damit werden auch die betrieblichen Rahmenbedingungen mit Blick auf eine Anbindung der Stadt-Umland-Bahn (StUB) und andere im Nahverkehrsentwicklungsplan vorgesehenen Netzerweiterungen optimiert.
- **Anpassung der Haltestellenlage: Die Straßenbahnhaltestellen liegen weiterhin z**entral auf der Insel zwischen den U-Bahn-Aufgängen. Die Bushaltestellen liegen zukünftig am südlichen Rand der Plärrerinsel und damit nah am Zugang zur U-Bahn. Alle Haltestellen werden barrierefrei miteinander verbunden. Die Bushaltestellen werden platzsparend in Sägezahnform angeordnet, so dass Busse flexibel ein- und ausfahren können.
- **Barrierefreier Ausbau der Haltestellen:** Alle Straßenbahn- und Bushaltestellen sollen für einen stufenfreien und damit barrierefreien Ein- / Ausstieg angehoben werden. Der barrierefreie Ausbau ermöglicht ein sichereres, komfortableres und zügigeres Ein-, Aus- und Umsteigen für alle Fahrgäste. Alle Haltestellen bekommen eine Überdachung, damit die Fahrgäste beim Warten und Aussteigen wettergeschützt sind.
- **Entstehung eines T-Store:** Auch am Plärrer soll – wie an den Haltestellen Hauptbahnhof und Am Wegfeld – ein T-Store (Verkaufspavillon mit Ticketverkauf) entstehen.
- **Pausenraum für das Fahrpersonal:** Das Fahrpersonal der VAG soll ebenfalls von der Umgestaltung des Plärrers profitieren. Um die knappen Pausenzeiten effektiver nutzen zu können, soll direkt auf dem Plärrer – analog zum Hauptbahnhof – ein Pausenraum geschaffen werden.

Durch die aufgeführten Maßnahmen wird die Qualität des gesamten Umsteigeknotens Plärrer sowohl für Fahrgäste als auch betrieblich deutlich erhöht.

Damit während der Deckensanierung des U-Bahnhofes der Straßenbahnbetrieb weitgehend aufrechterhalten werden kann, ist vorgesehen, die späteren Wendegleise zuerst zu bauen, um während der Bauzeit den gesamten Straßenbahnverkehr darüber abzuwickeln. So entsteht mit überschaubarem Mehraufwand eine provisorische Gleisführung am Rand des Plärrers, die eine Freilegung des U-Bahnhofes in Platzmitte für die erforderlichen Sanierungsarbeiten ermöglicht.

Für die Straßenbahnanlagen ist eine Planfeststellung erforderlich, die bis zum Ende des Jahres 2024 eingereicht werden soll.

Bus-Szenarien: Neben den Tageslinien und den NightLinern muss der Plärrer auch zukünftig Schienenersatzverkehre für Straßenbahnen und U-Bahnen abwickeln können. Für

diesen Zweck wird ein Großteil der Gleisanlagen für Busse befahrbar sein. Zudem werden Busschleusen auf der Nordseite und in Richtung Osten und Südosten vorgesehen.

MIV

Die Aufenthaltsqualität mit Begrünung und Entsiegelung sowie Verbesserungen für den Umweltverbund sind Schwerpunkt der Planung. Deshalb wurden im beschlossenen Rahmenplan die Verkehrsflächen für den Kraftfahrzeugverkehr angepasst. Insbesondere die bereits lange zurückliegende weitgehende Verkehrsberuhigung der Altstadt und der laut aktuellen Zählungen stabil rückläufige Verkehr lässt diese Anpassungen zu.

Die Leistungsfähigkeit des Plärrers wird – auch für die Sicherung von Zuschüssen – gemäß Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen (HBS) berechnet. In Abweichung vom Rahmenplan wird die direkte Führung des schwachen Verkehrsstroms von der Gostenhofer Hauptstraße und Fürther Straße zur Ludwigstraße zukünftig über einen U-Turn am Knoten Frauentorgraben / Steinbühler Straße indirekt abgewickelt. Die Leistungsfähigkeit ist dort gegeben. Die Fahrzeuge verteilen sich nach Durchfahren des U-Turns gleichmäßig auf die drei Fahrtrichtungen Plärrer-Nordseite, Spittlertorgraben und Ludwigstraße. Große Vorteile für die Signalsteuerung ergeben sich aus der räumlichen Trennung der bisher in engem Zusammenhang stehenden Knoten Gostenhofer Hauptstraße und Ludwigstor.

Es werden Pflanzflächen frei und die Busse können den Busbahnhof über die Platzfläche unabhängig von den heutigen kreuzenden Verkehrsströmen verlassen und zeitgenau in den Verkehr auf der Nordseite einfädeln. Es entstehen mehr Spielräume für die Straßenbahnbeschleunigung, den im Zuge der Radschnellverbindung querenden Rad- (und Fuß-)verkehr zwischen Gostenhof und der Altstadt und eine Erhöhung der Grünzeiten für den Frauentorgraben nach Westen und Nordwesten. Durch die Änderung der Verkehrsflächen werden die bisher aus den 1970er Jahren stammenden überdimensionierten Anlagen des Kraftfahrzeugverkehrs, die städtebaulichen Belange sowie die Belange des ÖPNV und die Proportionen des Platzes in Einklang gebracht. Im Sinne der „vison zero“ wird dabei auch die ungünstige Stelle am Nordrand des Plärrers verbessert.

Sämtliche Ampeln werden neu errichtet und mit den erforderlichen Verkehrsabhängigkeiten und Blindeneinrichtungen ausgestattet. Ziel ist die Verstetigung der heute teilweise hohen Koordinierungsgeschwindigkeiten und damit eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit auf den einzelnen Fahrstreifen.

Für den ruhenden Verkehr werden weiter Flächen bereitgestellt. Dazu gehören Liefermöglichkeiten, Aufstellflächen für Taxi und Polizei, Behindertenstellplätze und eine Mobilstation in der Gostenhofer Hauptstraße mit Car-Sharing und VAG_Rad.

Stellplatzbilanz

Die Rolle des Plärrers als Verkehrsdrehscheibe für alle Mobilitätsarten wird gestärkt, die Begrünung fordert an dieser Stelle auch, wenig zielführende, oft behindernd zu nutzende Stellplätze im öffentlichen Raum aufzugeben. Die KfZ-Stellplatzbilanz ist daher negativ, hauptsächlich sind heute als Parkplätze für Spielhallen genutzte Flächen betroffen.

Parkplatzbilanz		
	Stand 2024	nachher
KFZ	85	33
Fahrrad	99	158
Car-Sharing	3	4

Für die Erreichung der städtebaulichen Ziele wird der ruhende Verkehr am Plärrer neu geordnet. In unmittelbarer Nähe befinden sich gute Parkmöglichkeiten für Besucherinnen und Besucher. So stehen Parkhäuser in der Gostenhofer Schulgasse und am Spittlertorgraben. Der Lieferverkehr bekommt ein Angebot am Platz. Der Taxistand und die Parkplätze für die Polizei bleiben. Die Vorfahrt an der Post mit Behindertenstellplatz wird platzsparend an die Fahrbahnkante verlegt. Die Zahl der Abstellmöglichkeiten verringert sich von 85 auf 33. Die Zahl der Radabstellplätze erhöht sich um ca. 1/3 auf ca. 158. Der Betreiber des Car-Sharing sieht einen steigenden Bedarf und die Mobilstation in der Gostenhofer Hauptstraße bekommt vier Stellplätze statt bisher drei vor dem Plärrer-Hochhaus.

Radverkehr
Angemessene Zweirichtungsradwege sind in allen Richtungen rund um den Plärrer eingeplant. Dabei werden die Anschlüsse für die Rothenburger Straße (Umbau im Rahmen Projekt Volksbad), die Südliche Fürther Straße (Radwegplanung nach Fürth), die Fürther Straße (Rad gegen Einbahn), die Gostenhofer Hauptstraße (Radschnellverbindung Zirndorf) und den Altstadtring berücksichtigt. Die Querschnittsbreiten orientieren sich an Verkehrsbelastungen, dem Erhalt von Grün und der Gesamtabwägung im Rahmen der Rahmen- und Detailplanung. Neu ist eine Radverbindung vom Fürther Tor bis zur Fürther Straße auf direktem Wege.

Fußgängerverkehr
Für den Fußgängerverkehr gibt es zukünftig eine direkte Führung von der Platzinsel zur Ludwigstraße. Die heutigen Trampelpfade zeigen einen hohen Bedarf auf. Auch in anderen Bereichen des Platzes werden Verbesserungen erzielt. Zudem wird die Platzfläche barrierefrei querbar.

U-Bahn

- **Sanierung des U-Bahndeckels und Erneuerung der Abdichtung auf dem U-Bahnbauwerk**
  Im Rahmen der Bauwerkshauptprüfungen und regelmäßigen Bauwerksbesichtigungen wurden Schäden an der Bauwerksdecke des U-Bahnhofs festgestellt. Die betroffenen Stellen wurden bislang nur notdürftig saniert bzw. eine gezielte Ableitung des Wassers geschaffen. Im Zuge der Maßnahme sollen Schadstellen an der Betonkonstruktion saniert und die gesamte oberste Decke des U-Bahnhofs freigelegt und neu abgedichtet werden.
- **Statische Ertüchtigung der Bauwerksdecke**
  Aufgrund der geänderten Lage und Anzahl der Straßenbahngleise, die zukünftig über das U-Bahnbauwerk führen, werden ggf. partiell Verstärkungen der Bauwerksdecke benötigt.
- **Setzungen im unmittelbaren Umfeld des U-Bahnhofs**
  In den letzten Jahren wurden wiederholt Absenkungen der Oberfläche um den U-Bahnhof Plärrer festgestellt, die auf verrottendes Verbauholz aus der Zeit des U-Bahnbaus zurückzuführen sind. Im Zuge der geplanten Maßnahmen am Plärrer soll der Untergrund dahingehend saniert werden.
- **Anpassungen am Bauwerk des U-Bahnhofs Plärrer**
  Dies sind u.a.:
  - Brüstungserhöhungen von vorhandenen U-Bahnaufgängen,
  - Nachweis auf Anprall aus Straßenverkehr und ggf. Straßenbahn von vorhandenen U-Bahnaufgängen, Aufzügen und Lichtkuppeln,
  - Anpassung des Einbringschachts für Notstromdiesel / Trafos und des Zuluftschachts der maschinellen Rauchabzugsanlage in Block 2 (geänderte Gleislage der Straßenbahn),

- Rückbau der Dächer (mit Stützen und ggf. Fundamenten) an den vorhandenen U-Bahnaufgängen 11 und 12 (Umsetzung Rahmenplan),
- Änderung der Einhausung / Überdachung der vorhandenen Aufzüge in Straßenebene Block 5 zur Umsetzung des Rahmenplans.

Freiraumplanung und Gebäude

Unter dem Plärrer erstreckt sich nicht nur das U-Bahnbauwerk, sondern es liegt dort auch ein dichtes Spartennetz, unter anderem Fernwärmeleitungen und eine 110 kV-Leitung. Auf der Plärrerinsel sind eine große Anzahl an Masten und Fahrleitungen für die Straßenbahn notwendig. Dies beeinflusst und erschwert die Freiraumplanung.

- **Plärrerinsel**

  Die Freiraumplanung für die Plärrerinsel greift das Konzept einer Zonierung aus dem Rahmenplan auf. Das Entrauchungsbauwerk (Lamellenbauwerk) und das Funktionsgebäude flankieren die Sichtachse zwischen dem denkmalgeschützten Plärrerhochhaus und dem Spittlertorturm der Stadtbefestigung.
  Diese Sichtachse auf der Plärrerinsel, die auch als Feuerwehrzufahrt dient, bildet eine optische Verbindung zwischen dem Stadtteil Gostenhof und der Altstadt. Nordwestlich dieser Achse entsteht der grüne Plärrerplatz mit einem Wasserspiel und Sitzmöglichkeiten. Hier könnte auch ein Denkmal für die erste Eisenbahn verortet werden.
  Der urbane Platzbereich auf der Plärrerinsel wird durch eine Betonbelagsfläche markiert, die alle dort bestehenden und neuen Platzelemente in einen gemeinsamen Kontext setzt, darunter die Tramhaltesteige und deren Überdachungen, das Funktionsgebäude, das bestehende Entrauchungsbauwerk, die U-Bahnaufgänge sowie den neuen, grünen Plärrerplatz. Durch die Positionierung des Funktionsgebäudes werden statische Konflikte mit dem U-Bahnbauwerk vermieden. Die Bestandsbäume auf der Plärrerinsel werden größtenteils erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.
  Das Funktionsgebäude fasst das öffentliche WC, den VAG-Pausenraum und den T-Store kompakt in einem Gebäude zusammen. Die Fassade des T-Stores öffnet sich transparent zu den Haltestellen um eine Durchlässigkeit zum begrünten Platz zu gewährleisten. Vor der Fassade ist eine Außenbestuhlung geplant, um die soziale Kontrolle auf dem Platzgefüge sicherzustellen. Die Lage des Eingangs zum VAG-Pausenraum bietet die gewünschte Diskretion für die Mitarbeitenden der VAG, und trägt überdies zur sozialen Kontrolle der nördlichen Gebäudeseite bei.
  Südöstlich des Entrauchungsbauwerks schließt sich, wie schon im Rahmenplan vorgesehen, die Zone des ÖPNVs an. Die Bahnsteige erhalten Überdachungen mit verschiedenen Höhenstufen. Die 5 m hohen Dächer am nördlichen und südlichen Haltesteig gewährleisten eine witterungsgeschützte Verbindung der anliegenden Haltestellen zu den U-Bahnaufgängen, während die mittleren Bahnsteigüberdachungen zurückhaltender mit 3,5 m Höhe angedacht sind. Die Überdachungen der Bushaltestellen ermöglichen mit 4,5 m Höhe einen regengeschützten Ausstieg.

  Um insbesondere im Bereich des U-Bahnbauwerks eine leichte Konstruktion umsetzen zu können, sind alle Haltestellenüberdachungen in Stahl-Glasbauweise o.ä. angedacht, mit der Möglichkeit der Integration von PV-Modulen. An die nördliche Dachfläche angrenzend befindet sich eine schattenspendende Pergola, die in Leichtbauweise Flächen beschattet, an denen weder ein durchgehendes Dach noch Baumpflanzungen auf der U-Bahndecke möglich sind. Um das Entrauchungsbauwerk bildet ein Hochbeet eine grüne Insel im Haltesteigbereich.

Das U-Bahnbauwerk kann nur begrenzt und an bestimmten Punkten zusätzliche Lasten aufnehmen. Dies wurde bei der Konstruktion und der Größe der Überdachungen berücksichtigt. Das Stützenraster richtet sich nach den tragenden Elementen des U-Bahnbauwerks und bildet eine zusammenhängende Gestaltung sowie Fluchtung über die Straßenbahnhaltesteige hinweg.
Das an der östlichen Kopfseite des Entrauchungsbauwerks befindliche Denkmal „Transit" wird künftig nicht mehr in einem Grünbeet liegen, sondern wird als Teil der Platzfläche nahbar gemacht. Beim Aufsuchen des T-Stores oder beim Warteaufenthalt unter dem Haltestellendach wird das Denkmal zwangsläufig zu einem Orientierungspunkt.
Durch die Zonierung der Plärrerinsel entstehen Bereiche, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr und dem Aufenthalt vorbehalten sind.

- **Randbereiche des Plärrers**
  Die Baumreihen an den Randbereichen des Plärrers rahmen nicht nur den Platz ein, sondern wirken sich auch positiv auf die dahinterliegenden Fußgängerbereiche aus. Die Baumreihen begleiten optisch die Straßenführung und Gehwege, erhalten und unterstützen in ihrer Raumaufteilung aber auch die vorhandenen Erdgeschossnutzungen. Die Standorte der Bäume vor der umgebenden Bebauung wurden dabei so gewählt, dass Konflikte mit Sparten vermieden werden bzw. notwendige Umlegungen und Schutzmaßnahmen minimiert werden. Das Denkmal "Baum des Jahres" wird standortgleich erhalten und wenige Meter im Sinne der Radwegeführung verschoben.

  Die notwendigen (Sicherheits-) Abstände zu Fahrleitungen, Lichtmasten und Lichtsignalanlagen werden eingehalten. Die Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr ist gegeben.

  Der grüne Bereich im Osten bewirkt mit seinen Bäumen einen optischen Abschluss des Plärrers, und greift durch das Pflanzen von Gehölzstreifen die polygonale Formensprache der großen Plärrerinsel auf.

- **Spittlertorgraben**
  Im Bereich des Spittlertorgrabens sind die Pflanzung von Bäumen vorgesehen sowie das Schaffen eines Rasengleisabschnitts mit dazugehörigem Haltesteig für die Straßenbahn. Das südliche Grünbeet an den U-Bahnaufgängen wird als Hochbeet ausgeführt, um die notwendige Überdeckung für die dortige Gasleitung zu gewährleisten. Dies geschieht im Rahmen der Anschlussplanungen an den Plärrer. Unnötige Verkehrsflächen werden entsiegelt.

- **Klima, Schatten, Versickerung, Anzahl der Bäume, Flächenbilanz, Versickerung**
  Ein wichtiges Ziel der Umgestaltung ist, den Versiegelungsgrad, unter Sicherstellung der Barrierefreiheit und einer funktionierenden Verkehrsinfrastruktur, so weit wie möglich zu reduzieren. Von den ca. 17.000 m² im Innenbereich des Plärrers werden etwa 5.000 m², also ca. 30% unversiegelt geplant. Insbesondere der grüne Plärrerplatz im Nordwesten wird mit großzügigen Grünflächen ausgestattet, aber auch östlich der Straßenbahnhaltesteige entstehen große Substratkörper und offene Baumscheiben für eine Vielzahl von Baumneupflanzungen.

Entsiegelungsbilanz		
	vorher	nachher
Unversiegelt	4.000 qm	5.000 qm
Bäume Bestand	70	
Bäume Verlust	8	

Bäume Neu	117
Bäume nach Maßnahme	179

Von dem aktuellen Großbaumbestand von 70 Bäumen müssen acht Stück aus Gründen der U-Bahnsanierung und Herstellung von Verkehrsflächen entnommen werden, davon werden sechs Bäume an ihrem vorherigen Standort ersetzt. Die Anzahl der Neupflanzung beträgt im gesamten Planungsgebiet 117 Bäume. Das bedeutet nach Fertigstellung der Umgestaltung einen Großbaumbestand von 179 Bäumen.

Diese erheblichen Veränderungen haben einen positiven Einfluss auf die Versickerungs- und Retentionsfähigkeit des Plärrers. Die nachhaltigen Baumstandorte wirken dem Hitzeinseleffekt entgegen. Die Thematik der Schwammstadt wurde bei den Planungen zum Plärrer soweit wie möglich beachtet. Aufgrund der Unterbauung durch die U-Bahn sind hier aber erhebliche Grenzen gesetzt.

Die vorliegende Planung ist das gemeinsame Ergebnis einer Arbeitsgruppe bestehend aus VAG, SÖR, Stpl, Vpl, UB und INGE Plärrer.

Die Planung wurde über die Verkehrsbesprechung innerhalb der Verwaltung abgestimmt. Seitens der Polizei gibt es keine grundsätzlichen Bedenken. Die Abstimmung mit dem Behindertenrat läuft derzeit noch.

Kosten, Förderung

Die Maßnahme ist im BIC (BIC-Liste mit Stand 12.07.2024 unter der lfd. Nr. 22 bzw. unter der BIC-ID BIC0111) aufgenommen. Folgende Kostenschätzung liegt derzeit vor:

Gesamtkosten etwa **77 Mio. € brutto,** davon Baukosten geschätzt ca. 54,5 Mio. Euro (netto) bzw. 64,9 Mio. Euro (brutto). Die je Teilprojekt sehr unterschiedliche Vorsteuerabzugsregelung ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Die geschätzten Baukosten setzen sich wie folgt zusammen:

Summe Übergeordnete Leistungen	8,0	Mio. €
Summe Verkehrsanlagen	24,9	Mio. €
Summe Ingenieurbauwerk	4,1	Mio. €
Summe Freianlagen	4	Mio. €
Summe Gebäude	4,7	Mio. €
Summe Technische Ausrüstung	8,8	Mio. €
	54,5	**Mio. €**

dazu Baunebenkosten: 10,2 Mio. Euro (netto) bzw. 12,1 Mio. Euro (brutto), darunter ca. 1,0 Mio. Euro Bauverwaltungskosten.

Die Kosten verteilen sich auf verschiedene Träger, u. a. Stadt Nürnberg und VAG. Sie können erst mit einer konkretisierten Planung detailliert ausgewiesen und zugeordnet sowie mit einer passenden Förderquote versehen werden.

Die Kosten sind auf Basis der Lph 2 nur eine grobe Schätzung. Präzisere Kosten werden im Laufe der weiteren Planung ermittelt werden. Nach DIN 276 beträgt die Schwankungsbreite in diesem Planstadium („Kostenschätzung“) regelmäßig +/- 30%.

Es wurden Zuschüsse von bis zu 90% der förderfähigen Kosten aus dem GVFG für den Straßenbau und die ÖPNV-Maßnahmen sowie Mittel der Städtebauförderung in Aussicht gestellt. Für die

ÖPNV-Teile (Erneuerung Abdichtung U-Bahnhof, Erneuerung Straßenbahn) wird im Wesentlichen eine Förderung nach GVFG als „Vorhaben der Grunderneuerung“ angestrebt. Die konkrete Beantragung der Zuwendungen erfolgt während des Planfeststellungsverfahrens.

In Gesprächen mit der Regierung von Mittelfranken als Fördergeber wurde die Kombination der genannten Zuschussanträge dem Grunde nach abgestimmt.

Ziel ist, zum project-freeze eine belastbare und mit Förderungen hinterlegte Zusammenstellung der technisch gebotenen Kosten, der Kosten zur Verbesserung der Infrastruktur und der Kosten für die gestalterische Aufwertung auszuweisen. Damit soll dem Rat zum project freeze die Möglichkeit gegeben werden, das Projekt auch im Licht der dann aktuellen Haushaltssituation wie der Förder- und Personalkulisse im Detail zu beurteilen.

Umsetzung
Nächste Schritte:

- Der Beschluss ist die Grundlage für die Erstellung und Einreichung der Unterlagen für die Planfeststellung. Die zugehörigen Gutachten sind in Arbeit. Das Planfeststellungsverfahren soll im Jahr 2025 durchgeführt werden.
- Beantragung der Fördermittel.
- Einordnung der Gesamtmaßnahme und ihrer Teilmaßnahmen nach Kostensicherheit in die Haushalte ab 2026 auch unter dem Aspekt der tatsächlichen Kosten für den Haushalt zum project-freeze.
- Einsteuerung der Teilprojekte unter dem Aspekt der personellen Kapazitäten bei SÖR, ggf. auch durch Vergabe an Dritte zur Ausführung.

Nach Vorliegen des Planfeststellungsbeschlusses und entsprechender Fördermittelzusagen sowie der Klärung des personellen und haushaltsrechtlichen Fragen sollen Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen erfolgen.

Die Baumaßnahme wird voraussichtlich in 7 Bauabschnitten abgewickelt. Diese werden räumlich und zeitlich so gewählt, dass eine Beeinträchtigung der Anwohnerinnen und Anwohner sowie des Verkehrs möglichst geringgehalten werden kann.

Grundsätzlich sollen die Maßnahmen zur UGS 2030 abgeschlossen sein.

Fazit der Planung: Der Plärrer wird grün
Das Ziel einer erheblichen Verbesserung für Kundinnen und Kunden des ÖPNV, für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende wird durch die Planung erreicht. Die Gestaltung der Plärrerinsel verbessert durch die Zonierung die Aufenthaltsqualität und die Orientierung auf dem Platz. Das übergeordnete Ziel der Rückgewinnung des Plärrers als zentraler Stadtraum wird erreicht. Der Wunsch nach mehr Grün aus der Bürgerbefragung wird erfüllt.

Mit der vorgestellten Planung werden neben der Sanierung des U-Bahnbauwerks erhebliche Verbesserungen erreicht:

- Mit der Maßnahme werden 1.000 m² Stadt entsiegelt
- Die Qualität des Umsteigeknotens Plärrer wird sowohl für die Fahrgäste als auch betrieblich deutlich erhöht.
- Die Verkehrsflächen für den MIV bleiben leistungsfähig.
- Der Radverkehr erhält Zweirichtungsradwege und eine neue Radwegeverbindung.
- Auf der Plärrerinsel entsteht ein nutzbarer Umsteigeort hoher Qualität
- Der Baumbestand am Plärrer wird um mehr als 109 Bäume erhöht.



10 20 30 40 50

realgrün Landschaftsarchitekten BV Nürnberg Plärrer - Überarbeitung M 1:500 Stand 210506

REGELN

- Durchfahrsbreite zwischen 2 Baumscheiben mind. 3.5m
- mind. 4.5m Abstand zwischen 2 Baumstandorten
- ausreichenden Abstand von Sparten freigehalten

- Baumscheiben: keine Tpyen, 2 - 7m Durchmesser
- mind. 0.5 m Abstand zwischen 2 Baumscheiben

auf dem Platz:
- Anzahl neuer Bäume: 90
- Neue Baumscheiben: 977 qm

Umgebung:
- Anzahl neuer Bäume: 55

10 20 30 40 50

realgrün Landschaftsarchitekten BV Nürnberg Plärrer - Grundriss M 1:500 Stand 210506

Ö 5.1

Bereich Spittlertorgraben Nord



Umgestaltung Plärrer		
Parkplatzbilanz		
	vorher	nachher
KFZ	85	33
Fahrrad	99	158
Car-Sharing	3	4
Grünbilanz		
entsiegelte Fläche (m²)	5.713	
versiegelte Fläche (m²)	2.017	
zu fällende Bäume	8	
neu geplante Bäume	121	

Zeichenerklärung:

Planung

- Hochbord
- Hochbord abgesenkt
- vorh. Baum
- gepl. Baum
- Einfahrt/Ausfahrt
- Beleuchtung (Stahl-/Betonmast)
- erf. Abbruch
- Baumfüllung
- VAG Wartehalle
- Stützmauer
- neue Maststandorte
- Busch Bepflanzung
- Blendenlaltsystem gemäß RAST Nbg bzw. SDR-Regelplan/DIN32984
- Sperrfelder
- Aufmerksamkeitsfeld
- Mast Neu

- Fahrbahnfläche
- Gehwegfläche
- Bordsteinradweg rot eingefärbt
- Radstreifen/-furt rot eingefärbt
- ÖPNV-Spur
- Parkstandsfläche
- sonstige Pflasterfl.
- Grünfläche
- Überfahrt-Gehweg
- Ungesicherte Querung - Belagswechsel
- Fahrradständer
- Pflasterfläche
- Gleisbereich
- U-Bohrbauwerk
- Flächen Feuerwehranfahrtzone / Anleiterung
- E-Scooter-Stellplatz

Bestandsaufnahme

- Kataster punkt
- Grenzstein
- Abarkungspunkt
- Vermessungspunkt
- Schieber
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Pegel
- Bohrloch
- Kabelschacht
- Telefonzelle
- Uhr
- Schriftkasten
- Fahrkartenautomat
- Briefkasten
- Automat
- Kabelsäule
- Mast
- Fahnenmast
- Lampe
- Gasdüse
- Schild,Wegweiser
- Litfaßsäule
- Brunnen
- Ampel
- Lichtschacht
- Haltestelle
- Schilderbrücke, Leuchtpfeil
- Gully
- Kanalschacht
- AGF = Rinne
- Eingang
- Einfahrt
- Steigungsgefäll
- Flüchtrichtung
- Zaun/ Mauer/ Stützmauer
- best. Gebäude
- Baum
- Wiese
- Wald
- Gartenland
- Unland
- Friedhof
- Glascontainer
- Altkleider

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

Die Planung basiert auf folgendem Lage- und Höhensystem:
Gauß-Krüger Zone 4 // Höhe ü. NN (DHDN 1912 / Status 100)

Stadt Nürnberg
Umgestaltung Plärrer

NÜRNBERG

Auftragnehmer:
INGE Plärrer - Dorsch Gruppe
c/o PB-Consult GmbH
Rothenburger Straße 5
90443 Nürnberg

INGE Plärrer - Dorsch Gruppe

Im Auftrag von:
Stadt Nürnberg
Verkehrsplanungsamt
Lorenzer Straße 30
90402 Nürnberg
Ort, Datum
gez. Robert Wunder

Erstellt durch:
PB-Consult GmbH
Rothenburger Straße 5
90443 Nürnberg

pbconsult
Nürnberg, 23.09.2024
Ort, Datum
gez. Dieter Roth

	Datum	Name
bearbeitet:	23.09.2024	Kleber
gezeichnet:	14.12.2023	Kleber
geprüft:	-	-

Bauteil: **Verkehrsanlage Straße** | Lph: **2**
M = 1 : 500 | PL-SB-2-STR-UE-001-11-V | Index: **10**

Übersicht
Planungsgebiet Gesamt
-

1189x841mm

Ö 5.1



Bäume in Planungsumgriff

Baumbestand vor Umbau: 70

Erhaltene Bäume: 62

Baumfällungen: 8

Standortgleiche Ersatzpflanzungen: 6

Fällung Wildlinge: 11

Neupflanzung Großbäume inkl. Ersatzpflanzungen: 121

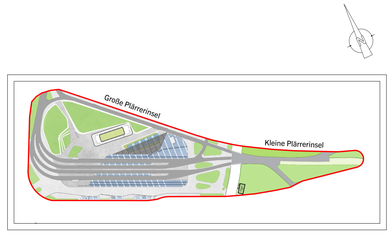
Baumbestand nach Umbau: 183

Bestandsbaum

Baumpflanzung

Versiegelungsbilanz große und kleine Plärrerinsel (s. Abb unten)

	unversiegelt	versiegelt
Vor Umbau	23% (ca. 4000 qm)	77% (ca. 13 000 qm)
Nach Umbau	30% (ca. 5000 qm)	70% (ca. 12 000 qm)



2	Entwurfanpassung gemäß AG	29.07.2024	av
1	Entwurfanpassung gemäß Baukunstbeirat	25.04.2024	av

Die Planung basiert auf folgendem Lage- und Höhensystem:
Gauß-Krüger Zone 4 // Höhe ü. NN (DHDN 1912 / Status 100)

Stadt Nürnberg
Umgestaltung Plärrer

NÜRNBERG

Auftragnehmer:
INGE Plärrer - Dorsch Gruppe
c/o PB-Consult GmbH
Lorenzer Str. 30 | Aufgang 5
90402 Nürnberg

INGE Plärrer - Dorsch Gruppe

Im Auftrag von:
Stadtbetriebspark Nürnberg
Lorenzer Str. 30
90402 Nürnberg

Ort, Datum | ppa. Vorname Name

Erstellt durch:
WGF GbmbH
Landschaftsarchitekten GmbH
Fürther Straße 212 | Aufgang 11
90478 Nürnberg

Nürnberg, 05.09.2024 | Michael Welter
Ort, Datum | ppa. Vorname Name

Bauteil: **Freianlagen** | Lph: **2**

M = 1 : 500 | PL-FA-2-AUA-LP-001-02-V | Index: **02**

	Datum	Name
bearbeitet:	11.09.2024	Volkholz
gezeichnet:	29.07.2024	Volkholz
geprüft:	30.08.2024	Welter

Vorentwurf
Freianlagen
Freiflächengestaltung und Dachlandschaft



Querschnitt Plärrerinsel Nord-Süd A-A' M 1:200



Der grüne Platz am Plärrer



Straßenbahnhaltestellen und T-Store



Blick von Norden auf das Transit Denkmal



Längsschnitt Plärrerinsel West- Ost B-B' M 1:200

2	Entwurfanpassung gemäß AG	29.07.2024	av
1	Entwurfanpassung gemäß Baukunstbeirat	25.04.2024	av



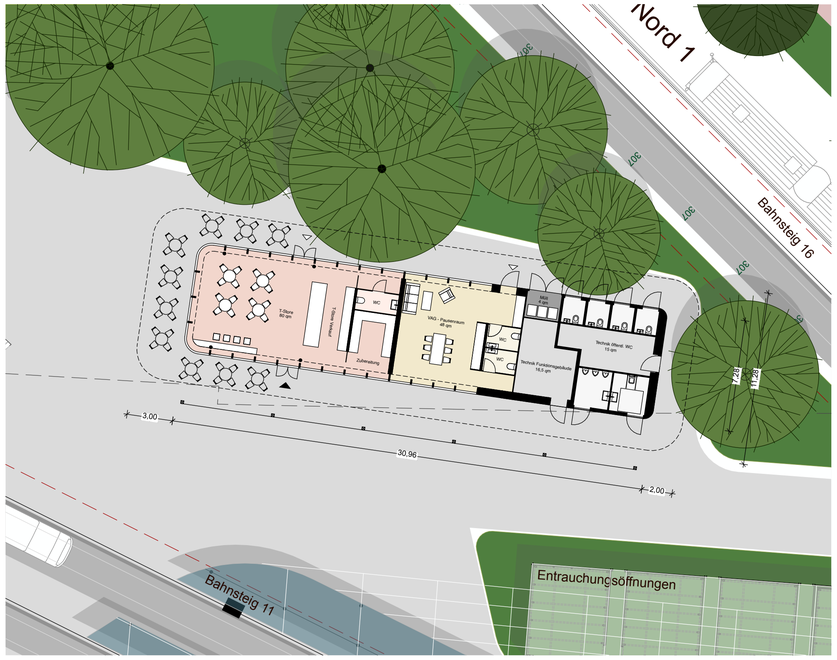
Die Planung basiert auf folgendem Lage- und Höhensystem:
Gauß-Krüger Zone 4 // Höhe ü. NN (DHDN 1912 / Status 100)

Stadt Nürnberg
Umgestaltung Plärrer

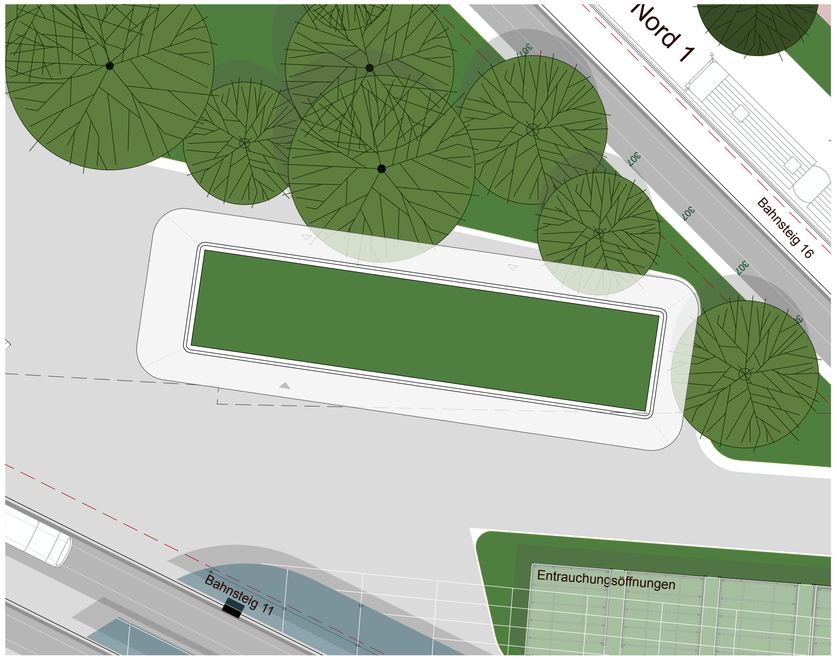
Auftragnehmer:	INGE Plärrer - Dorsch Gruppe	Im Auftrag von:	
Erstellt durch:	WGF	Bauteil:	Freianlagen
		M = 1 : 200 / 1 : 100	PL-FA-2-AUA-DF-001-02-V
bearbeitet:	11.09.2024	Volkholz	
gezeichnet:	30.08.2024	Gohari	
geprüft:	30.08.2024	Wetter	

Lph: 2
Index: 02

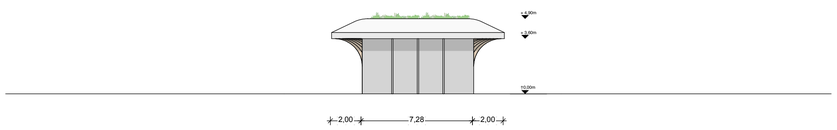
Vorentwurf Freianlagen
Schnitte und Perspektiven



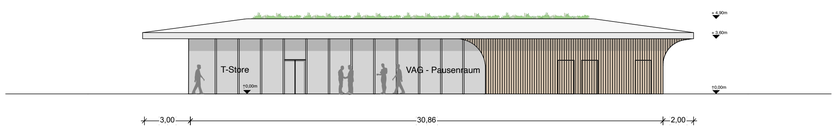
Grundriss Funktionsgebäude, M 1:200



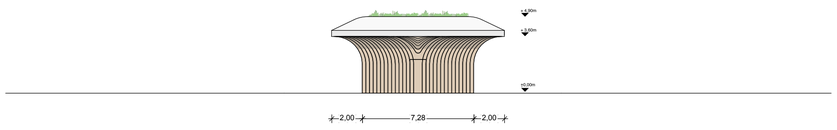
Dachaufsicht Funktionsgebäude, M 1:200



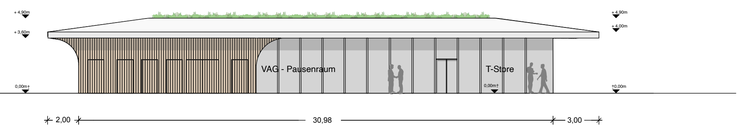
Ansicht West Funktionsgebäude, M 1:200



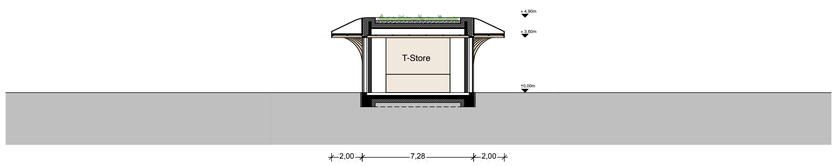
Ansicht Süd Funktionsgebäude, M 1:200



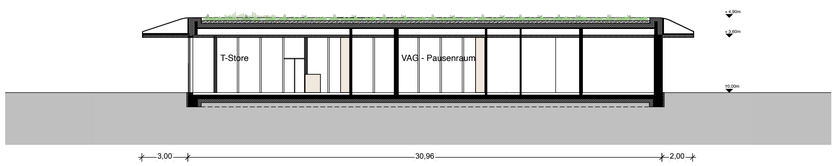
Ansicht Ost Funktionsgebäude, M 1:200



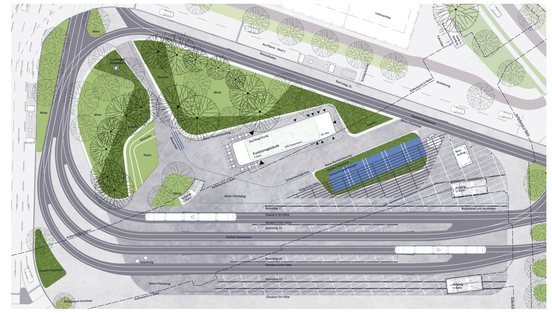
Ansicht Nord Funktionsgebäude, M 1:200



Querschnitt Funktionsgebäude, M 1:200



Längsschnitt Funktionsgebäude, M 1:200



Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

Die Planung basiert auf folgendem Lage- und Höhensystem:
Gauß-Krüger Zone 4 // Höhe ü. NN (DHDN 1912 / Status 100)

Stadt Nürnberg
Umgestaltung Plärrer

Auftragnehmer:
INGE Plärrer - Dorsch Gruppe
c/o PB-Consult GmbH
Rothenburger Straße 5
90443 Nürnberg
INGE Plärrer - Dorsch Gruppe

Im Auftrag von:
VAG Verkehrs-Aktiengesellschaft Nürnberg
Fürther Straße 140
90429 Nürnberg
Ort, Datum
gez. Florian Gräf

Erstellt durch:
Bermüller + Niemeyer
Frankenstraße 150b
90461 Nürnberg
Nürnberg, 09.09.2024
Ort, Datum
gez. Matthias Niemeyer

Bauteil: **Funktionsgebäude + Öffentliche Toilette** | Lph: **2**
M = 1 : 200 | PL-FG-2-ARC-LP-001-01-V | Index: **01**

	Datum	Name
bearbeitet:	-	-
gezeichnet:	09.09.2024	Schneider
geprüft:	-	-

Vorentwurf
Funktionsgebäude + Öffentliche Toilette

841x594mm

Ö 5.1

200-19-31
Bo

Umgestaltung des Plärrers
hier: Stellungnahme seitens Stk zur Anmeldung für den Stadtrat am 23.10.2024

I. Stk liegt die Anmeldung zur Sitzung des Stadtrats am 23.10.2024 zur Stellungnahme vor.

Grundsätzlich bestehen gegen die Vorlage keine Bedenken.

Die Maßnahme Plärrer, Sanierung und Umgestaltung wurde am 10.12.2019 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Derzeit stehen lediglich Planungsmittel zur Verfügung. Nach erfolgter Entwurfsplanung ist im Rahmen des BIC-Verfahrens ein baufachliches Gutachten mit Kostenberechnung bei Stk zur Prüfung vorzulegen. Mit erfolgter Beschlussfassung des Projekt Freezes besteht die sog. MIP-Reife und das Vorhaben kann zur MIP-Fortschreibung angemeldet werden.

II. **Ref.VI/StpI**

Stpl-Nr.
23. SEP. 2024
O | E | U | R

Nürnberg, 18.09.2024
Referat für Finanzen, Personal und IT

(7595)

Abdruck:
BgA