Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (Stand 21.05.2025)



Bauflächen

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

Freiflächen

- Grünflächen
- Sportanlage
- Flächen für Wald

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG und des BayNatSchG

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

Landschaftsentwicklung und Biotopverbundsystem

- Feuchtgebiete

Wasserflächen

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

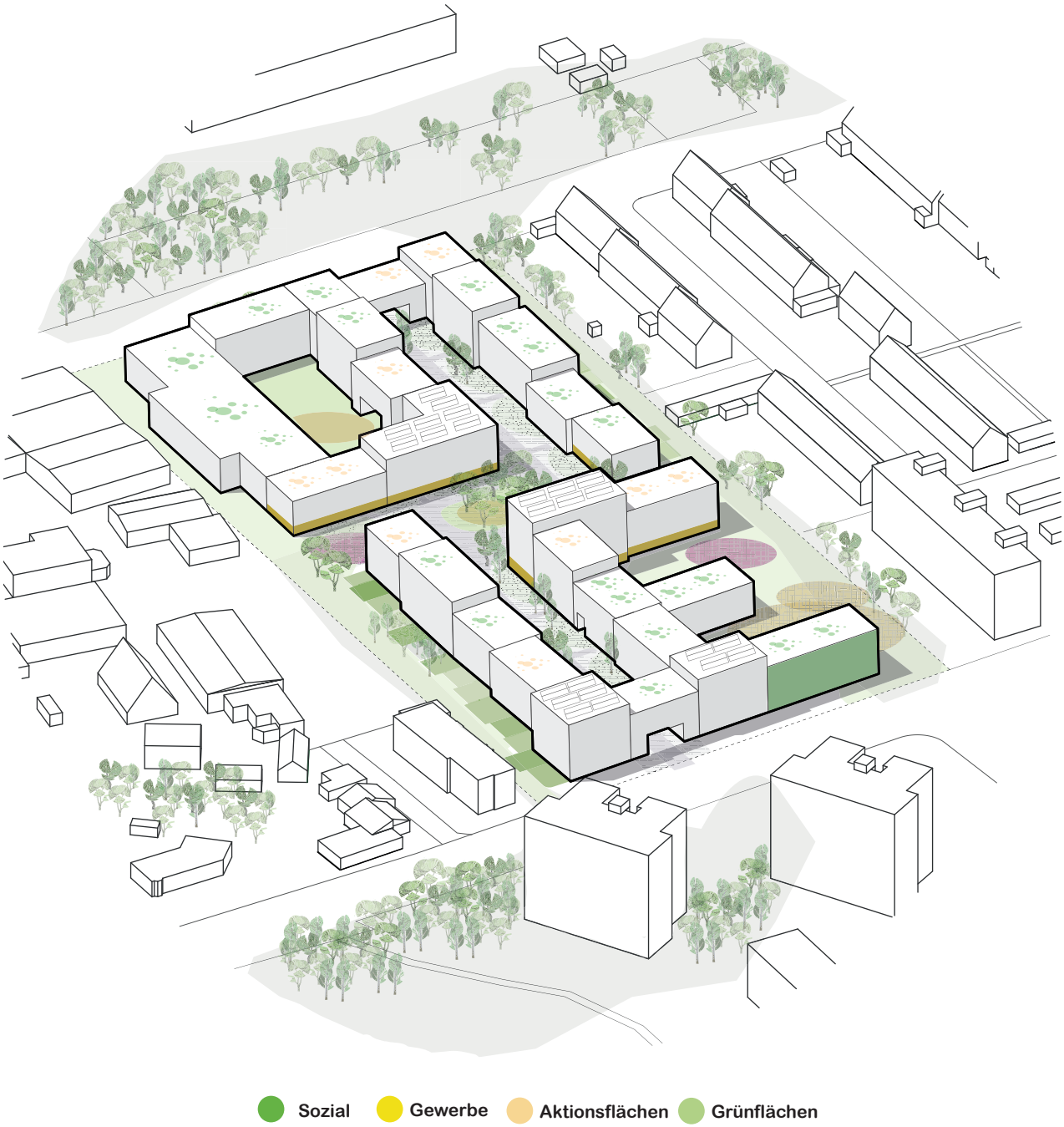
Kartengrundlage Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung Stand 2001

Anlage 1: Pläne und Kennzahlen

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



IV. BEBAUUNGSVORSCHLAG
perspektive



Das bislang vom TSV Altenfurt für vereinsgebundene sportliche Tätigkeiten genutzte Areal zwischen der Wohlauer Straße und der Löwenberger Straße wird einer neuen Nutzung zugeführt, die sich in Form eines Wohnquartiers abbildet.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Hauptverkehrsachsen, die das Grundstück im Norden und Süden erschließen. Der Verkehr wird in ein Quartiersparkhaus im Norden bzw. eine Tiefgarage im Süden geleitet, was die Möglichkeit eröffnet, eine zentrale Erschließungsachse als verkehrsberuhigten Bereich (beschränkt öffentlicher Weg) innerhalb des Quartiers zu gestalten. Entlang dieser Zone entwickelt sich die Bebauung, die sich in der Mitte des Quartiers zu einem öffentlichen Platz öffnet. Im Einklang mit dem Konzept der „15-Minuten-Stadt“ sollen hier Angebote für Einzelhandel und Gastronomie integriert werden, um das Quartier sowohl funktional als auch sozial zu bereichern.

Die städtebauliche Struktur des Quartiers wird durch Vor- und Rücksprünge der Baukörper, sowie eine differenzierte Geschossigkeit geprägt, was eine klare Adressbildung begünstigt. Diese Differenzierung lässt sich im gestalterischen Prozess durch spezifische Maßnahmen wie Farbgebung, Oberflächenmaterialien und Fensterformate weiter herausarbeiten.

Um ein klimaresilientes Quartier zu schaffen, werden gezielte Maßnahmen umgesetzt: Dazu gehören Retentionsflächen auf den Dächern sowie in den Außenanlagen des Quartiers, die eine nachhaltige Regenwasserrückhaltung ermöglichen. Ergänzend wird eine durchdachte Pflanzstrategie umgesetzt, die neue Baumstandorte in den Freiflächen integriert und so das Mikroklima positiv beeinflusst.

IV. BEBAUUNGSVORSCHLAG

lageplan





TSV Altenfurt // Variante 1 // wbg Nürnberg // 17.03.2025

Wohnanlage Wohlauerstraße

Ermittlung der Gebäudekenndaten:

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

1. Ermittlung der Bruttogeschossflächen:

GF wohnen:	*25.913 m²*
GF gewerbe:	*1.251 m²*
GF QG:	*4.008 m²*
GF KiTa:	*690 m²*
GF Gesamt:	***31.862 m²***
BGF unterirdisch $_{Wohnen}$:	*2.446 m²*
BGF Tiefgarage:	*2.209 m²*

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nettobaulandfläche:	*18.961 m²*
Geschossfläche:	*31.862m²*
Gebäudegrundfläche ohne TG:	*8.005 m²*
Grundflächenzahl GRZ:	*0,54*
Geschossflächenzahl GFZ:	*1,68*

3. Wohnflächenermittlung

Wohnfläche $_{73\% BGF}$	*18.916 m²*
Wohneinheiten $_{ØWE 75qm}$	*252 WE*
Nutzfläche Gewerbe $_{65\% BGF}$	*813 m²*

4. Stellplatzberechnung

Bedarf Wohnen $_{60\% FF / 40\% EOF}$	*201 Stpl.*
Bedarf Gewerbe + KiTa $_{1St. / 35 qm NUF}$	*19 Stpl.*
Nachweis Tiefgarage	*76 Stpl.*
Nachweis Quartiersgarage	*150 Stpl.*
Überhang	*6 Stpl.*

5. Flächenbilanzierung

Grundstück	*22.522 m²*
Außenanlagenflächen	*ca. 12.292 m²*
Erschließungsfläche	*ca. 3.633 m²*