Sitzungsunterlagen

gemeinsame Sitzung des Stadtplanungsausschusses u. Umweltausschusses
- direkt im Anschluss an den Werkausschuss (ASN) -
29.04.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 4

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Stadtklimaanalyse 2024/2025: Operationalisierung der Maßnahmenempfehlungen aus der Planungshinweiskarte (PHK) im Kontext des Bauplanungsrechts

Sitzungsvorlage UwA/007/2026 7

Entscheidungsvorlage UwA/007/2026 11

TOP Ö 3 Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761 für ein Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße, Billigung

Sitzungsvorlage Stpl/007/2026 16

Entscheidungsvorlage Stpl/007/2026 20

Übersichtsplan Stpl/007/2026 24

Entwurf der Satzung Stpl/007/2026 25

Entwurf der Begründung Stpl/007/2026 27

TOP Ö 4 Bebauungsplan Nr. 4445 B "Tiefes Feld Süd" für ein Gebiet südlich der Straße „Am Tiefen Feld“, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth, östlich der Südwesttangente und nördlich der Alten Wallensteinstraße, Prüfung der Stellungnahmen

Sitzungsvorlage Stpl/008/2026 55

Entscheidungsvorlage Stpl/008/2026 59

Übersichtsplan Stpl/008/2026 65

Satzung Stpl/008/2026 67

Begründung Stpl/008/2026 86

Umweltbericht Stpl/008/2026 222

TOP Ö 5 Bebauungsplan Nr. 4673 „Worzeldorf Ortsrand“ für ein Gebiet nördlich „An der Radrunde“, Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Sitzungsvorlage Stpl/011/2026 298

Entscheidungsvorlage Stpl/011/2026 301

Übersichtsplan Stpl/011/2026 318

Satzung Stpl/011/2026 319

Begründung mit Umweltbericht Stpl/011/2026 329

TOP Ö 6 Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ für das Flurstück Nr. 675/4 (tlw.) Gemarkung Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße, Verlängerung der Satzung

Sitzungsvorlage Stpl/010/2026 428

Entscheidungsvorlage Stpl/010/2026 432

Übersichtsplan Stpl/010/2026 434

Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre, Stand 11.03.2026 Stpl/010/2026 435

TOP Ö 7 Rahmenplan für die Südfläche Branntweinareal

Sitzungsvorlage Stpl/005/2026 436

Entscheidungsvorlage Stpl/005/2026 440

Rahmenplan 16.02.2026 Stpl/005/2026 446

TOP Ö 8 Stadterneuerungsgebiet St. Leonhard / Schweinau, Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes St. Leonhard / Schweinau (SanierungsgebietsS St. Leonhard / Schweinau - SanLSchwS)

Sitzungsvorlage Stpl/009/2026 447

Satzungstext Stpl/009/2026 451

Abschlussbroschüre Stpl/009/2026 452
Steckbriefe Einzelmaßnahmen Stpl/009/2026 506
TOP Ö 9 Stadterneuerungsgebiet Altstadt Mitte, Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) und Entwurf der Satzung der Stadt Nürnberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt Mitte" gem. § 142 BauGB
Sitzungsvorlage Stpl/012/2026 556
Entscheidungsvorlage Stpl/012/2026 559
Satzungsplan Stpl/012/2026 563
Satzungstext Stpl/012/2026 564
Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen (Lang- und Kurzversion) Stpl/012/2026 566

TAGESORDNUNG

Sitzung
gemeinsame Sitzung des Stadtplanungsausschusses u. Umweltausschusses
- direkt im Anschluss an den Werkausschuss (ASN) -

Sitzungszeit
Mittwoch, 29.04.2026, 15:30 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Stadtklimaanalyse 2024/2025: Operationalisierung der Maßnahmenempfehlungen aus der Planungshinweiskarte (PHK) im Kontext des Bauplanungsrechts — Beschluss UwA/007/2026

Walthelm, Britta, Referentin für Umwelt und Gesundheit

Gremien: Stadtplanungsausschuss, Umweltausschuss

2. Vorstellung Luftqualitätsfahrplan und Verkehrsversuch — Beschluss UwA/006/2026

- Abgesetzt -

Walthelm, Britta, Referentin für Umwelt und Gesundheit

Gremien: Stadtplanungsausschuss, Umweltausschuss

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761 für ein Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße Billigung — Beschluss Stpl/007/2026

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

Gremien: Stadtplanungsausschuss

4. Bebauungsplan Nr. 4445 B "Tiefes Feld Süd"
für ein Gebiet südlich der Straße „Am Tiefen Feld“, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth, östlich der Südwesttangente und nördlich der Alten Wallensteinstraße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Beschluss
Stpl/008/2026

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

Gremien: Stadtplanungsausschuss

5. Bebauungsplan Nr. 4673 „Worzeldorf Ortsrand“
für ein Gebiet nördlich „An der Radrunde“
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Beschluss
Stpl/011/2026

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

Gremien: Stadtplanungsausschuss

6. Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“
für das Flurstück Nr. 675/4 (tlw.) Gemarkung Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße
Verlängerung der Satzung

Beschluss
Stpl/010/2026

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

Gremien: Stadtplanungsausschuss

7. Rahmenplan für die Südfläche Branntweinareal

Beschluss
Stpl/005/2026

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

Gremien: Stadtplanungsausschuss

8. Stadterneuerungsgebiet St. Leonhard / Schweinau
Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes St. Leonhard / Schweinau (SanierungsgebietsS St. Leonhard / Schweinau – SanLSchwS)

Gutachten
Stpl/009/2026

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

Gremien: Stadtplanungsausschuss

9. Stadterneuerungsgebiet Altstadt Mitte
Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) und Entwurf der Satzung der Stadt Nürnberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Mitte“ gem. § 142 BauGB

Gutachten
Stpl/012/2026

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

Gremien: Stadtplanungsausschuss

9.1 **Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)**
32. Änderung: Bereich zwischen der A6, dem Main-Donau-Kanal und der Hirschenholzstraße
Prüfung der Stellungnahmen, abschließende Behandlung, Feststellungsbeschluss

Gutachten
Stpl/016/2026

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

Gremien: Stadtplanungsausschuss

9.2 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4682 "Solarpark Katzwang"**
für ein Gebiet zwischen der A6, dem Main-Donau-Kanal und der Hirschenholzstraße
Erlass der Satzung

Beschluss
Stpl/015/2026

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

Gremien: Stadtplanungsausschuss

9.3 **Anwendung des Bau-Turbos (§ 31 Abs. 3 BauGB) für das Vorhaben "Neubau eines Wohngebäudes" in der Neusalzer Straße 21**

Bericht
Stpl/013/2026

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

Gremien: Stadtplanungsausschuss

10. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 26.03.2026, öffentlicher Teil**

Gremien: Stadtplanungsausschuss

Beschlussvorlage
UwA/007/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.04.2026	öffentlich	Beschluss
Umweltausschuss	29.04.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Stadtklimaanalyse 2024/2025: Operationalisierung der Maßnahmenempfehlungen aus der Planungshinweiskarte (PHK) im Kontext des Bauplanungsrechts

Anlagen:
Entscheidungsvorlage

Sachverhalt (kurz):

In der Sitzung des Umweltausschusses am 17.12.2025 wurde die Stadtklimaanalyse 2024/2025 beschlossen. Insbesondere die Planungshinweiskarte (PHK) als Teil der Stadtklimaanalyse ist für eine umweltverträgliche Stadtentwicklung eine wichtige Planungsgrundlage, indem Maßnahmen-empfehlungen für das gesamte Stadtgebiet formuliert werden.

Abhängig von der klimatischen Einstufung der unterschiedlichen Bereiche werden aus gutachterlicher Sicht Maßnahmen vorgeschlagen, wie bioklimatisch kritische Bereiche temperaturmindernd transformiert werden können und abkühlende Bereiche in ihrer Wirkung erhalten oder gestärkt werden können. Dabei spielen bauplanungsrechtliche Gegebenheiten zunächst keine Rolle.

Um jedoch die gutachterlichen Vorschläge im Kontext des Bauplanungsrechts zu operationalisieren und damit zur einheitlichen und nachvollziehbaren Anwendung zu bringen, bedarf es Regelungen, wie mit den Maßnahmenvorschlägen der PHK bauplanungsrechtlich in relevanten formellen und informellen Planungen und Konzepten umzugehen ist. Diese werden in der beiliegenden Entscheidungsvorlage dargelegt.

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:

Hitzemindernde Maßnahmen kommen der gesamten Stadtgesellschaft zugute, insbesondere vulnerablen Gruppen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **Ref.VI/Stpl**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt:

1. Die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse sowie die Ergebnisse für ausgewählte Fokusräume und die Maßnahmenempfehlungen als fachliche Grundlage und Abwägungsmaterial in die relevanten formellen und informellen Planungen und Konzepte der Stadt Nürnberg einfließen zu lassen, um den zu erwartenden klimatischen Veränderungen bzw. dem Umgang mit der zunehmenden Hitzebelastung begegnen zu können.

Aus gutachterlicher Sicht wird dabei der Sicherung von Flächen, die heute und in Zukunft der Kalt- und Frischluftversorgung dienen, höchste Priorität beigemessen.

2. Die Umsetzung der im Bericht genannten Klimaanpassungsmaßnahmen sowohl im Bestand als auch in der zukünftigen Stadtentwicklung unter Würdigung der rechtlichen Rahmensetzungen anlassbezogen zu prüfen und die Umsetzung zu sichern.

3. Die in der Entscheidungsvorlage gem. der Ziffern 2a- 2f dargelegte Vorgehensweise zum Umgang mit den Maßnahmenempfehlungen aus der Planungshinweiskarte (PHK) im Kontext der bauplanungsrechtlich relevanten formellen und informellen Planungen und Konzepte anzuwenden.

Die Umweltverwaltung wird beauftragt, spätestens ab dem Jahr 2030 eine erneute Fortschreibung der Stadtklimaanalyse, unter enger fachlicher und methodischer Einbindung des Planungs- und Baureferats und weiterer relevanter Dienststellen, zu prüfen.

Beilage

Betreff:
Stadtklimaanalyse 2024/2025:
Operationalisierung der Maßnahmenempfehlungen aus der Planungshinweiskarte (PHK) im Kontext des Bauplanungsrechts

Entscheidungsvorlage

1.) Ausgangssituation

Seit 2014 liegt für die Stadt Nürnberg eine Stadtklimaanalyse vor. Sie stellt eine wichtige Planungsgrundlage für alle Stadtentwicklungsprozesse, städtebauliche Planungen und für die Umsetzung von Maßnahmen zur Klimaanpassung in Nürnberg dar. Aufgrund der fortlaufenden städtebaulichen Entwicklung, der inzwischen deutlich erkennbaren Auswirkungen des Klimawandels und auch der Weiterentwicklung der Modellierungsmöglichkeiten wurde die Fortschreibung der Stadtklima-analyse veranlasst, welche mit Stand 2024/2025 vorliegt. Bestandteil der Stadtklimaanalyse ist eine Planungshinweiskarte (PHK). Um u.a. drängende Aufgabenstellungen, wie z.B. die hitzeresiliente Gestaltung städtischer Räume, umsetzen zu können, formuliert die PHK Gegenmaßnahmen und Empfehlungen hierzu.

2.) PHK als Planungsgrundlage für die Stadtentwicklung

Die Stadtklimaanalyse 2024/2025 und insbesondere der Baustein der PHK dient, in Verbindung mit der Hinweiskarte Hitze, als Planungsgrundlage, um besonders hitzebelastete Bereiche oder auch besonders kühlende, schützenswerte Bereiche zu lokalisieren. Dazu wurde das gesamte Stadtgebiet gutachterlich untersucht und klimatisch beurteilt. Hierzu wurde nicht allein der Status Quo herangezogen, sondern auch künftige, voraussichtliche Stadtentwicklungen einbezogen. Diesen beiden Eingangsparametern wurden jeweils drei Klimawandelszenarien zugrunde gelegt (schwacher, moderater und starker Klimawandel), jeweils im Zeitabschnitt von 2031-2060 (nahe Zukunft) und von 2071-2100 (ferne Zukunft). Abhängig von der klimatischen Einstufung der betreffenden Bereiche werden aus gutachterlicher Sicht verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, wie bioklimatisch kritische Bereiche temperaturmindernd transformiert und kühlende Bereiche in ihrer Wirkung erhalten oder gestärkt werden können.

Dabei spielen bauplanungsrechtliche Gegebenheiten zunächst keine Rolle. Um jedoch die gutachterlichen Vorschläge im Kontext des Bauplanungsrechts zu operationalisieren und damit zur einheitlichen und nachvollziehbaren Anwendung zu bringen, bedarf es gewisser Regelungen.

2a.) Kaltluftleitbahnen und Leitbahnkorridore als zentrales Element im nächtlichen Luftaustauschsystem des städtischen Raums sowie zwischen Stadt und Umland

Strukturen, die den übergeordneten Luftaustausch ermöglichen und Kaltluft an die Siedlungsbereiche heranführen, werden als Kaltluftleitbahnen bezeichnet. In Nürnberg wurden im Rahmen der fortgeschriebenen Stadtklimaanalyse 2024/25 sechs solcher Leitbahnkorridore identifiziert (2014: sieben). Sie stellen das zentrale Bindeglied zwischen *Kaltluftentstehungsflächen* – sogenannten *Ausgleichsräumen* – und bioklimatisch belasteten Siedlungs- und Verkehrsflächen, den *Wirkungsräumen*, dar.

Durch ihre hohen Kaltluftvolumenströme sind die Leitbahnkorridore elementarer Bestandteil des innerstädtischen Luftaustausches sowie des Luftaustausches zwischen der überwärmten Stadt und dem kühleren Umland. Kaltluftleitbahnen und deren Leitbahnkorridore stellen demnach ein Kernelement zur Minderung des städtischen Wärmeinseleffektes dar. Sie sind in ihrer Breite räumlich abgegrenzt, mindestens jedoch 50 m breit[1] und zum belasteten Siedlungsraum ausgerichtet.

[1] Stadtklimaanalyse 2024/25; S. 7 (zit. nach (Mayer et al. 1994))

Um den Erhalt ihrer Funktionen zu gewährleisten, gelten als wichtigste Maßnahmen die Vermeidung von Austauschbarrieren (z.B. Bebauung) sowie die Vernetzung mit benachbarten Freiflächen (*den Kaltluftentstehungsgebieten*).

Da die Kaltluftleitbahnen eine räumlich übergeordnete bzw. gesamtstädtische Funktion erfüllen, wird der Sicherung und dem Erhalt der zentralen Leitbahnkorridore (entspricht in der PHK den Flächensignaturen *„Leitbahnkorridor Bedeutung und Schutzbedarf sehr hoch“* und *„Leitbahnkorridor außerhalb von Grünflächen“*) in allen Planungsebenen gemäß der gutachterlichen Einschätzung höchste Priorität beigemessen.[2]

2b.) Anwendungsfelder der PHK-Maßnahmenvorschläge im bestehenden Bauplanungsrecht

Im Falle bereits bestehender bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben besteht die Möglichkeit und ggf. auch die Notwendigkeit, gemäß Beurteilung in der PHK, zur Anpassung an der Klimawandel hitzemindernde Maßnahmen bei der Beurteilung von Vorhaben zu fordern. Dies ist durch die Anwendung vorhandener Instrumente wie bestehenden Bebauungsplänen (zeichnerische/textliche Festsetzungen), der kommunalen Begrünungssatzung (Dachbegrünung, Freiflächen-Versiegelungsverbot) und Baumschutzverordnung (Regelungen zum Schutz vorhandenen Baumbestands) oder auch von Forderungen aus der BayBO (u.a. Regelungen des Art. 7 zur Begrünung) möglich, soweit diese Instrumente es im konkreten Einzelfall zulassen. Im Falle eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten die bereits getroffenen Festsetzungen. Diese können ggf. mit Inhalten bestehender Instrumente ergänzt werden.

Ein gänzlicher Ausschluss baulicher Verdichtung oder Entwicklung, wie in manchen Bereichen durch die PHK anhand von fachlichen Gesichtspunkten im Sinne des Erhalts von bioklimatisch wirksamen Funktionen vorgeschlagen, ist mit dem bestehenden Bauplanungsrecht (insbesondere im Innenbereich) in weiten Teilen verhältnismäßig nicht durchsetzbar. Soweit in Zulassungsverfahren Handlungsspielräume bestehen, ist im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden, inwieweit auf Grundlage der Maßnahmenvorschläge der PHK klimatischen Belangen Rechnung getragen werden kann.

2c.) Anwendungsfelder der PHK-Maßnahmenvorschläge in laufenden Bauleitplanverfahren

In laufenden Verfahren wird davon ausgegangen, dass die umweltrelevanten Fragestellungen und Erfordernisse im Rahmen der jeweiligen fachlichen Abstimmungen bereits eingebracht wurden. Sofern neue Erkenntnisse auf Basis der fortgeschriebenen PHK vorliegen, werden diese im jeweiligen Bauleitplanverfahren zu einem geeignetem Zeitpunkt vom Umweltamt eingebracht und vom Stadtplanungsamt geprüft, inwiefern diese im Verfahren Berücksichtigung finden können, ohne das Verfahren bedeutend zu verzögern.

2d.) Anwendungsfelder der PHK-Maßnahmenvorschläge in künftigen Bauleitplanverfahren und Bauturboverfahren

Größerer Spielraum zur Anwendung von Maßnahmenvorschlägen aus der PHK ergibt sich bei Vorhaben, für welche die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulässigkeit noch zu schaffen sind. Das ist beispielsweise bei B-Plan-Neuaufstellungen, B-Plan-Änderungen oder „Bauturbo-Vorhaben“ grundsätzlich der Fall. Für diese Anwendungsfelder stellt u.a. die PHK grundsätzlich aus klimatischer Sicht eine wesentliche Planungs- bzw. Beurteilungsgrundlage dar und liefert somit einen Beitrag für die planerische Abwägung. In Fällen, bei denen eine bauliche Verdichtung/ Entwicklung auf der Grundlage der PHK nachteilig zu beurteilen ist, die Gesamtabwägung aber zugunsten des Bauvorhabens ausfällt, sollte das Vorhaben zumindest möglichst klimaangepasst umgesetzt werden. Hierfür liefert die PHK entsprechende Hinweise

[2] siehe hierzu auch Beschluss „Sicherung der Kaltluftleitbahnen“ vom 16.11.2023 (gemeinsame Sitzung des Stadtplanungs- und Umweltausschusses)

und konkrete Maßnahmenempfehlungen. Bei Bedarf können die Hinweise und Empfehlungen der PHK mittels eines kleinräumigen klimatischen Gutachtens zusätzlich gestützt werden, wodurch die Aussagen der PHK bezogen auf das geplante Vorhaben präzisiert und so konkrete Maßnahmen mit Bezug zum Vorhaben, ggf. auch in Varianten, abgeleitet werden können.

2e.) Kriterien zur Erstellung kleinräumiger klimatischer Gutachten

Ab einer Entwicklungsfläche von mehr als 1 ha Größe ist im gesamtstädtischen Maßstab von einer relevanten klimatischen Auswirkung auszugehen. Daher wird ab dieser Größenordnung durch die Verwaltung geprüft, ob ein kleinräumiges klimatisches Gutachten erstellt werden sollte, um die Aussagen der PHK für den Einzelfall zu konkretisieren. Dies ist v.a. dann relevant, sofern die PHK keine bauliche Verdichtung oder Entwicklung empfiehlt, was gem. Maßnahmen-empfehlungen der PHK in folgenden, klimatisch besonders sensiblen Bereichen der Fall ist:

- *Klimatische Sanierungsbereiche* (rote Signatur)
- *Klimatische Belastungsräume mit Handlungspriorität 1* (dunkelorange Signatur)
- *Grün- und Freiflächen, deren Schutzbedarf sehr hoch ist* (dunkelgrüne Signatur)

Unabhängig von der Größenordnung der zu entwickelnden Fläche finden die Aussagen der PHK grundsätzlich als Abwägungsbelang in Bauleitplanverfahren entsprechende Berücksichtigung. Vor dem Hintergrund der Kosten und des Aufwands, die mit der Erstellung eines kleinräumigen klimatischen Gutachtens einhergehen, werden diese in der Bauleitplanung nur dann erstellt, wenn die Zielstellung eine bauliche Entwicklung ist und eine abschließende fachliche Bewertung nicht durch alternative technische Methoden zur kleinräumigen klimatischen Untersuchung durch die Verwaltung selbst erfolgen kann. Insbesondere bei B-Plänen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten oder Erschließungs-B-Plänen ist die o.g. Zielstellung i.d.R. nicht der Fall.

2f.) Zusammenstellung in tabellarischer Ansicht

Die nachfolgende tabellarische Übersicht konkretisiert die oben benannten Anwendungsfelder (Bestand / (Neu-)Planung), inwiefern die Erkenntnisse und Maßnahmenvorschläge aus der PHK auf städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Ebene einfließen können:

Städtebauliche Ebene	Operationalisierung der PHK	Ergänzende Bemerkungen
Formelle Planung		
Flächennutzungsplan (FNP) (Fortschreibung/Änderung)	Die PHK ist einer von vielen Abwägungsbelangen (§§ 1 und 1a BauGB); im Falle einer Fortschreibung/Änderung finden die Aussagen der PHK zusammen mit anderen gesamtstädtischen Konzepten Berücksichtigung	Der Beschluss „Nürnberg Grün und lebenswert“ sieht keine weiteren Ausweisungen von Bauland außerhalb von bereits im FNP dargestellten, aber noch nicht entwickelten Bauflächen bzw. von bereits zeitlich vorher eingeleiteten Bauleitplanverfahren (FNP-Änderungsverfahren) vor
Bebauungspläne (Neuaufstellung/Änderung)	Aussagen der PHK finden grundsätzlich als Ab-wägungsbelang (§§ 1 und 1a BauGB) in der Bebauungs-planung Berücksichtigung; unter Voraussetzung der Lage in einer klimatisch besonders sensiblen Kategorie mit mind.1 ha und einer baulichen Zielstellung	Bestehende Instrumente: Festsetzungen; Bestehende Instrumente als „Rückfallebene“ bei Regelungslücken: Begrünungssatzung, Baumschutzverordnung wenn im Zusammenhang bebauter Ortsteil, Bayerische Bauordnung;

	erfolgt nach Abstimmung in der Verwaltung ggf. eine Konkretisierung der Aussagen der PHK durch kleinräumige klimatische Gutachten	Regelungsmöglichkeiten zusätzlich zu Festsetzungen im jeweiligen städtebaulichen Vertrag bzw. als Selbstbindung der Kommune möglich
Stadterneuerungsgebiete (förmlich festgelegte Sanierungsgebiete, Stadtumbaugebiete, Soziale-Stadt-Gebiete)	Die Aussagen der PHK helfen, klimatisch sensible Bereiche zu identifizieren und verbindliche Zielstellungen im Rahmen der Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepte (INSEKs) und der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB zu formulieren.	Im Rahmen der integrierten Analysen und Zielformulierungen für INSEK-Bereiche und Stadterneuerungsgebiete wird i.d.R. auf die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung ein besonderer Fokus gelegt. Die Aussagen der PHK können hierfür eine wertvolle Grundlage bieten.
Informelle Planung		
Rahmenpläne, Wettbewerbe und Vergleichbares	Unter Voraussetzung der Lage in einer klimatisch besonders sensiblen Kategorie mit mind. 1 ha und einer baulichen Zielstellung erfolgt nach Abstimmung in der Verwaltung ggf. eine Konkretisierung der Aussagen der PHK durch kleinräumige klimatische Gutachten	

Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach BauGB	Operationalisierung der PHK	zzgl. anderer Vorgaben/ Regelungsmöglichkeiten für das Bauplanungsrecht
§ 30/ 31/ 33	Zunächst gelten die getroffenen Festsetzungen; darüber hinaus ist ggf. ergänzend die Forderung von Maßnahmen gemäß Empfehlungen der PHK auf Basis bestehender Instrumente erforderlich	Bestehende Instrumente: wenn im Zusammenhang bebauter Ortsteil: Begrünungssatzung, Baumschutzverordnung; Bayerische Bauordnung
§ 34	Forderung von Maßnahmen gemäß Empfehlungen der PHK auf Basis bestehender Instrumente erforderlich	Bestehende Instrumente: Begrünungssatzung, Baumschutzverordnung, Bayerische Bauordnung
§ 35	Der FNP geht als öffentlicher Belang vor; Maßnahmenempfehlungen der PHK führen alleinstehend nicht zu einer Versagung von Vorhaben, werden aber im Kontext mit anderen öffentlichen Belangen betrachtet	Bestehende Instrumente: Bayerische Bauordnung; Sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB sind nur unter den üblichen Voraussetzungen in Bauflächen des FNP zulässig

Bauturbo: § 31 Abs. 3 § 34 Abs. 3b § 246e	Aussagen der PHK finden grundsätzlich bei der Beurteilung der zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen Berücksichtigung. Der weitere Umgang wird in der AG Bauturbo erarbeitet.	Bestehende Instrumente: Begrünungssatzung, Baumschutzverordnung, Bayerische Bauordnung, städtebaulicher Vertrag
Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gem. §§ 136 ff. BauGB	Die aus der PHK entwickelten Sanierungsziele (INSEK / VU) sind Voraussetzung für die sanierungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit gem. § 144 BauGB, der Vollzug kann auch im vertraglichen Rahmen (z.B. Abwendungsvereinbarungen) gesichert werden.	Eine enge Abstimmung und inhaltliche wie verfahrensmäßige Synchronisation mit weiteren Genehmigungsverfahren (bauplanungs- und bauordnungsrechtlich, Denkmalschutz etc.) ist erforderlich.

3.) Kosten
Es können für die Beauftragung ggf. erforderlicher kleinräumiger klimatischer Gutachten Kosten anfallen, welche jedoch bei Angebots-Bebauungsplänen im bestehenden Produkthaushalt des Umweltamtes berücksichtigt sind. Bei investorenbezogenen Bebauungsplänen sind die Kosten gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (in der geltenden Fassung) von den Investoren zu tragen.

4.) Zeitliche Umsetzung
Die oben dargestellten Regelungen zur Operationalisierung der Maßnahmenempfehlungen aus der Planungshinweiskarte (PHK) der Stadtklimaanalyse 2024/2025 im Kontext des Bauplanungsrechts kommen nach erfolgter Beschlussfassung zur Anwendung.

5.) Fazit
Es wird empfohlen, die Verwaltung mit der Anwendung der Ergebnisse der Stadtklimaanalyse sowie der unter Pkt. 2ff. dargestellten Regelungen zum Umgang mit den Maßnahmenempfehlungen aus der PHK zu beauftragen. Die Umweltverwaltung wird beauftragt, spätestens ab dem Jahr 2030 eine erneute Fortschreibung der Stadtklimaanalyse, unter enger fachlicher und methodischer Einbindung des Planungs- und Baureferats und weiterer relevanter Dienststellen zu prüfen.

Beschlussvorlage
Stpl/007/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.04.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

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

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung

Sachverhalt (kurz):

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3761 befindet sich unmittelbar südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer und setzt ein Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung fest.
Nach einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass Teile des Plangebietes nicht mehr den Kriterien eines Kerngebietes entsprechen und Regelungsbedarf bezüglich der Steuerung von Spielhallen und Wettbüros besteht. Durch die Bebauungsplanänderung soll eine Sicherung und städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur angestrebt werden. Dafür wird die Art der Nutzung angepasst und das Nutzungsspektrum von Vergnügungsstätten eingeschränkt.

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:

Vgl. Kapitel I.4.3. der Begründung zur Bebauungsplanänderung

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Änderung der Verfahrensart von einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB hin zu einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 3761 auf Grundlage des Plans vom 24.03.2026 und der Entwurfsbegründung vom 24.03.2026.

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, den Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 3761 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

   Dies ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

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

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wurde als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet. Mit dem Einleitungsbeschluss durch den Stadtplanungsausschuss am 18.04.2024 wurde auch der Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Billigung) gefasst. Nach Erkenntnissen aus einer erneuten Ortsbegehung im Sommer 2024 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (13.05.2024 - 17.06.2024) wurde ein Überarbeitungsbedarf zu den Festsetzungen zu der Art der Nutzung erkannt. Da die Anpassung der Art der Nutzung die Grundzüge der Planung berühren, wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans als Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) weitergeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.05.2024 bis zum 17.06.2024 dient dabei als frühzeitige Beteiligungen dieses Verfahrens gem. § 13a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum ist als Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB anzusehen. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Umweltbelange nicht berührt.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, den Bebauungsplan an die tatsächliche planungsrechtliche Situation anzupassen und die bestehenden Nutzungsstrukturen sowie den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).
Um diese Zielstellung zu sichern, wurde am 19.12.2024 im Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg die Veränderungssperre Nr. 92 „Plärrer Süd“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Diese wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 02.01.2025 rechtsverbindlich und ist zwei Jahre gültig.

Um die städtebauliche Ordnung herzustellen, wird die Art der Nutzung angepasst und das Nutzungsspektrum von Vergnügungsstätten planungsrechtlich eingeschränkt.

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

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3761 (rechtsverbindlich seit 11.06.1969) befindet sich unmittelbar südlich des Plärrers im Bezirk Gostenhof. Es ist ein Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Plangebiet weist eine heterogene Baustruktur mit bis zu acht Geschossen auf. Im Geltungsbereich befinden sich Geschäfts -, Büro- und Verwaltungsgebäude, die Polizei, ein Ärztehaus, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, drei genehmigte Spielhallen und ein großes Parkhaus. Im Erdgeschoss sind Am Plärrer 29 und 31 Leerstände vorzufinden. In den vom Plärrer abgewandten Gebäuden gibt es auch Wohnungen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme im Sommer 2024 wurde festgestellt, dass Teile des festgesetzten Kerngebiets (südlich der Gostenhofer Schulgasse) aufgrund des hohen Anteils an Wohnnutzungen nicht mehr den Kriterien eines Kerngebiets entsprechen.

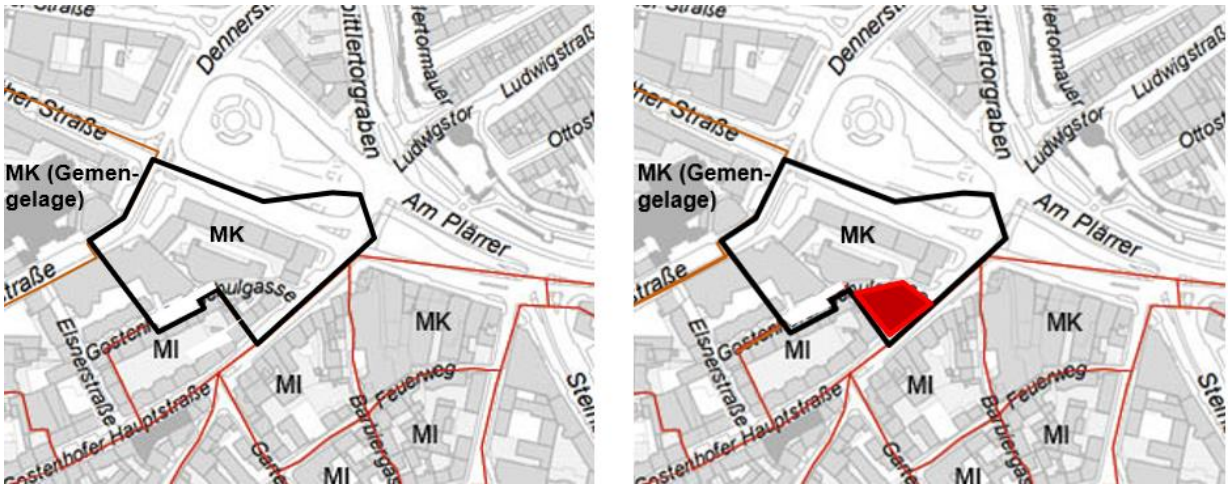


Abbildung 1 Darstellung der Art der baulichen Nutzung, Geltungsbereich des BP Nr. 3761 (schwarz), Bereich der kein MK mehr darstellt (rot) Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Bereich südlich des Plärrers, insbesondere entlang der Straßen Frauentorgraben und der Straße Am Plärrer, sind genehmigte und nicht genehmigte Spielhallen und Wettbüros zu finden. Diese städtebaulich unerwünschte Konzentration von Vergnügungsstätten führte im Geltungsbereich bereits zu sogenannten „Trading-Down-Tendenzen“. Diese führen zu städtebaulich-funktionalen Störwirkungen, wie:

- Verdrängung von bestehenden und künftigen gebietstypischen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben,
- Einschränkung der Angebotsvielfalt,
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges,
- Imageverlust des Umfeldes.

Diese Nutzungskonflikte gilt es in Zukunft zu vermeiden. Daher ist der Ausschluss weiterer Spielhallen und Wettbüros im gesamten Plangebiet vorgesehen. Diese Maßnahme dient der Sicherung des zentralen Versorgungsbereich C „Plärrer“, Verhinderung von einem weiteren sogenannten „Trading-Down-Effekten“, Schutz der sensiblen Nutzungen in den angrenzenden Misch- und Kerngebieten und Aufwertung des öffentlichen Raumes. Der Ausschluss steht im Einklang mit dem vom Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg am 26.10.2016 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept.

Anpassungen der Bebauungsplanänderung

Aufgrund des Planungskonzepts wird die Festsetzung des Kerngebiets in dem betroffenen Bereich zu einem Mischgebiet geändert. Darüber hinaus soll das bestehende Kerngebiet in seiner Funktion als Versorgungsbereich gestärkt werden, indem dort Wohnungen in ihrer Zulässigkeit beschränkt werden. Zudem wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen auf die vorhandene Bebauung,
- Verschiebung der Versorgungsanlagen (Trafostation) auf tatsächlichen Standort,
- Veränderung der Verkehrsfläche „Prechtelsgasse“ in ein Kerngebiet,
- Anpassung der abweichenden Abstandsflächen,
- Anpassung der Festsetzung für Nebenanlagen (Stellplätze),
- Streichung nicht mehr notwendiger textlicher Festsetzungen.

Aufgrund dieser umfassenden Änderung wurde eine Neufassung der Planzeichnung angefertigt. Die zeichnerischen Änderungen sind auch aus der Gegenüberstellung von Abb. 2 erkenntlich.

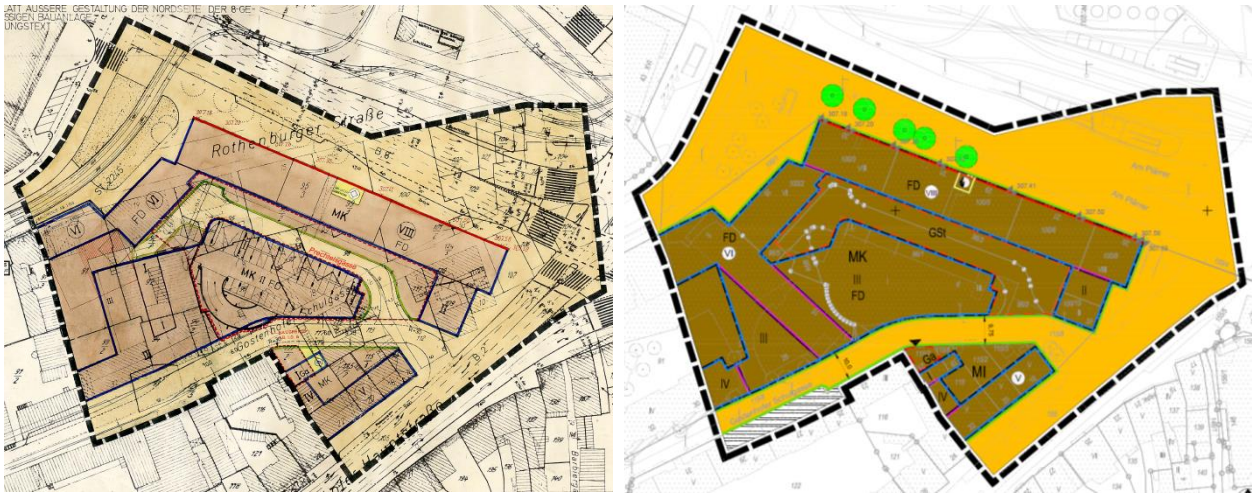


Abbildung 2: Gegenüberstellung Bestandsbebauungsplan und Neufassung der Planzeichnung durch Bebauungsplanänderung; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Umgang mit eingegangen Stellungnahmen

Im Zeitraum vom 13.05.2024 bis 17.06.2024 fanden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt. Aus der Öffentlichkeit gingen keinen Stellungnahmen ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt vier Stellungnahmen, davon eine relevante Stellungnahme ein, mit der Planung besteht jedoch Einverständnis. Die Stellungnahme wurde geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten:

<u>Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (IHK)</u>

Aus Sicht der IHK als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen bestehen keine Einwände. Sie begrüße die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt und ihrer Funktionen sowie den Schutz der Angebotsvielfalt von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die IHK merkt jedoch an, dass in einem gewissen Rahmen Vergnügungsstätten in „robusten“ Gebieten erlaubt bleiben sollten. Aus diesem Grund bittet die IHK um genaue Prüfung des Konfliktpotenzials in einzelnen Mikrolagen im Stadtgebiet.

<u>Zum Einwand - Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (IHK)</u>

Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg wird der Bereich am Plärrer als Gebiet mit großem Handlungsbedarf identifiziert. Nach einer Bestandsaufnahme im Sommer 2022 und einer Überprüfung durch eine Ortsbegehung im Sommer 2024 wurde dieser Handlungsbedarf bestätigt. Eine intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand und den bestehenden Nutzungen bildet die Grundlage für die Bebauungsplanänderung Nr. 3761.

Der Geltungsbereich selbst kann nicht als ein „robustes“ Gebiet bezeichnet werden. Im erweiterten Umfeld des Plangebiets gibt es ausreichend Bereiche, in denen Ansiedlungsmöglichkeiten für Betreiber von Spielhallen und Wettbüros bestehen. Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs können sich zwar keine neuen Spielhallen und Wettbüros ansiedeln, jedoch genießen die bereits genehmigten Anlagen weiterhin Bestandsschutz, solange keine Änderungen an diesen vorgenommen werden. Darüber hinaus gibt es im Stadtgebiet bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne, die keine Regelungen zu Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros enthalten, da die Nutzungsart dieser Vergnügungsstätten in diesen Bebauungsplänen, insbesondere in Gewerbegebieten, als verträglich gilt. Diese Bebauungspläne in „robusten“ Gebieten sollen unverändert bleiben. Daher können Betreiber in sogenannten „robusten“ Gebieten unter Berücksichtigung von baurechtlichen Vorschriften und Gesetzen weiterhin eine Spielhalle oder ein Wettbüro eröffnen.

Kosten
Durch die Durchführung der Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Aufgrund der Umstellung der Verfahrensart wird nach dem Beschluss zur Billigung die Veröffentlichung im Internet mit zusätzlicher öffentlicher Auslegung im Amtsblatt bekannt gemacht und durchgeführt.

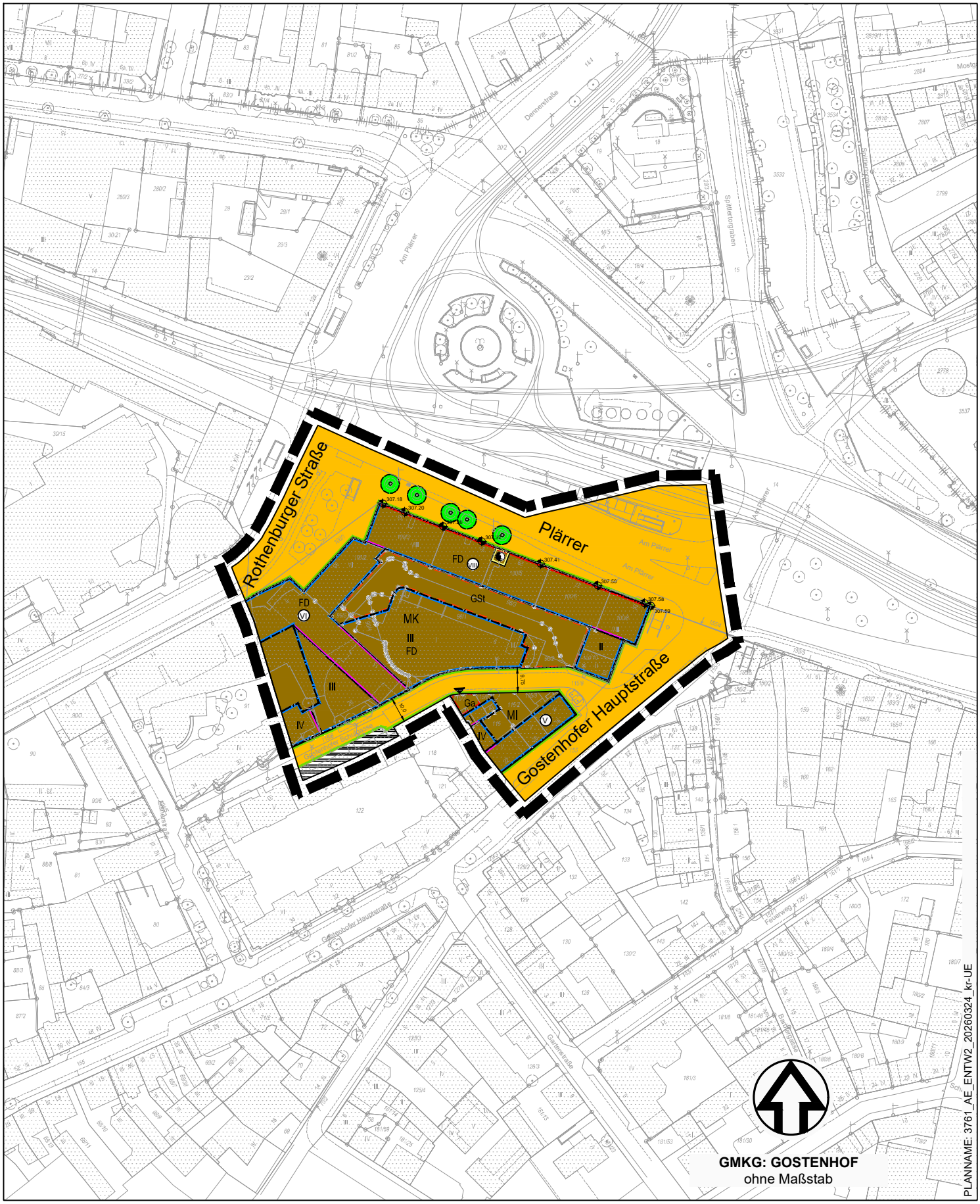
Fazit
Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761 soll in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt und durch den Stadtplanungsausschuss gebilligt werden. Anschließend wird die Veröffentlichung im Internet mit zusätzlicher öffentlicher Auslegung durchgeführt. Die Planung dient der Herstellung der städtebaulichen Ordnung und der Verhinderung weiterer sogenannter „Trading-Down-Prozesse“ im Geltungsbereich.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3761

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

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3761

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

Vom ……

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3761

Art. 1

Die Bebauungsplan-Satzung Nr. 3761 für das Gebiet südlich des Plärrers zwischen Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße vom 06.05.1969 mit textlichen Festsetzungen vom 16.05.1969 (Amtsblatt S. 419) wird wie folgt geändert:

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

„Kerngebiet (MK)

1.1. Im Kerngebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten bis auf Spielhallen und Wettbüros,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Wohnungen ab dem dritten Obergeschoss.

1.2. Im Kerngebiet sind Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

1.3. Im Kerngebiet sind folgende Nutzungen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig:

- Spielhallen und Wettbüros,
- Tankstellen.

Mischgebiet (MI)

1.4. Im Mischgebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.5. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Davon ausgenommen sind Spielhallen und Wettbüros.

1.6. Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig:

- Spielhallen und Wettbüros,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.“

2. § 3 Nr. 5 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt ersetzt:

„Abstandsflächen

2.1. Es gilt Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandflächen (AFS)) in der Fassung vom 11. Juli 2016 (Amtsblatt S. 219).

2.2. Abweichend hiervon gilt für den zwingend achtgeschossigen Baukörper im MK eine reduzierte Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m.“

3. § 3 Nr. 6 der Bebauungsplan-Satzung wird gestrichen.

4. § 3 Nr. 7 der Bebauungsplan-Satzung wird gestrichen.

Art. 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3761

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

Stand: März 2026



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 3

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5
I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 5
I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 9
I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 11

I.4. PLANUNGSKONZEPT 13
I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 13
I.4.2. SPIELHALLEN IM BESTAND 15
I.4.3. GENDER UND DIVERSITY 15

I.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE 16

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE 16
I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 16
I.6.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 20
I.6.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 21
I.6.4. ABSTANDSFLÄCHEN 22
I.6.5. VERKEHRSFLÄCHEN 23
I.6.6. VERSORGUNGSFLÄCHEN 23

I.7. BETEILIGUNGEN 24
I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 24
I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 24
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 24
I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 24

II. ABWÄGUNGSERGEBNIS 24

III. KOSTEN 26

IV. QUELLENANGABEN 27

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3761

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

I. PLANBERICHT

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

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (BP) Nr. 3761 befindet sich unmittelbar südlich des Verkehrsknotenpunkts Plärrer, am südwestlichen Rand der Nürnberger Altstadt und setzt ein Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 fest. Nach einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass Teile des Plangebietes nicht mehr den Kriterien eines Kerngebietes entsprechen und ein Regelungsbedarf bezüglicher der Steuerung von Spielhallen und Wettbüros besteht. Durch die Bebauungsplanänderung soll eine Sicherung und städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur angestrebt werden. Dafür wird die Art der Nutzung angepasst und das Nutzungsspektrum von Vergnügungsstätten eingeschränkt.

Rechtsgrundlage für die Änderung eines Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Die BP-Änderung erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt; hierbei werden auch die Grundflächen anderer Bebauungspläne berücksichtigt, die in engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang stehen. Zudem ist das Verfahren nur zulässig, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder ermöglicht werden, keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind und keine Pflichten nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle bestehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Änderung des BPs Nr. 3761 beträgt ca. 7.500 m², auch die weiteren Voraussetzungen sind erfüllt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist damit möglich.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wurde als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet. Mit dem Einleitungsbeschluss durch den Stadtplanungsausschuss am 18.04.2024 wurde auch der Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Billigung) gefasst. Nach Erkenntnissen aus einer erneuten Ortsbegehung im Sommer 2024 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (13.05.2024 - 17.06.2024) wurde ein Überarbeitungsbedarf der Festsetzungen zur Art der Nutzung erkannt. Da die Anpassung der Art der Nutzung die Grundzüge der Planung berühren, soll das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) weitergeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.05.2024 bis zum 17.06.2024 dient dabei als frühzeitige Beteiligungen dieses Verfahrens gem. § 13a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum ist als Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB anzusehen, von der im Verfahren gem. § 13a BauGB abgesehen werden könnte, vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Es soll die Art der Nutzung in einem Teilbereich auf die tatsächliche Nutzung (Kerngebiet zu Mischgebiet) angepasst werden und das Nutzungsspektrum der zulässigen Nutzungen im Kerngebiet sowie im Mischgebiet in Teilbereichen eingeschränkt werden.

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

Im BP Nr. 3761 ist derzeit ein Kerngebiet festgesetzt. Nach einer Ortsbegehung im Sommer 2024 wurde festgestellt, dass Teile des Plangebietes nicht mehr den Kriterien eines Kerngebietes entsprechen.

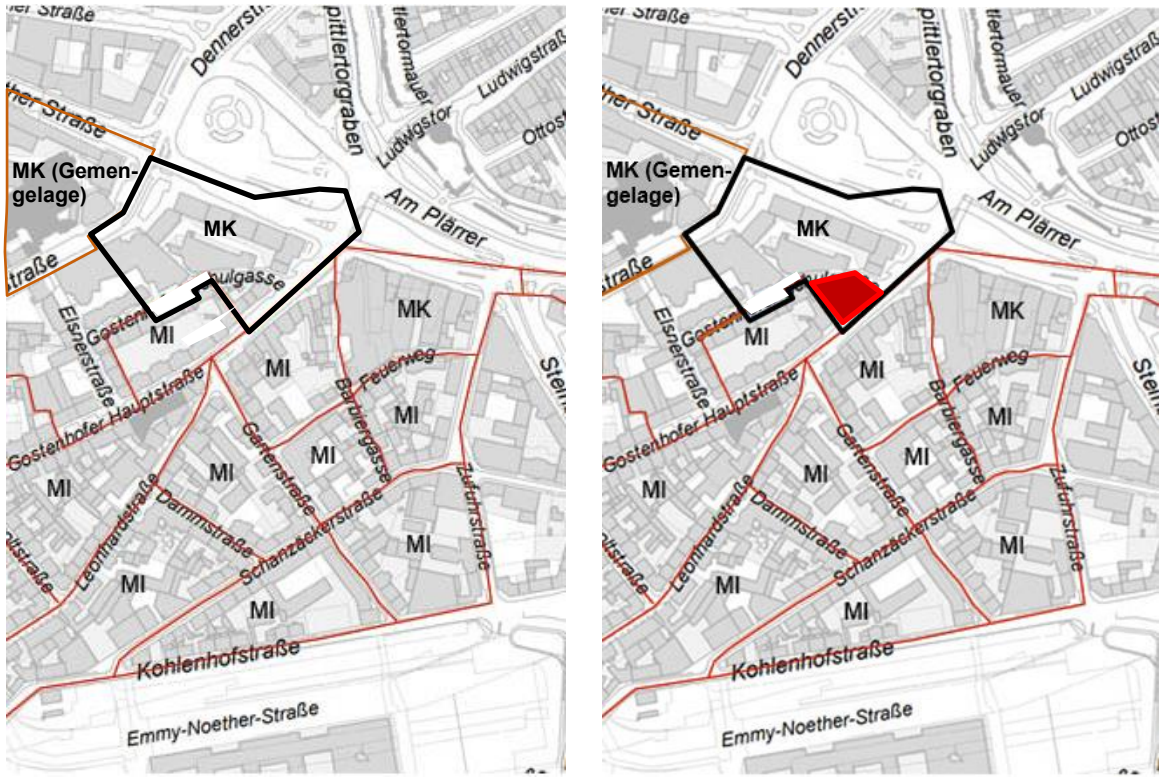


Abbildung 1: Darstellung der Art der baulichen Nutzung, Geltungsbereich des BP Nr. 3761 (schwarz), Bereich, der kein Kerngebiet (MK) mehr darstellt (rot) Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Bereich zwischen Gostenhofer Schulgasse und Gostenhofer Hauptstraße, der sich innerhalb des Geltungsbereichs des BPs Nr. 3761 befindet, ist eine Anpassung der Gebietsausweisung vorgesehen. Aufgrund des hohen Anteils an Wohnnutzung entspricht dieser Bereich nicht mehr dem Charakter eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO (vgl. Kapitel I.3.1.2). Daher ist Ziel des Bebauungsplans die Gebietskategorie in diesem Abschnitt von einem Kerngebiet in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zu ändern, um der tatsächlichen Nutzungssituation Rechnung zu tragen (vgl. Abb. 1).

Darüber hinaus soll das Kerngebiet in seiner Funktion gestärkt werden. Wohnungen sollen in ihrer Zulässigkeit beschränkt werden und das Nutzungsspektrum der Vergnügungsstätten eingeschränkt werden.

Im Bereich südlich des Plärrers, insbesondere entlang der Straßen Frauentorgraben und der Straße „Am Plärrer“, sind genehmigte und nicht genehmigte Spielhallen und Wettbüros zu finden. Diese städtebaulich unerwünschte Konzentration von Vergnügungsstätten kann zu einer Verzerrung des Miet- und Bodenpreisgefüges führen. Aufgrund der hohen Ertragskraft dieser Betriebstypen steigen die Grundstückspreise, was wiederum zu einer Verdrängung kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen führen kann. In dem Geltungsbereich gibt es bereits sogenannte „Trading-Down-Tendenzen“, also eine abnehmende Angebotsvielfalt sowie steigende Boden- und Mietpreise (vgl. Einzelhandelskonzept, Kurzfassung, S. 3).

Diese Nutzungskonflikte gilt es in Zukunft zu vermeiden. Ziel der Änderung des BPs Nr. 3761 ist daher der Ausschluss weiterer Spielhallen und Wettbüros im gesamten Plangebiet. Diese Maßnahme dient dem Erhalt und der Stärkung der bestehenden Nutzungsstruktur und steht im Einklang mit dem vom Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg am 26.10.2016 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept (vgl. Kapitel I.3.3.3.a).

Zusammenfassend lassen sich folgende Ziele formulieren:

- Wiederherstellen der städtebaulichen Ordnung durch: Anpassung der Art der Nutzung, Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und Geschossigkeit
- Einschränkung der Wohnnutzung im Kerngebiet
- Einschränkung des Nutzungsspektrums von Vergnügungsstätten
- Vermeidung von weiteren sogenannten „Trading-Down-Tendenzen“
- Sicherung des zentralen Versorgungsbereich C „Plärrer“
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Schutz der sensiblen Nutzungen in den angrenzenden Misch- und Kerngebieten

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topografie

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

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

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet weist eine sehr heterogene Baustruktur auf. Die Gebäudestruktur stammt hauptsächlich aus den 1960er und 1970er Jahren. Die Straßen Am Plärrer, Rothenburger Str. und die Gostenhofer Hauptstraße sind von einer Blockrandbebauung geprägt. Am Plärrer ist diese 8-geschossig, in der Rothenburger Straße 6-geschossig, in der Gostenhofer Hauptstraße hingegen nur 5-geschossig. Nördlich der Gostenhofer Schulgasse

dominieren große Bauformen mit dem Bürokomplex (6-geschossig) und dem Parkhaus (2-geschossig).

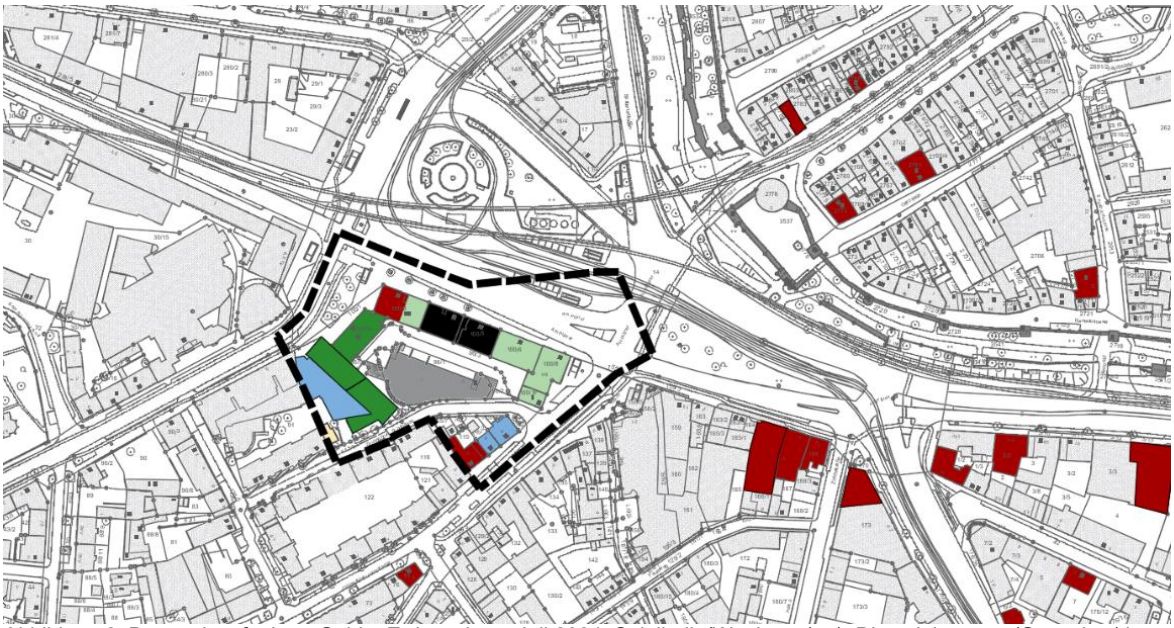


Abbildung 2: Bestandsaufnahme Gebiet Erdgeschoss Juli 2024: Spielhalle/Wettbüro (rot), Dienstleistungen/Gewerbe (dunkelgrün), Einzelhandel (hellgrün), Restaurant/Bar (blau), Parkgarage (grau), Leerstand (schwarz), Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

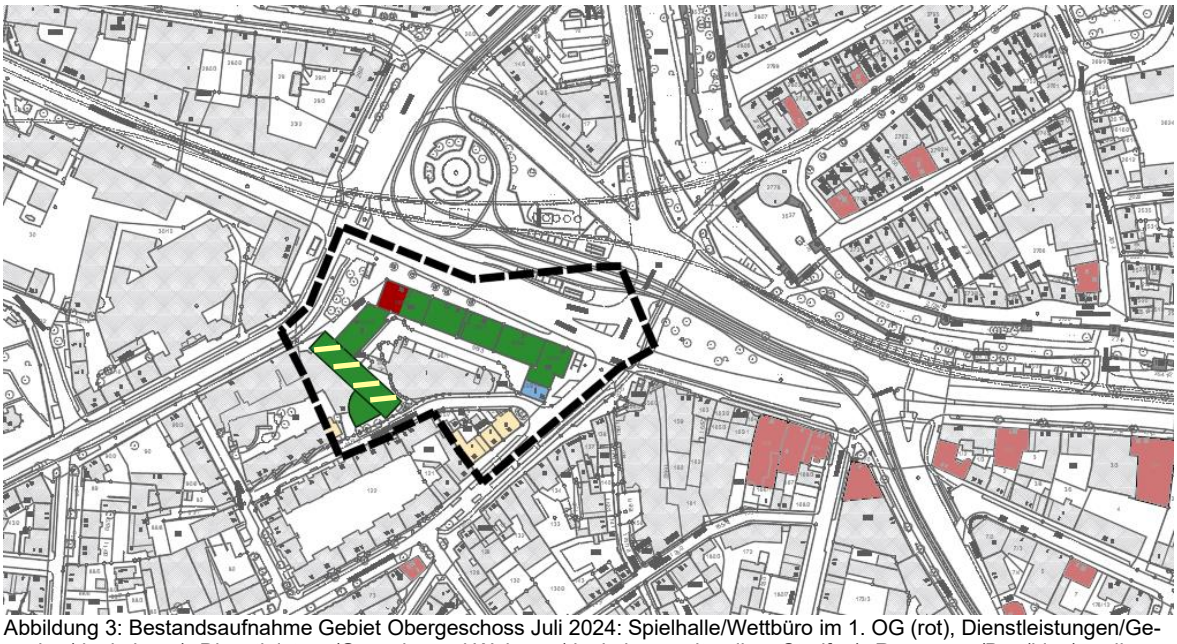


Abbildung 3: Bestandsaufnahme Gebiet Obergeschoss Juli 2024: Spielhalle/Wettbüro im 1. OG (rot), Dienstleistungen/Gewerbe (dunkelgrün), Dienstleistung/Gewerbe und Wohnen (dunkelgrün mit gelben Streifen), Restaurant/Bar (blau), gelb (Wohnen Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Innerhalb des Geltungsbereichs des BPs Nr. 3761 befinden sich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, eine Polizeidienststelle, ein Ärztehaus, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, baurechtlich genehmigte Spielhallen und ein großes Parkhaus. Im Erdgeschoss ist „Am Plärrer“ 29 und 31 Leerstand vorzufinden. Untergeordnet sind auch Wohnungen nur in den obersten Etagen zu finden. Die Nutzungen entsprechen hier dem planungsrechtlich zulässigen Nutzungsspektrum in einem Kerngebiet. In den vom Plärrer abgewandten Bereichen – zu den

angrenzenden Mischgebieten, entlang der Gostenhofer Hauptstraße hin – sind nur im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorhanden. Hier befinden sich eine kerngebietstypische Spielhalle und zwei Restaurants. In den vier Obergeschossen ist Wohnen in Form von Geschosswohnungsbau vorzufinden. Dies entspricht nicht der Gebietseigenschaft eines Kerngebietes. Daher wird hier Handlungsbedarf gesehen, die Art der Nutzungen anzupassen.

Die baurechtlich genehmigten Spielhallen befinden sich an folgenden Adressen:

- Am Plärrer 33, 2 Spielhallen über zwei Geschosse (EG und 1.OG), (Kerngebiet), kerngebietstypische Vergnügungsstätte
- Gostenhofer Hauptstraße 22 (durch die Bebauungsplanänderung zukünftiges Mischgebiet), kerngebietstypische Vergnügungsstätte

Am Plärrer sowie in der Gostenhofer Hauptstraße befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich („C-Zentrum“ Plärrer), der sich über den BP hinweg noch weiter südlich in die Gostenhofer Hauptstraße als auch weiter nach Osten erstreckt. Er deckt fast das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes ab. Lediglich das große Geschäftshaus in der Rothenburger Straße und die untergeordnete Wohnbebauung in der Gostenhofer Schulgasse liegen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Im näheren Umkreis des Geltungsbereichs befinden sich zudem mehrere schutzbedürftige Nutzungen für Kinder und Jugendliche (vgl. Abb. 4). Durch den Ausschluss von weiteren Spielhallen und von Wettbüros sollen diese Einrichtungen bestmöglich vor negativen Einflüssen geschützt werden.

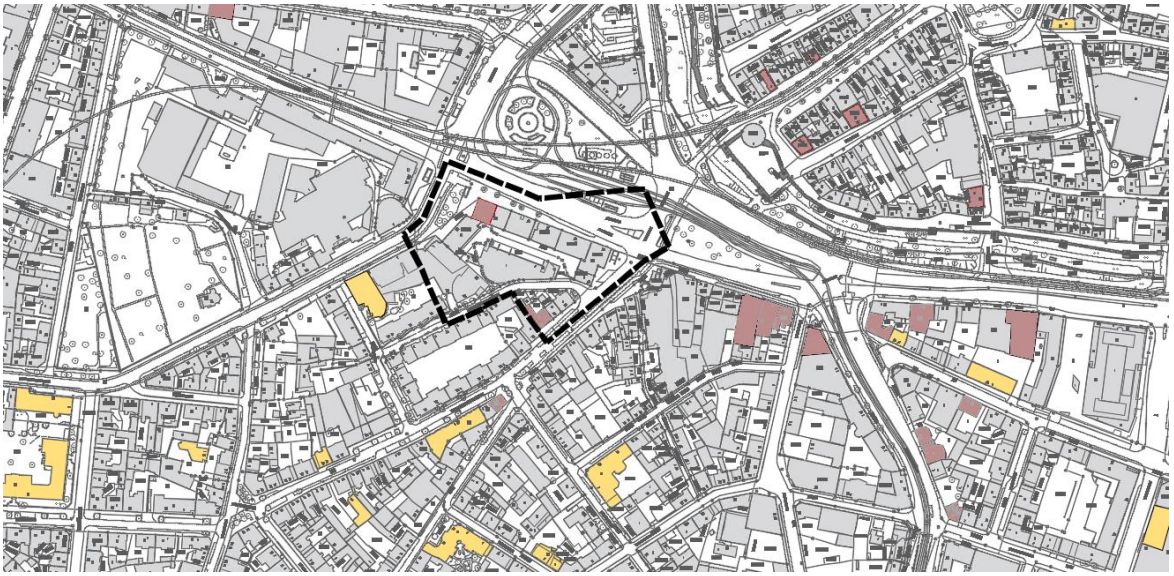


Abbildung 4: Schützenswerte Nutzungen in der Umgebung des Geltungsbereichs des BP Nr. 3761: schützenwerten Nutzungen (gelb), Spielhallen und Wettbüros (rot) und dem Geltungsbereich(schwarz); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.1.3. Verkehr

ÖPNV

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den wichtigen Verkehrsknotenpunkt Plärrer an. Dieser ist ein wichtiger Umsteigepunkt des ÖPNV, aber auch eine wichtige Zielhaltestelle für Personen mit dem Ziel Innenstadt oder dem zentralen Versorgungsbereich am Plärrer.

Hier befinden sich Haltestellen aller drei U-Bahn-Linien, dreier Straßenbahnlinien und zweier Buslinien. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.07.2025 über das weitere

Vorgehen zur Umgestaltung des Plärrers entschieden. Ausgangslange für die Umbaumaßnahmen ist die notwendige Sanierung der Decke des U-Bahnbauwerks. Diese notwendige Maßnahme wird dafür genutzt Verbesserung der Barrierefreiheit, Maßnahmen zur Klimaanpassung sowie Anpassungen der Verkehrsführung von MIV und ÖPNV durchzuführen und dadurch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu steigern. Auch die fußläufige Verbindung zwischen Gostenhof und Innenstadt soll verbessert werden.

Fahrrad

Auf der Rothenburger Straße ist in beide Richtungen ein separater Fahrradweg vorhanden, diese sollen durch derzeitige Straßenbauarbeiten verbreitert werden. In der Gostenhofer Hauptstraße gibt es derzeit einen 2-Richtungs Fahrradweg. In der Sitzung des Verkehrsausschusses vom 16.01.2025 wurde zudem der Straßenplan Gostenhofer Hauptstraße beschlossen. Dieser sieht vor die Straße zu einer Fahrradstraße umzubauen. Diese weitere Verkehrsberuhigung des Bereiches, die Umgestaltung des Plärrers sowie die Arbeiten an der Rothenburger Straße und damit eine einhergehende Aufwertung des öffentlichen Raumes unterstützen die städtebaulichen Ziele der Bebauungsplanänderung.

MIV

Der Plärrer liegt am südwestlichen Rand des Nürnberger Altstadtrings, zu dem der Spittlertorgraben (von Nordosten) und der Frauentorgraben (von Osten) gehören. Durch das Aufeinandertreffen von vier wichtigen Straßen kommt es zu einem hohen Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs. Im südlichen Bereich des BPs existiert zudem ein großes Parkhaus. Die Gostenhofer Schulstraße endet in einer Sackgasse für den MIV, die Durchbindung zur Elsnerstraße ist nur zu Fuß, mit dem Rad oder für die Feuerwehr möglich.

Die verkehrliche Situation ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt Plärrer insgesamt stark vom MIV geprägt. Durch die Maßnahmen im öffentlichen Raum soll dem entgegengewirkt werden und die Aufenthaltsqualität dadurch verbessert werden.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Der Geltungsbereich des BPs Nr. 3761 liegt im statistischen Bezirk 04 Gostenhof. Alle im Folgenden genannten Werte beziehen sich auf das Erhebungsjahr 2023.

Gostenhof hat 9.420 Einwohnende. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist hier der Anteil der männlichen Bevölkerung auffallend (Gostenhof 54,7 %, Gesamtstadt 49,3 %). Darüber hinaus ist Gostenhof mit einem Anteil von 89,6 % an unter 65-jährigen durch eine vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur geprägt (Gesamtstadt 80,1 % unter 65 Jahre). Über die Hälfte der Bevölkerung im Stadtteil sind Ausländerinnen und Ausländer (50,8 %). In der Gesamtstadt liegt dieser Wert bei 27,7 %.

Die Arbeitslosenquote ist in Gostenhof mit 8,9 % deutlich höher als die der Gesamtstadt (6,1 %). Auffallend ist zudem, dass die Einwohnerzahl Gostenhofs im Zeitraum zwischen 2016 und 2023 insgesamt leicht abgenommen hat (- 0,4 %), während die Bevölkerungszahl der Gesamtstadt im gleichen Zeitraum um 2,8 % angestiegen ist. Dies kann für eine abnehmende Attraktivität des Stadtteils sprechen.

Wirtschaftlich prägend für das Plangebiet ist der zentrale Versorgungsbereich „Plärrer“, der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg als C-Zentrum eingeordnet worden ist (vgl. Einzelhandelskonzept, Kurzfassung, S.25 ff.). Dieses wird unter Kapitel I.3.3.3.b gesondert betrachtet.

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

Das gesamte Plangebiet ist extrem stark anthropogen überformt. Das Landschaftsbild ist durch eine Vielzahl baulicher Strukturen gekennzeichnet. Die Nutzung für Verkehr, Einzelhandel, verschiedenste Gewerbebetriebe und Wohnen prägt den Bereich. Merkmale einer ursprünglichen Natur sind kaum zu erkennen. Die Flächen sind größtenteils vollversiegelt. Lediglich Abstandsgrün sowie wenige festgesetzte Straßenbäume sind vorhanden. Manche Dächer sowie Innenhöfe sind spärlich begrünt. An einem Gebäude im Bereich der Gostenhofner Hauptstraße existiert ein aktuelles Mauerseglervorkommen. Das Plangebiet weist eine sehr hohe Belastung durch Lärmimmissionen sowie Schadstoffe aus dem angrenzenden Verkehrsraum auf. Die bioklimatische Situation ist sehr ungünstig.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtswirksam seit 08.03.2006, zuletzt geändert am 24.09.2025) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3761 als gemischte Baufläche dargestellt.



Abbildung 5: FNP mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3761 (rot) Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.2.1.b. Bebauungspläne und Veränderungssperren

<u>Bebauungsplan</u>

Der BP Nr. 3761 setzt ein Kerngebiet (MK) gem. BauNVO von 1962 fest. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Nebenanlagen, zu abweichenden Abstandsflächen, zur äußeren Gestaltung der Nordseite der 8-geschossigen Bauanlage, zur Beteiligung an

der Gemeinschaftsgarage und den Gemeinschaftsstellplätzen, sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen.

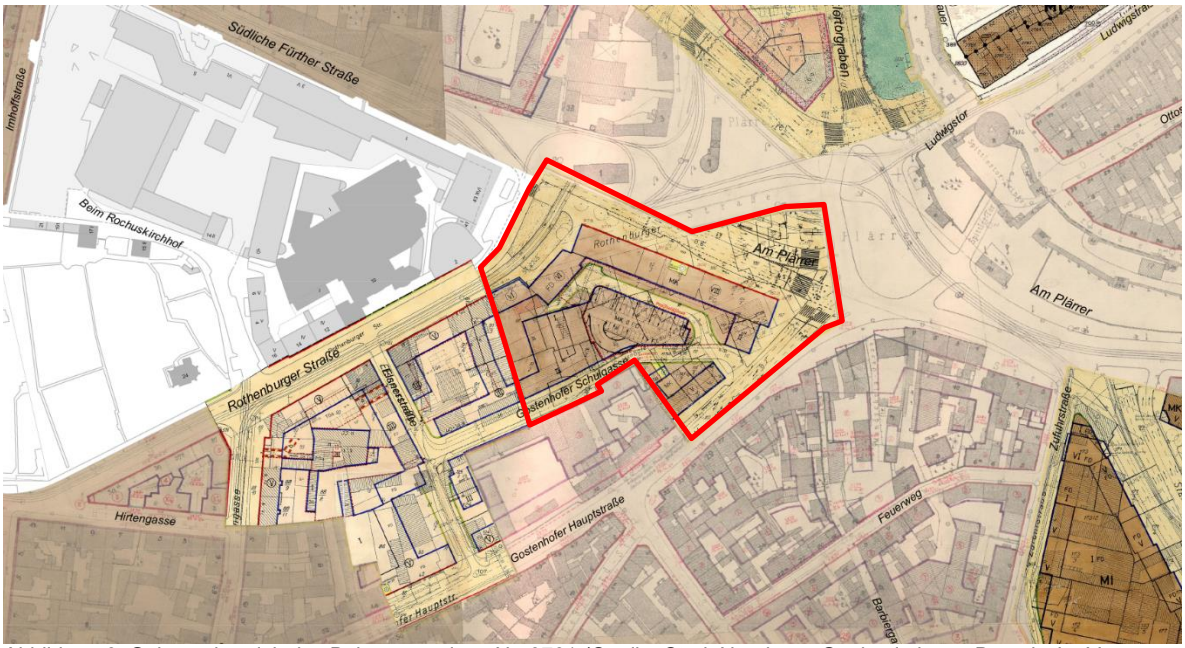


Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3761 (Quelle: Stadt Nürnberg; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung) Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Veränderungssperre

Am 19.12.2024 hat der Stadtplanungsausschuss die Veränderungssperre Nr. 92 „Plärrer Süd“ für die Flurstücke 91 (teilweise), 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5, 100/2, 100/3, 100/5, 100/6, 100/8, 100/10, 115, 115/2, 115/3, 115/6, 115/7, 115/8 (teilweise), alle Gemarkung Gostenhof erlassen. Diese wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 vom 02.01.2025 rechtsverbindlich. Die Veränderungssperre soll die Planungsziele der Bebauungsplanänderung des BPs Nr. 3761 sichern. Die Veränderungssperre gilt nach ihrer Bekanntmachung zwei Jahre und kann ggf. um ein Jahr verlängert werden.

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

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

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz

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 Plangebiet sind keine Bodendenkmale, Einzeldenkmale oder Gebäude, die unter Ensembleschutz stehen, vorhanden. Das gesamte Plangebiet gehört zur archäologischen Verdachtsfläche Altort Gostenhof sowie Verdachtsort für frühneuzeitliche Bestattungen. Es

gilt der Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 7 Abs. 4 BayDSchG sowie die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

I.3.2.2.c. Lärmschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Lärmschutzzonen des Nürnberger Verkehrsflughafens.

I.3.2.2.d. Wasserhaushalt / Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Durch das Bauleitplanverfahren wird die infrastrukturelle Bedarfssituation nicht verändert, da keine wesentliche Änderung in Art und Umfang von bestehenden Nutzungen angestrebt wird.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich, bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen, in privatem Eigentum.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

I.3.3.3.a. Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Konzept dar und ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und kann zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung als Grundlage für eine Änderung bestehender Bebauungspläne herangezogen werden.

Das gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzept untersucht Spielhallen, aber auch städtebaulich ähnlich zu bewertende Wettbüros in einen städtebaulichen Kontext. Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, Zulässigkeitsbereiche zu definieren, in denen eine Ansiedlung dieser Nutzungen den Entwicklungszielen der Stadt Nürnberg und den Schutzzielen nicht entgegenstehen, aber auch Bereiche aufzuzeigen, wo Handlungsbedarf i.S.v. bauplanungsrechtlichen Regelungen zum Ausschluss erfolgen sollte. Die Umsetzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Eine Häufung von Spielhallen im Stadtgebiet wurde bei der Bestandsaufnahme für das Vergnügungsstättenkonzept insbesondere an den Radialen Bucher Straße, Bayreuther Straße, Schweinauer Hauptstraße und Fürther Straße, den Tangentialen Pirckheimerstraße, Bereich Wölckernstraße, Frauentorgraben und „Am Plärrer“ festgestellt.

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

Sogenannte „Trading-Down-Tendenzen“ führen zu städtebaulich-funktionalen Störwirkungen, wie:

- Verdrängung von bestehenden und künftigen gebietstypischen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben
- Einschränkung der Angebotsvielfalt
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges
- Imageverlust des Umfeldes

Zur Erhebung und Bewertung der Spielhallen und Wettbüros, wurde auf gesamtstädtischer Ebene ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet und in der Sitzung des Stadtrats am 26.10.2016 beschlossen. Die Erhebung aus dem Vergnügungsstättenkonzept wurde für das Gebiet innerhalb der Straßen „Am Plärrer“, Zeltnerstraße, Kohlenhofstraße, Bauerngasse und Rothenburger Straße im Juli 2024 überprüft und angepasst. In diesem Bereich befindet sich auch der BP Nr. 3761. Die aus der Bestandsaufnahme festgestellten Nutzungen stützen die Erkenntnisse aus dem Vergnügungsstättenkonzept, da in diesem Bereich trotz einer leichten Reduzierung von Spielhallen weiterhin eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros zu Verzeichnen ist und die festgestellten sogenannten „Trading-Down-Tendenzen“ weiterhin bestehen. Trotz einzelner Veränderungen im Bestand ist weiterhin ein Funktionsverlust im kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsbestand erkennbar und es zeigen sich städtebauliche Qualitätsdefizite – wie ein rückläufiges Angebotsniveau, anhaltende Leerstände und eine geringere Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

I.3.3.3.b. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg

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

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

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

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

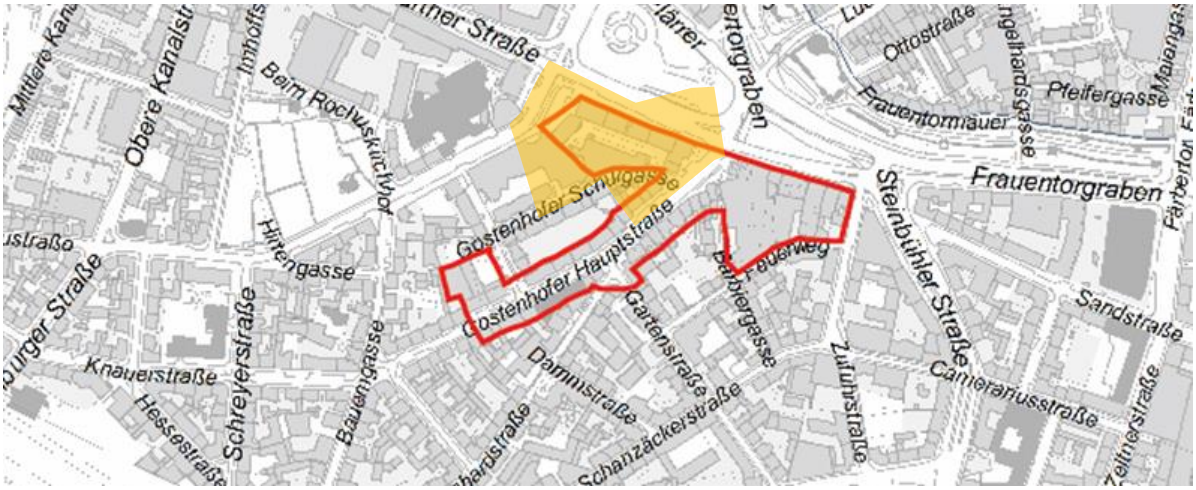


Abbildung 7: Geltungsbereich BP Nr. 3761 (orange) zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Plärrer (Quelle: Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg; Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 2012); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel der BP-Änderung ist es, den Bebauungsplan an die tatsächliche Gegebenheit anzupassen und die bestehenden Nutzungenstrukturen sowie den zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Anpassungen der Baustruktur

Zur Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung soll die städtebauliche Struktur an den vorhandenen Bestand angepasst werden. Zwar entstand ein Großteil der Struktur in den 1960er/70er Jahren, dennoch hat sich in den vergangenen fünf Jahrzenten seit in Krafttreten des Bebauungsplans die städtebauliche Kubatur und Nutzung des Plangebiets verändert. Beispielsweise stammt der Gebäudekomplex zwischen der Rothenburger Straße und Gostenhofer Schulgasse aus dem Jahr 1997 und widerspricht teilweise den Festsetzungen des Bebauungsplans. Hier wird die Bebauungsplanänderung genutzt, diese Diskrepanz zu beheben und die tatsächliche bauliche Situation planungsrechtlich zu sichern. Hierfür werden die überbaubaren Grundstücksflächen und Geschossigkeiten angepasst. So wird der Bestand gewürdigt und mögliche zukünftige Veränderungen an der Bausubstanz geregelt.

Der Bestandsbebauungsplan setzt für die Bebauung entlang der Gostenhofer Schulgasse eine maximale Anzahl von drei Geschossen fest. Die gebaute Struktur übersteigt diese Geschossigkeit zu großen Teilen. Das Wohngebäude, welches sich zu einem kleinen Teil im Geltungsbereich des BP Nr. 3671 befindet, wurde mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss realisiert. Der Gebäuderiegel zwischen der Rothenburger Straße und der Gostenhofer Schulgasse erstreckt sich als Verlängerung der Bebauung entlang der Rothenburger Straße über sechs Geschosse. Nur in dem Zugangsbereich dieses Gebäudes wird die maximale Anzahl von drei Vollgeschossen eingehalten (vgl. Kapitel I.6.2).

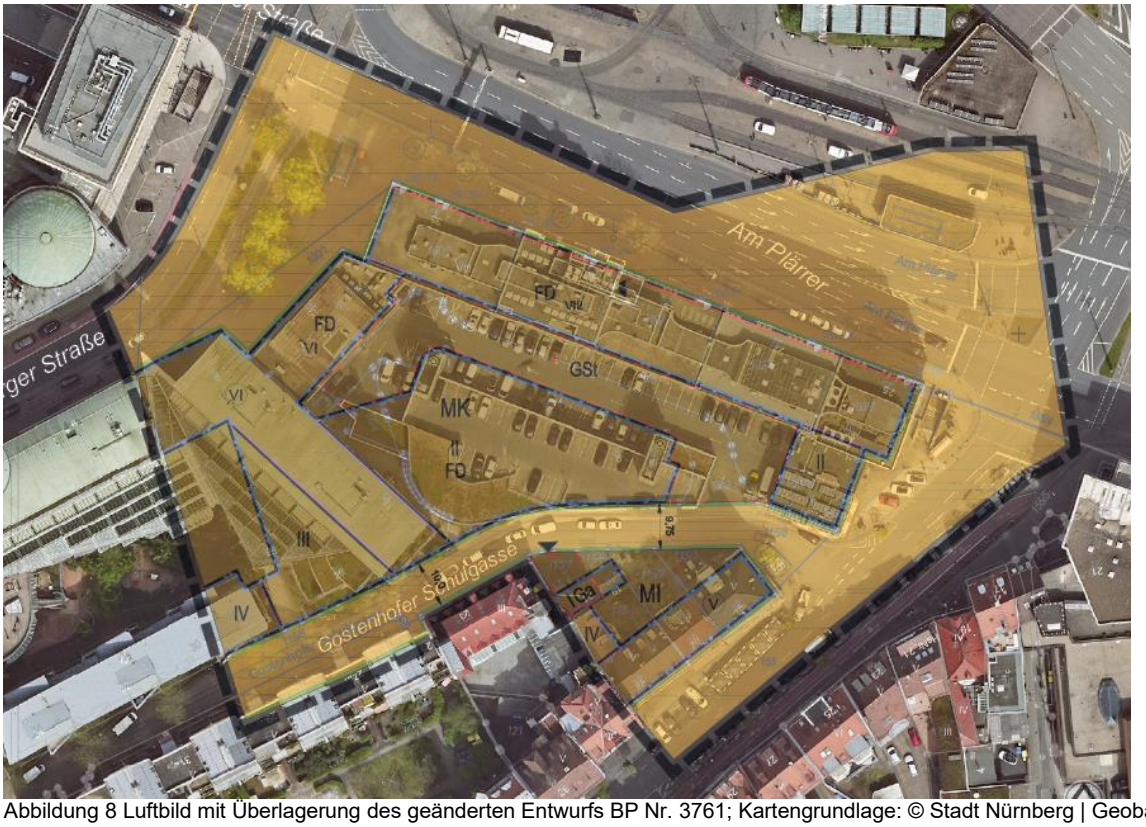


Abbildung 8 Luftbild mit Überlagerung des geänderten Entwurfs BP Nr. 3761; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Bereich des bestehenden Parkhauses wird die zulässige Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse angehoben. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Standort bei einer zukünftigen Nutzungsänderung (z.B. Dienstleistungs- und Wohnstandort) flexibel und im Sinne eines zukunftsorientierten, städtebaulich verträglichen Entwicklungskonzepts ausnutzen zu können.

Anpassung Art der Nutzung

Die unter Kapitel I.3.1.2 aufgezeigte heterogene Nutzungsstruktur soll durch die städtebaulichen Anpassungen gestärkt werden. Es wird neben dem vorhandenen Kerngebiet ein Mischgebiet festgesetzt (vgl. Kapitel I.3.1.2 und Kapitel I.6.1). Im Kerngebiet wird die Wohnnutzung eingeschränkt, um die Eigenschaften des Kerngebiets zu sichern, vgl. Kapitel I.6.1.1. Durch diese Anpassung wird die städtebauliche Ordnung wiederhergestellt und die Bestandsstruktur geschützt.

Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im MK und MI

Der Plärrer und seine Umgebung sollen als Ort von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung städtebaulich aufgewertet werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Im Geltungsbereich des BP Nr. 3761 sind bereits sogenannte „Trading-Down-Tendenzen“, welche durch eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros entstehen können erkennbar. Diese Tendenzen zeigen sich unter anderem durch den gefestigten Imageverlust des Gebiets, welches sich auch durch einen leichten Bevölkerungsrückgang im Viertel zu verzeichnen ist (vgl. Kapitel I.3.1.4.) sowie dem anhaltenden Leerstand und der Tendenz zur Verdrängung von etabliertem und gebietstypischem Einzelhandel und Dienstleistungen im Versorgungsbereich C „Plärrer“. Auch sollen negative Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung verhindert werden. Zu diesem Zweck werden im gesamten Planungsgebiet Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen.

Leerstände im Gebiet begünstigen zudem die Ansiedlung weiterer Nutzungen, die nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar sind. Dies kann einen sogenannten „Trading-Down“-Effekt verstärken, bei dem die Angebotsvielfalt im Quartier zurückgeht und das Gebiet an Attraktivität verliert. Gesellschaftliche Vorbehalte gegenüber einer Häufung von Spielhallen und Wettbüros führen häufig zu einem Imageverlust, der sich städtebaulich durch die Meidung des öffentlichen Raums und einen passiven Verdrängungseffekt bemerkbar macht.

Durch den Ausschluss weiterer Spielhallen und Wettbüros im gesamten Plangebiet soll die nachteilige Häufung von diesen Vergnügungsstätten verhindert und damit die vorhandene Funktion des Gebiets geschützt werden. Die Qualität des öffentlichen Raums, die unter der mangelnden Gestaltung der Schaufenster von Spielhallen und Wettbüros leidet, soll verbessert werden. Somit soll eine weitere Beeinträchtigung des schützenswerten Stadteingangs am Plärrer vermieden werden. Das Bodenpreisgefüge und die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs sollen geschützt werden. Ebenso wird durch den Ausschluss die vorhandene Wohnnutzung im MI sowie die anderen schützenswerten Nutzungen in der Umgebung geschützt (vgl. Abb. 4).

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

Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,85 ha. Auf etwa 50 % der Fläche im Geltungsbereich sind Verkehrsflächen festgesetzt. Aus dem vorliegenden Planungskonzept zur Bebauungsplanänderung ergeben sich damit folgende Flächen im Einzelnen:

Flächenbezeichnung	Flächengröße durch BP-Änderung	Flächengröße zuvor
Bauland Kerngebiet MK	ca. 8.160 m²	ca. 7630 m²
Bauland Mischgebiet MI	ca. 950 m²	-
Verkehrsflächen	ca. 9.440 m²	ca. 10.920 m²
Fläche ohne Festsetzung	ca. 240 m²	-

I.4.2. SPIELHALLEN IM BESTAND

Aktuell bestehende Spielhallen, die baurechtlich und glückspielrechtlich genehmigt sind, genießen Bestandsschutz. Jegliche Änderungen der Nutzung, Vergrößerungen der Nutzungsflächen oder sonstige bauliche Veränderungen führen jedoch zum Verlust dieses Schutzstatus. Weitere Ansiedlungen von Spielhallen und Neuansiedlung von Wettbüros werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Wettbüros werden, obwohl keine derzeit davon im Geltungsbereich vorhanden sind ausgeschlossen, da sie hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung mit Spielhallen vergleichbar sind.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

Die festgesetzten Ausschlüsse von Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet haben auch Auswirkungen auf Gender- und Diversity-Belange. Untersuchungen und Erfahrungswerte zeigen, dass eine Häufung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros oft mit

einer einseitigen Nutzung des öffentlichen Raums einhergeht, die bestimmte Bevölkerungsgruppen – insbesondere Frauen, ältere Menschen, Jugendliche und marginalisierte Gruppen – in ihrer Teilhabe einschränken kann.

Durch die planerische Begrenzung dieser Nutzungen wird der öffentliche Raum zwischen Plärrer, Rothenburger Straße und Gostenhofer Hauptstraße als sozialer Begegnungsraum gestärkt und bleibt für alle Menschen zugänglich und attraktiv. Die Vermeidung weiterer sogenannten „Trading-Down-Prozessen" trägt dazu bei, die Angebotsvielfalt zu erhalten und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Dies fördert eine gleichberechtigte Nutzung des Stadtraums und wirkt der Entstehung von sogenannten „Angsträumen" entgegen, die insbesondere für vulnerable Gruppen eine nicht sichtbare Barriere darstellen können.

Die Sicherung eines hochwertigen und vielfältig genutzten Gebietes unterstützt somit aktiv die Ziele einer inklusiven Stadtentwicklung. Sie trägt dazu bei, dass sich Menschen unabhängig von Geschlecht, Herkunft, Alter oder sozialem Hintergrund sicher und willkommen fühlen. Die Maßnahme steht im Einklang mit den Grundsätzen einer gendergerechten und diversitätssensiblen Planung.

I.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE

Durch die Änderung des BPs Nr. 3761 wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet angepasst. Zum einen werden die Wohnnutzung und das Nutzungsspektrum von Vergnügungsstätten im Kerngebiet eingeschränkt. Zum anderen wird im südlichen Teilbereich des Plangebietes ein Mischgebiet festgesetzt, um die bestehende Wohnnutzung im Obergeschoss zu sichern. Das Planvorhaben verursacht keine Änderung der zulässigen Lärmimmissionen und -emissionen.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung angepasst. Zum einen wird die Geschossigkeit an den aktuellen Bestand angeglichen. Zum anderen wird im südlichen Bereich des Kerngebietes die Baugrenze erweitert und somit an die aktuell bestehenden Gebäude angepasst. Mit dieser geringfügigen Baurechtschaffung von ca. 275 m^2 geht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder -versiegelung einher, da die Flächen bereits vollständig überbaut sind. Eingriffe in Vegetationsbestände oder andere umweltfachlich relevante Strukturen werden durch die Planung ebenfalls nicht vorbereitet.

Es kann demnach festgestellt werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die einschlägigen Umweltbelange (Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Landschaft, menschliche Gesundheit, Klima und Luft) keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

I.6. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

I.6.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der § 3 Nr. 1 der Bebauungsplan-Satzung wird gestrichen und durch Art. 1 Nr. 1.1 bis 1.6 der Änderungssatzung ersetzt. In diesem Abschnitt werden die Gebietsdefinitionen für das Kerngebiet (MK) und das Mischgebiet (MI) festgelegt. Dabei werden die jeweils zulässigen, ausnahmsweise zulässigen sowie unzulässigen Nutzungen aufgelistet. Diese Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungsziele.

I.6.1.1. Kerngebiet

Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO sind vorrangig für zentrale städtische Funktionen vorgesehen, insbesondere für Handels-, Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie kulturelle Einrichtungen. Sie dienen der Sicherung und Entwicklung urbaner Versorgungsstrukturen und zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität und eine funktionale Mischung aus nicht störenden gewerblichen Nutzungen aus.

Im Kerngebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten, bis auf Spielhallen und Wettbüros, allgemein zulässig. Ebenso dürfen sich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ansiedeln. Wohnungen sind ab dem dritten Obergeschoss allgemein zulässig. Diese geschossweise Festsetzung kann nach § 7 Abs. 4 BauNVO getroffen werden und soll für eine langfristige Wahrung des Gebietscharakters des Kerngebietes sorgen. So ist es untergeordnet weiterhin möglich Wohnungen anzusiedeln und gleichzeitig den zentralen Versorgungsbereich zu sichern.

Ausnahmsweise Zulässigkeit Wohnen

Eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnnutzung über alle Geschosse im Gebiet widerspricht dem Charakter eines Kerngebiets, da Wohnnutzungen in der Regel ein höheres Maß an Schutzbedürftigkeit gegenüber Immissionen aufweisen und damit potenzielle Nutzungskonflikte mit den prägenden gewerblichen Funktionen entstehen können. Zudem kann eine flächendeckende Wohnnutzung die städtebauliche Zielsetzung eines wirtschaftlich aktiven zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigen.

Aus diesem Grund sind Wohnungen im Kerngebiet nur in den oberen Etagen allgemein zulässig und in dem ersten und zweiten Obergeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Im Erdgeschoss sind Wohnungen nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig. Diese Einschränkung dient dem Erhalt der funktionalen Ausrichtung des Gebiets und verhindert eine weitere schleichende Umwandlung in ein Mischgebiet, die langfristig zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsfunktion führen könnte.

Ausschluss von Nutzungen im Kerngebiet

Im Kerngebiet sind Spielhallen, Wettbüros und Tankstellen nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig.

Mit der Festsetzung wird erreicht, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Spielhallen und Wettbüros ansiedeln können. Damit wird der Katalog der zulässigen Nutzungen, der sich aus § 7 BauNVO ergibt, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann aus besonderen städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Planerische Grundlagen sind das in Kapitel I.3.3.1 vorgestellte Vergnügungsstätten- sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Feinsteuerung ist aufgrund folgender besonderer städtebaulicher Gründe notwendig:

- Sicherung des zentralen Versorgungsbereich C „Plärrer“
- Verhinderung von einem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ (vgl. Kapitel I.3.3.3.a) und der Verdrängung von etabliertem Gewerbe
- Schutz der sensiblen Nutzungen in den angrenzenden Misch- und Kerngebieten

Damit soll die städtebaulichen Funktionen des Quartiers gesichert werden. Die gezielte Steuerung dieser Nutzungen dient der Erhaltung einer ausgewogenen Nutzungsmischung, der Vermeidung städtebaulicher Konflikte sowie der Sicherung der Aufenthaltsqualität im Umfeld sowie sensibler Nutzungen wie Wohnen und sozialer Infrastruktur (vgl. Kapitel I.3.1.2). Die Einschränkung des Nutzungsspektrums von Spielhallen und Wettbüros trägt dazu bei, negative Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs „Plärrer“ zu vermeiden.

Im zukünftigen Kerngebiet sind zwei kerngebietstypische Spielhallen in Form einer Doppelspielhalle vorhanden. Bereits dies reicht aus um einen sogenannten „Trading-Down-Effekt“ auszulösen, da sich die städtebaulichen Wirkungen von Spielhallen nicht linear, sondern kumulativ verstärken. Eine Doppelspielhalle erzeugt eine deutlich wahrnehmbare Nutzungsdominanz, die das Umfeld prägt und zu einer Abwertung des Gebiets beiträgt. Die Attraktivität für kleinteiligen Handel, Dienstleistungen und gastronomische Angebote sinkt, was auch der benachbarte Leerstand zeigt. Auch nimmt die die soziale Kontrolle im öffentlichen Raum ab. Hinzu kommt, dass der erforderliche Abstand zwischen Spielhallen untereinander sowie zur im angrenzenden zukünftigen Mischgebiet gelegenen Spielhalle nicht eingehalten wird. Die räumliche Nähe verstärkt die städtebaulichen und funktionalen Konflikte zusätzlich, da sich die Nutzungsintensitäten überlagern und ein lokales Cluster entsteht, das dem Ziel einer ausgewogenen Nutzungsstruktur widerspricht.

Durch die Festsetzung wird eine weitere funktionale Verschiebung innerhalb des Quartiers verhindert und die langfristige städtebauliche Stabilität gesichert. Es besteht aufgrund des Leerstandes auch die konkrete Möglichkeit der Ansiedlung einer solchen Nutzung. Der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten würde den Gebietscharakter des Kerngebiets zu sehr einschränken. Der Ausschluss der Unterart (Spielhallen und Wettbüros) begründet sich in den damit verbundenen negativen Einflüssen auf die städtebauliche Funktion. Die städtebauliche Unvereinbarkeit von bestimmten Stadträumen und Vergnügungsstätten hat unterschiedliche Ursachen. Vergnügungsstätten, wie zum Beispiel Nachtbars oder Diskotheken, sind in Bezug auf den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ weniger problematisch einzuschätzen. Eine verträgliche Einbindung dieser Nutzungsarten kann vor allem unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes und anderen städtebaulichen Belangen ausreichend auf der Ebene der Baugenehmigung geregelt werden.

I.6.1.2. Mischgebiet

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird für den Bereich zwischen Gostenhofer Schulstraße und Gostenhofer Hauptstraße eine Anpassung der Gebietskategorie von einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zu einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgenommen. Diese Änderung ist erforderlich, da die tatsächliche Nutzungssituation nicht mehr dem Charakter eines Kerngebiets entspricht (vgl. Abb.1).

In diesem Bereich findet eine gewerbliche Nutzung überwiegend nur in den Erdgeschossen statt, während die oberen Geschosse überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt werden. Diese Nutzungsmischung entspricht dem Typus eines Mischgebiets, in dem Wohnen und nicht störendes Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander zulässig sind. Die bisherige Ausweisung als Kerngebiet, das vorrangig für zentrale städtische Funktionen vorgesehen ist

und Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässt, steht im Widerspruch zur faktischen Nutzung.

Zudem wirkt die Gostenhofer Schulstraße als städtebauliche Abgrenzung und trennt das Mischgebiet räumlich und funktional vom angrenzenden Kerngebiet ab. Auch schließt sich das faktische Mischgebiet im Geltungsbereich des einfachen BPs Nr. 4674 direkt an das neue Mischgebiet an. Dies bestärkt die Weiterführung des Mischgebiets in diesem Bereich und ermöglicht eine planungsrechtliche, konsequente Klarstellung.

Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind Vergnügungsstätten (ausgenommen Spielhallen und Wettbüros) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit folgt dem Gebietscharakter eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO.

Ausschluss von Nutzungen im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Spielhallen, Wettbüros, Gartenbaubetrieb und Tankstellen nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig. Mit der Festsetzung wird erreicht, dass sich auch im Mischgebiet keine weiteren Spielhallen und Wettbüros ansiedeln können. Damit wird der Katalog der zulässigen Nutzungen, der sich aus § 6 BauNVO ergibt, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann aus besonderen städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Planerische Grundlagen sind das in Kapitel I.3.3.1 vorgestellte Vergnügungsstätten- sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Feinsteuerung ist aufgrund der gleichen besonderen städtebaulichen Gründe wie unter Kapitel I.6.1.1 notwendig. Zusätzlich ist im Mischgebiet der Schutz der Wohnnutzung als besonderes städtebaulicher Grund zu nennen, denn im Gegensatz zum Kerngebiet dient das Mischgebiet gleichwertig dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Damit soll die städtebaulichen Funktionen des Quartiers gesichert werden. Die gezielte Steuerung dieser Nutzungen dient der Erhaltung einer ausgewogenen Nutzungsmischung, der Vermeidung städtebaulicher Konflikte sowie der Sicherung der Aufenthaltsqualität im Umfeld sowie sensibler Nutzungen wie Wohnen und sozialer Infrastruktur (vgl. Kapitel I.3.1.2).

Der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten würde den Gebietscharakter des Mischgebiets zu sehr einschränken, daher bleiben andere Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Der Ausschluss der Unterart (Spielhallen und Wettbüros) begründet sich in den damit verbundenen negativen Einflüssen auf die städtebauliche Funktion. Die städtebauliche Unvereinbarkeit von bestimmten Stadträumen und Vergnügungsstätten hat unterschiedliche Ursachen. Vorhandene Vergnügungsstätten wie zum Beispiel ein Escape-Room (MI) oder Diskotheken (MK) sind in Bezug auf den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ weniger problematisch einzuschätzen. Eine verträgliche Einbindung dieser Nutzungsarten kann vor allem unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes und anderen städtebaulichen Belangen ausreichend auf der Ebene der Baugenehmigung geregelt werden. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Zudem soll durch den Ausschluss von Tankstellen verhindert werden, dass sich Betriebe ansiedeln, die aufgrund ihrer Nutzungsart und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens Probleme für die vorhandene

Wohnnutzungen verursachen könnten. Außerdem würde der Flächenbedarf solcher Betriebe auf den Grundstücken des Mischgebiets nicht gedeckt werden können.

I.6.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich nach § 3 Nr. 2 der Bebauungsplansatzung aus der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Größe der Baugrundstücke. Diese Festsetzungsmethodik wird durch die Bebauungsplanänderung nicht angepasst.

Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse

Nach § 16 BauNVO können zur Bestimmung der Zahl der Geschosse z.B. eine bindende Anzahl an Geschossen oder auch ein Höchstmaß festgelegt werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird zu großen Teilen beibehalten, in bestimmten Bereichen wird sie auf den aktuellen Gebäudebestand angeglichen. Die Anzahl der Vollgeschosse im südlichen Teil des Kerngebiets – zwischen Gostenhofer Schulgasse und Rothenburger Straße – werden an die bestehende Gebäudestruktur angepasst. Konkret bedeutet dies:

- Die Festsetzung von einem Geschoss zwischen den dreigeschossigen Bereichen im Blockinnenbereich wird entfernt, da diese nicht der Bestandsstruktur entspricht (vgl. Abb. 9 links),
- der bestehende Gebäuderiegel, der sich zwischen den beiden Straßen erstreckt, wird mit einer bindenden Geschossigkeit von sechs Vollgeschossen statt zuvor drei Stockwerken festgesetzt.
- Entlang der Gostenhofer Schulgasse wird für das Wohngebäude die Geschossigkeit von drei auf vier erhöht, um auch hier das bestehende Gebäude abzubilden.
- Die Anzahl der Vollgeschosse im Bereich des Parkhauses wird auf drei erhöht.

Durch diese Maßnahme wird im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan eine höhere Anzahl an Vollgeschossen ermöglicht. Diese dienen der Sicherung des Bestands und schaffen eine klare baurechtliche Grundlage für zukünftige Umbauten und Nutzungsänderungen.

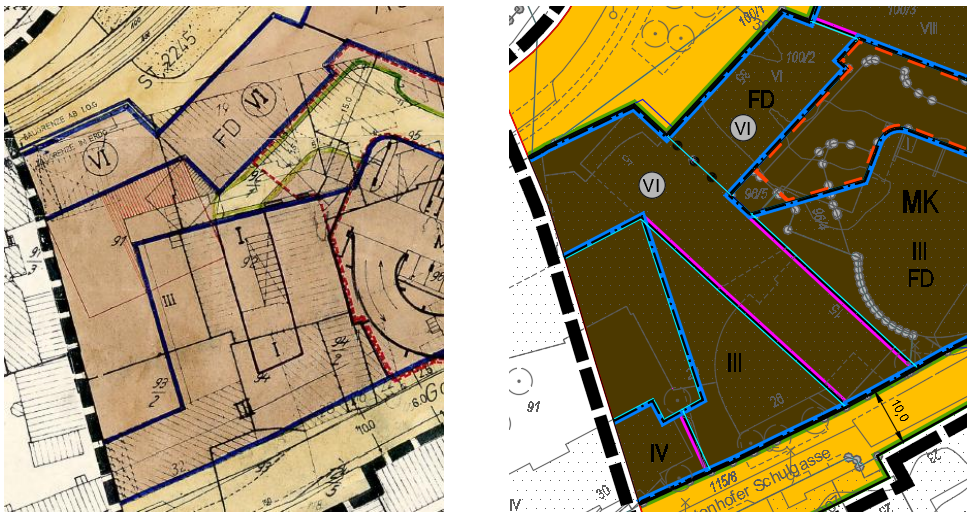


Abbildung 9 Vergleich Festsetzungen Geschossigkeit und überbaubare Grundstücksfläche; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.6.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit der tatsächlich realisierten Bebauung abgeglichen. Dabei wurden Abweichungen festgestellt, weshalb eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich ist.

Baugrenzen

Die Baugrenzen im südlichen Teil des Kerngebiets – zwischen Gostenhofer Schulgasse und Rothenburger Straße – werden an die bestehende Gebäudestruktur angepasst. Konkret bedeutet dies:

- Die Bauräume entlang der genannten Straßen werden in ihrer Tiefe erweitert.
- Der bestehende Gebäuderiegel, der sich zwischen den beiden Straßen erstreckt, wird vollständig in die neuen Baugrenzen aufgenommen.

Durch diese Maßnahme wird im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan eine größere überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht (ca. 275 m²). Die neuen Baugrenzen dienen der Sicherung des Bestands und schaffen eine klare baurechtliche Grundlage für zukünftige Umbauten und Nutzungsänderungen.

Die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich am baulichen Bestand und führt lediglich zu einer geringfügigen Erweiterung. Diese Änderung hat keinen Einfluss auf den Gebietscharakter des Kerngebiets (MK), da die wesentlichen Merkmale – wie Nutzungsstruktur, bauliche Dichte, städtebauliche Funktion und gestalterische Qualität – unverändert bleiben.

Die Erweiterung erfolgt im Rahmen der bestehenden städtebaulichen Ordnung und dient der baulichen Klarstellung und Rechtsvereinheitlichung, insbesondere im Hinblick auf Bestandsgebäude, die bislang außerhalb der festgesetzten Baugrenzen lagen. Die Anpassung schafft eine planungsrechtliche Übereinstimmung mit der tatsächlichen Nutzung, ohne neue städtebauliche Impulse zu setzen oder die zulässige Nutzung wesentlich zu verändern. Die Belange der Grundstückseigentümer- und Eigentümerinnen werden durch diese Änderung nicht negativ berührt. Vielmehr wird durch die Anpassung Rechtssicherheit geschaffen und eine flexible Nutzung der Grundstücke ermöglicht – ohne nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung zu verursachen.

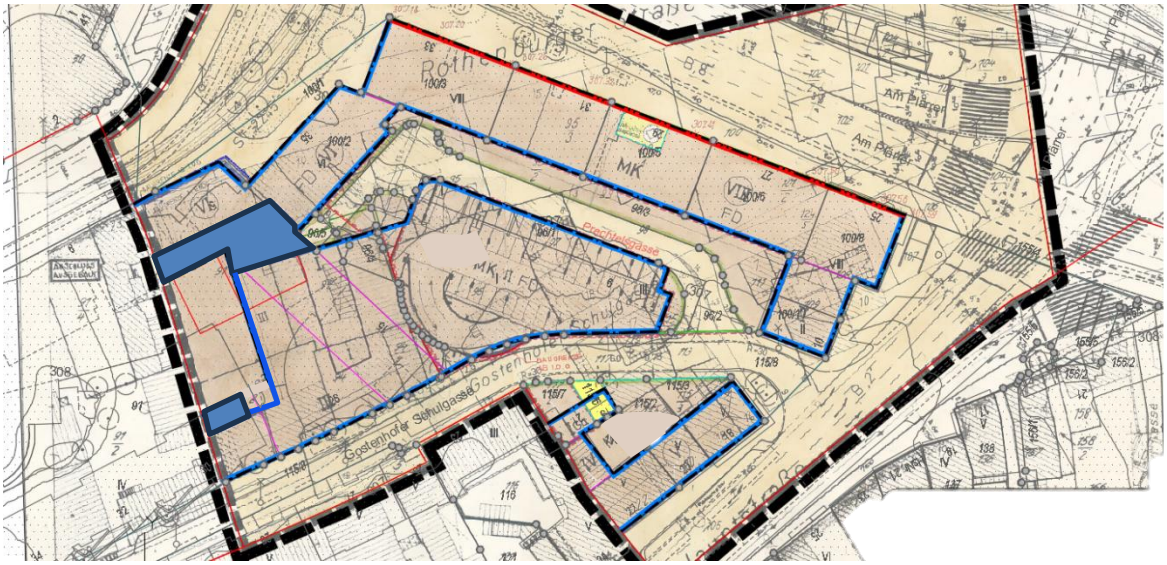


Abbildung 10: Mehrung an überbaubarer Grundstücksfläche (blau); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.6.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Die abweichenden Abstandsflächen werden in § 3 Nr. 5 der Bebauungsplansatzung geregelt. Da diese Festsetzung nach heutigem Rechtsstand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB anders zu formulieren ist und die bisherigen Sätze 2 und 3 aufgrund der BP-Änderung entfallen können, wird § 3 Nr. 5 der Bebauungsplansatzung durch die Änderungsatzung entsprechend neu gefasst.

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (AFS) der Stadt Nürnberg, sodass jeweils ausreichende Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten notwendiger Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen gegeben sind.

Es wird nur noch eine Abweichung formuliert, die vom Sinne her, bereits im Bestandbebauungsplan existiert: Für den zwingend achtgeschossigen Baukörper im MK ist lediglich eine reduzierte Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m, nachzuweisen.

Der markante Baukörper, der den Verkehrsknotenpunkt „Plärrer“ räumlich fasst, führt durch die verringerte Abstandsflächentiefe zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarbebauung. Das gegenüberliegende Parkhaus im Süden wird hierdurch nicht negativ beeinflusst. Auch zukünftige Nutzungen auf dem Grundstück des Parkhauses sind nicht eingeschränkt, da sich die Abstandsflächen bei einer maximal zulässigen dreigeschossigen Bebauung nicht überschneiden können. Zudem übernimmt der achtgeschossige Baukörper eine abschirmende Funktion gegenüber Verkehrslärmimmissionen. Aufgrund seiner nördlichen Lage und Gebäudelänge sind Beeinträchtigungen hinsichtlich Belichtung oder Verschattung der südlich gelegenen Grundstücke nicht zu erwarten.

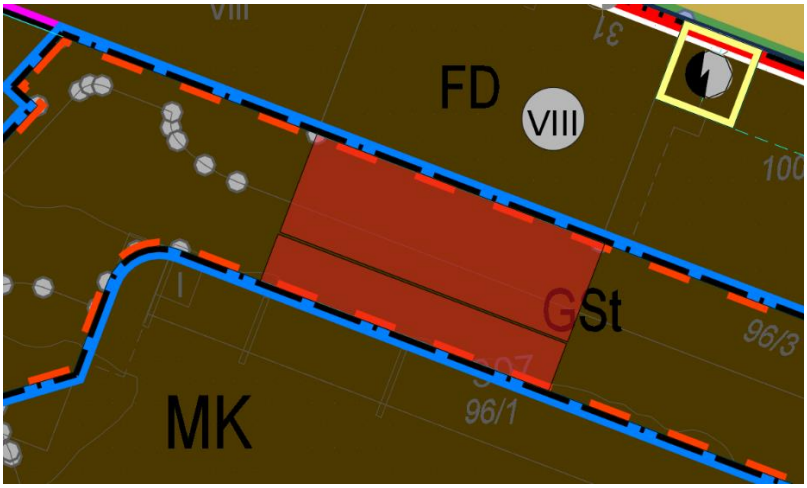


Abbildung 11: Darstellung der abweichenden Abstandsfläche, bei voller Ausnutzung der Geschossigkeit; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Die zuvor existierende zweite Abweichung (§ 3 Nr. 5 S. 2 und S. 3 der Bebauungsplansatzung) wird durch die Änderungssatzung gestrichen, da sie infolge der geänderten Baugrenzen nicht mehr erforderlich ist. Durch die Anpassung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen hinsichtlich der Abstandsflächen eingehalten werden können, ohne dass es einer gesonderten Einschränkung bedarf und verliert damit ihre städtebauliche und rechtliche Notwendigkeit.

I.6.5. VERKEHRSFLÄCHEN

Die ehemals öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) Prechtelsgasse wurde mit Wirkung vom 16.10.2002 eingezogen. Die Prechtelsgasse ist somit keine gewidmete Verkehrsfläche mehr und dient auch nicht als Erschließung für die Bebauung. Daher ist die Festsetzung als Verkehrsfläche nicht zwingend notwendig. Die Fläche wird zwar als Parkplatz genutzt, was auch auf einer Verkehrsfläche möglich ist, jedoch bildet der Parkplatz mit dem Parkhaus innerhalb des Kerngebiets eine gewerbliche Einheit. Daraus ergibt sich die städtebauliche Konsequenz die ehemalige Prechtelsgasse ebenfalls als Kerngebiet festzusetzten. Die Fläche kann weiterhin nicht überbaut werden und ist zusätzlich als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ gekennzeichnet.



Abbildung 12: Vergleich alte Bebauungsplanzeichnung und Luftbild (2025); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Des Weiteren wurde die im Bestandsbebauungsplan festgesetzte Aufweitung der Gostenhofer Schulgasse (Flurnummer 122, Gemarkung: Gostenhof) nicht umgesetzt. Daher wurde die Festsetzung der Verkehrsfläche angepasst, da sich an dieser Stelle bestehende Gebäude befinden.

I.6.6. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Planzeichnung digitalisiert wurde, sind die eingezeichneten Trafoanlagen im Planungsgebiet überprüft worden. Ergebnis hiervon ist, dass die Trafoanlage im neuen Mischgebiet nicht vorhanden ist. Daher wird hier die Planzeichnung entsprechend angepasst. Die Trafoanalage entlang der Straße Am Plärrer im Kerngebiet bleibt bestehen.

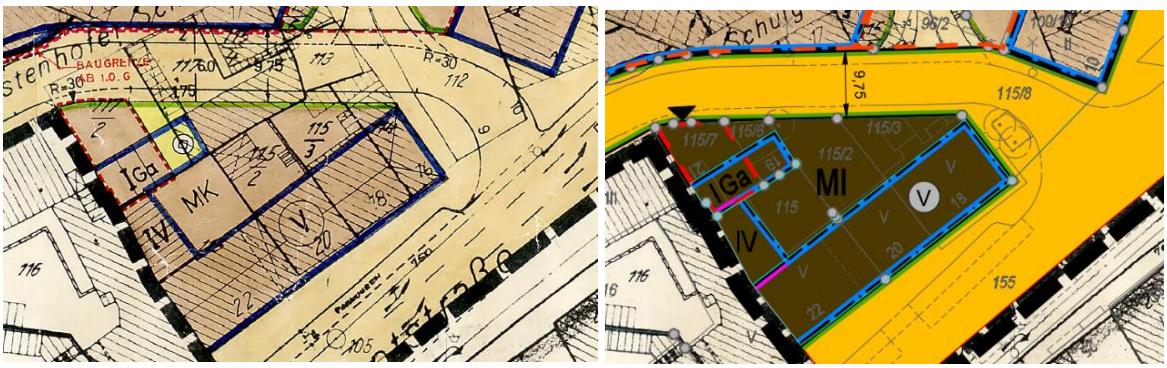


Abbildung 13: Vergleich alte Bebauungsplanzeichnung (MK) und Änderung des Bebauungsplan Nr. 3761 (MI); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Da die Bebauungsplanänderung zunächst im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wurde, konnte auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Mit der Fortführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann die vorherige Beteiligung des Verfahrens als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB herangenommen werden. Diese frühzeitige Beteiligung der Bebauungsplanänderung Nr. 3761 wurde vom 13.05.2024 bis zum 17.06.2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dies wurde im Amtsblatt Nr. 10/2024 am 08.05.2024 bekannt gemacht. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

I.7.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Da die Bebauungsplanänderung zunächst im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wurde, konnte auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Mit der Fortführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann die zu vorige Beteiligung des Verfahrens als frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB herangenommen werden. Diese Beteilung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Bebauungsplanänderung Nr. 3761 wurde vom 13.05.2024 bis zum 17.06.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es ging eine relevante Stellungnahme ein. Mit der Planung besteht jedoch grundsätzlich Einverständnis.

Die Stellungnahme wurde geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.7.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II. ABWÄGUNGSERGEBNIS

In Nürnberg hat sich gezeigt, dass die bestehenden Vergnügungsstätten insbesondere in den Innenstadt-Randlagen zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Diese Nutzungskonflikte, die in Teilbereichen sowie im Geltungsbereich schon zu einem fortgeschrittenen sogenannten „Trading-Down-Prozess“ resultieren, gilt es zukünftig zu vermeiden. Bei einer weiteren Zunahme von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr von Änderungen des Bodenpreisgefüges, wobei die Bodenrichtwerte deutlich unter denen der Hauptgeschäftslagen der Innenstadt liegen.
Bestehende Betriebe, die baurechtlich und glückspielrechtlich genehmigt sind, genießen Bestandsschutz und können zukünftig im genehmigten Umfang weiterbetrieben werden.

Bauliche Erweiterungen der bereits bestehenden, genehmigten Betriebe sollen zukünftig nicht möglich sein. Hinter dieser stärkeren Gewichtung einer funktionierenden Stadtstruktur muss dieser der Wunsch von Nutzerinnen/Nutzern oder Pächterinnen/Pächtern an einer baulichen Erweiterung oder Vergrößerung ihrer bestandsgeschützten Betriebe zurücktreten, die im bisherigen Umfang weiterbetrieben werden können. Hier ist zu berücksichtigen, dass bauliche Vergrößerungen einer Vergnügungsstätte auch mit einer intensiveren Nutzung und einem größeren Besucherkreis einhergehen. Für den Betrieb eines Wettbüros oder einer Spielhalle sind erfahrungsgemäß ohnehin nur geringe bauliche Veränderungen notwendig, der Betrieb wird vor allem durch die aufgestellten Geräte bestimmt. Eine Erneuerung oder ein Austausch dieser bestehenden Geräte aus bestandsgeschützten Nutzungen ist auch zukünftig möglich. Der Ausschluss von Neuansiedlungen weiterer Spielhallen und Wettbüros ist erforderlich, um dem Fortschreiten des sogenannten „Trading-Down-Prozesses“ im Plangebiet entgegenzuwirken. Der Planbereich ist für Wettbürobetreiber attraktiv. Dies zeigt sich aus Wünschen, bestehende Spielhallen etwa im Bereich des Plärrers in Wettbüros umzuwandeln.

Der Erhalt des bereits bestehenden und festgesetzten Kerngebiets sowie des neu festgesetzten Mischgebiets macht Regelungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Die städtebauliche Entwicklung wird dahingehend gesteuert, dass das Eindringen weiterer störender Nutzungen verhindert wird. Vermieden werden sollen insbesondere Störungen der bestehenden Gewerbebetriebe (Büro- und Dienstleistungsnutzungen), sogenannte „Trading-Down-Effekte“ und Störungen des Bodenpreisgefüges. Darüber hinaus soll vor allem der zentrale Versorgungsbereich C-Zentrum Plärrer erhalten und gestärkt werden, eine Beeinträchtigung des Stadteingangsbereichs „Am Plärrer“ vermieden und die bestehenden Wohnnutzungen im Mischgebiet als auch soziale Einrichtungen in der Umgebung geschützt werden. Die nach Anlagentypen differenzierte Ausschlussregelung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist städtebaulich notwendig, um die gewünschten bzw. für das Gebiet unschädlichen kerngebietstypischen und mischgebietstypischen Nutzungen zu ermöglichen und lediglich diese auszuschließen, die das Gebiet nachhaltig negativ beeinflussen würden. Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht notwendig. Der Gebietscharakter des Kerngebietes und des Mischgebietes bleibt trotz der Ausschlüsse von Spielhallen und Wettbüros gewahrt.

Den Eigentümerinnen und Eigentümern verbleibt weiterhin ein großes Spektrum der innerhalb eines Kerngebiets und des Mischgebiets zulässigen Nutzungen. Die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten bilden nur einen untergeordneten Teil des breiten Nutzungsspektrums. Zwar ist es denkbar, dass durch die Vermietung im Rahmen der zulässig verbleibenden Nutzungen geringere Einnahmen erzielt werden. Damit führen die Festsetzungen aber noch zu keinen wesentlichen Einschränkungen des Eigentums oder der Berufsausübung. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können sogar von der Reduzierung der städtebaulichen Störpotenziale, die durch einen möglichen Imageverlust durch eine Ansiedlung einer Spielhalle oder Wettbüro einhergehen kann, profitieren. Die innenstadtnahe Lage mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung ist für viele Branchen und Geschäftsmodelle geeignet, so dass Nutzungen gefunden werden können, die im Stadtgefüge keine negativen Auswirkungen haben. Dem öffentlichen Interesse an einer funktionierenden Stadtstruktur ist der Vorrang gegenüber den privaten Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümern an einer gewinnoptimierten Vermietung und auch gegenüber dem Wusch von Nutzerinnen/Nutzern oder Pächterinnen/Pächtern an der Fortführung eines nicht genehmigten Betriebs einzuräumen. Die Einschränkung der Wohnnutzung im Kerngebiet spiegelt die Bestandssituation wider und schafft eine klare Regulierung, um den Gebietscharakter langfristig zu erhalten. Eigentümerinnen und Eigentümer haben weiterhin die Möglichkeit, im MK Wohnnutzungen anzusiedeln; lediglich im Erdgeschoss ist Wohnen ausdrücklich ausgeschlossen. Die Erdgeschosse im Kerngebiet dienen vorrangig der Belebung des öffentlichen Raums und sind aufgrund der Lage an stark frequentierten Straßen sowie der

fehlenden Privatheit ohnehin wenig attraktiv für Wohnzwecke. Nutzerinnen und Nutzer erwarten für das Wohnen ein gewisses Maß an Rückzug und Schutz, das im Erdgeschoss des Plangebiets nicht gegeben ist. Die Regelung trägt daher sowohl den städtebaulichen Anforderungen als auch den tatsächlichen Nutzungspräferenzen Rechnung und unterstützt die funktionale Ausrichtung des Kerngebiets.

Die Änderung des Bereichs an der Gostenhofer Hauptstraße von einem MK zu einem MI ändert das zulässige Nutzungsspektrum in diesem Teil des Bebauungsplans. Während ein Kerngebiet stärker auf die Funktionen wie großflächigen Handel, publikumsintensive Dienstleistungen und Betriebe ausgerichtet ist, ermöglicht das Mischgebiet eine ausgewogene Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen. Für Eigentümerinnen und Eigentümer bleibt ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen zulässig, zugleich treten wohnverträgliche Nutzungen stärker in den Vordergrund. Die kleinteilige Parzellierung und die vorhandene Gebäudestruktur eignen sich ohnehin kaum für großflächige Handels- oder Dienstleistungsbetriebe, sodass die Gebietsumstellung die tatsächlichen Nutzungspräferenzen widerspiegelt. Bereits heute zeigt sich, dass Eigentümerinnen und Eigentümer eine höhere Wohnnutzung in ihren Gebäuden bevorzugen. Auch bleibt die Möglichkeit bestehen, wohnwirtschaftlich genutzte Etagen z.B. in Büroräume oder andere nicht störende gewerbliche Nutzungen umzuwandeln. Der Gebietscharakter wird damit an die im Bestand vorherrschende Funktion eines gemischt genutzten Quartiers angepasst, ohne ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungsspektrum einzuschränken. Die Bebauungsplanänderung wird flankiert durch geplante bzw. sich gerade in Umsetzung befindenden Maßnahmen im öffentlichen Raum in und angrenzend an den Geltungsbereich. Die geplante Umgestaltung des Verkehrsknotenpunkt Plärrer, Straßenumgestaltung der Gostenhofer Hauptstraße zur Fahrradstraße sowie die Straßenbauarbeiten an der Rothenburger Straße (vgl. Kapitel I.3.1.3) tragen mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes für den Fuß- und Radverkehr als zusätzlicher Maßnahme gegen den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ bei und unterstützen die städtebaulichen Ziele der Bebauungsplanänderung, das jetzige Nutzungsgefüge zu erhalten und für vielfältige Nutzungen attraktiv zu halten. Für Teile des Plangebiets bestand das Sanierungsgebiet Gostenhof Ost im Zeitraum von 1986 bis 2008. Hierbei wurden erhebliche öffentliche und private Mittel in das Gebiet und dessen Sanierung investiert. Der Bebauungsplan leistet auch einen Beitrag zur Sicherung der damaligen Erfolge der Städtebauförderung.

III. KOSTEN

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

Nürnberg, den 24.03.2026

Stadtplanungsamt	Umweltamt
gez. Dengler	gez. Köppel
Dengler Leiter Stadtplanungsamt	Dr. Köppel Leiter Umweltamt

IV. QUELLENANGABEN

Bezirksdatenblätter Nürnberg 2023; Statistischer Bezirk: 04 Gostenhof; Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Datenstand vom 2023

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

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, 08.03.2006, mit der letzten Änderung vom 24.09.2025

Nutzungen im Erdgeschoss: Bestandsaufnahme vom 1.Juli 2024, Stadtplanungsamt Nürnberg 2024

Nutzungen in den Obergeschossen: Bestandsaufnahme vom 1. Juli 2024, Stadtplanungsamt Nürnberg 2024

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

Beschlussvorlage
Stpl/008/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.04.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4445 B "Tiefes Feld Süd" für ein Gebiet südlich der Straße „Am Tiefen Feld„, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth, östlich der Südwesttangente und nördlich der Alten Wallensteinstraße
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischten Quartiers im Sinne der Stadt der kurzen Wege rund um die neue U-Bahnstation Kleinreuth. Neben einer kompakten Wohnbebauung mit ergänzendem Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen und sozialer Infrastruktur soll auch ein Bildungszentrum bestehend aus Gymnasium, einer Grundschule im Kombimodell mit Hort und dazugehörigen Außenanlagen, Pausenhofflächen, Sport- und weiteren Freibereichen planungsrechtlich gesichert werden.

Durchzogen wird die Bebauung von öffentlichen Grünzügen, die im Süden der Bebauung in einen Stadtteilpark münden. Nach der erneuten Billigung am 22.01.2026 wurde die Veröffentlichung im Internet vom 12.02.2026 bis einschließlich 13.03.2026 durchgeführt. Es gingen relevante Stellungnahmen ein, die in die Abwägung einzustellen waren. Auf die Entscheidungsvorlage wird verwiesen.

Damit wurden alle erforderlichen Beteiligungsschritte durchgeführt und der Bebauungsplan kann nun als Satzung 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:
siehe Entscheidungsvorlage

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.4.8 in der Begründung

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☒ **UwA**

☐

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung hat die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Fassung des Bebauungsplans Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ vom 02.12.2025 geprüft und kommt zu dem Schluss, dass sie keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs erfordern.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4445 B "Tiefes Feld Süd" vom 02.12.2025 unter Hinweis auf die Begründung vom 24.03.2026 mit Umweltbericht vom 20.03.2026 als Satzung.

Dies ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4445 B "Tiefes Feld Süd" für ein Gebiet südlich der Straße „Am Tiefen Feld“, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth, östlich der Südwesttangente und nördlich der Alten Wallensteinstraße

Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation

Das städtebauliche Entwicklungsgebiet „Tiefes Feld“ bietet durch die Verlängerung der U-Bahn und die damit verbundene hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ein hohes Entwicklungspotenzial. Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung eines lebendigen, sozial durchmischten Quartiers mit einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe und sozialer Infrastruktur. Damit soll unter anderem das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt werden.
Die 2. Fassung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 22.01.2026 gebilligt. Die Veröffentlichung im Internet wurde beschlossen.

2. Ergebnisse der Veröffentlichung im Internet zum Bebauungsplan Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“

Die Veröffentlichung im Internet des Bebauungsplans Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ wurde vom 12.02.2026 bis einschließlich 13.03.2026 durchgeführt. Zusätzlich fand im gleichen Zeitraum die öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt statt.
Es gingen Stellungnahmen zu den Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Landwirtschaft, Klima, Artenschutz, Bahnbelange und Sparten ein. Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Der **Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN)** hätte durchgreifende naturschutz- und artenschutzrechtliche Bedenken gegen die materielle Rechtmäßigkeit der Planung. Bezüglich des Stadtklimas bestünden Ermittlungs- und Abwägungsdefizite. Es fehlten eine strömungsphysikalische Modellierung, eine quantitative Bewertung klimatischer Veränderungen, eine kumulative Betrachtung bestehender und geplanter Barrieren sowie ein nachvollziehbarer Variantenvergleich zur Minimierung klimatischer Beeinträchtigungen. Kaltluftsysteme würden flächenhaft und systemisch wirken. Eine schrittweise Reduktion dieser Flächen führe zu einer strukturellen Schwächung des Gesamtsystems. Die isolierte Betrachtung einzelner Teilflächen verkenne diesen Zusammenhang. Desweitern bestünden Verstöße gegen das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot gem. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gemäß des gesetzlichen Stufenverhältnisses sei die klimatische Funktion hinsichtlich des Vermeidungspotenzials erschöpfend zu untersuchen. Die Planung dürfe nicht auf bloßen Plausibilitätsannahmen beruhen. Bezüglich des Artenschutzes bestünde ein materielles Vollzugshindernis gem. § 44 BNatSchG. Ein Satzungsbeschluss ohne vollständige saP, konkret ausgearbeitete und rechtlich gesicherte CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sowie die nachweisliche Funktionsfähigkeit vor Eingriffsbeginn würde ein materielles Vollzugshindernis begründen. Eine bloße Ankündigung späterer Prüfungen genüge nicht. Der BN fordert daher die

Vorlage einer vertieften klimaökologischen Untersuchung mit Strömungsmodellierung auf Grundlage des Stadtklimagutachtens 2019, die Durchführung eines nachvollziehbaren Variantenvergleichs zur Minimierung klimatischer Beeinträchtigungen, die Vorlage der vollständigen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vor Satzungsbeschluss, die rechtliche Sicherung und vorgezogene Umsetzung funktionsfähiger CEF-Maßnahmen sowie die ergänzende Abwägung unter ausdrücklicher Berücksichtigung kumulativer Klimawirkungen. Nach derzeitiger Aktenlage bestünden erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans. Die festgestellten Mängel seien geeignet, im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 VwGO zur Unwirksamkeit zu führen.

Zum Einwand - BN
Der naturschutz- und artenschutzrechtliche Ausgleich wurde im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet. In der Begründung mit Umweltbericht, der saP sowie dem Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ist der Umgang detailliert beschrieben und dargelegt.

Ein Stadtklimagutachten aus dem Jahr 2019 existiert nicht. Die aktuelle stadtweite Analyse ist von 2024/25. Auch diese bestätigt, dass bei einem starken Klimawandel-Szenario (2031-2060) nach der Realisierung der Planung im Tiefen Feld die angrenzende Kaltluftleitbahn „Sündersbühl/Großreuth“ noch bestehen bleibt und somit nicht verloren geht. Lediglich die südliche landwirtschaftliche Fläche wird zu einem bioklimatischen Belastungsraum.

Für den Planungsbereich gibt es darüber hinaus ein kleinräumiges Klimagutachten mit Stand April 2025, das auch im Rahmen der erneuten Veröffentlichung im Internet zur Verfügung stand. Auf Seite 10 wird in Abbildung 6 der Ist-Zustand mit dem Planungszustand verglichen. In den folgenden Abbildungen erfolgen genauere Betrachtungen hinsichtlich der Veränderung der nächtlichen Lufttemperatur, des Strömungsgeschehens, der Ausprägung und Veränderung des Kaltluftvolumenstroms und der Veränderung der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET).

Entgegen der Einwendung erfolgt auch keine pauschale Annahme fehlender Barrierewirkung. Vielmehr werden potenzielle Barriereeffekte sowohl im Umweltbericht (vgl. S. 42) als auch im Klimagutachten konkret identifiziert und kritisch beschrieben. Diesbezüglich wird die Lärmschutzwand im Westen des Plangebiets betrachtet, die Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ ist und somit im Gutachten als Bestand angenommen wird. In der Umgebung kommt es zu einer Abnahme des Kaltluftvolumenstroms, und zwar auf den unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen und zwei östlich des Plangebiets befindlichen Flächen.

Insofern umfasst das Gutachten bzw. der Umweltbericht auch ausdrücklich die Betrachtung der Wirkungen im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung, sodass eine kumulative Bewertung der klimatischen Effekte erfolgt ist.

Den klimatischen Belangen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 1a Abs. 5 BauGB wurde hinreichend Rechnung getragen. Die mit der geplanten Nutzungsänderung verbundenen Auswirkungen auf das Stadtklima werden im Klimagutachten nachvollziehbar hergeleitet und insgesamt als vertretbar eingestuft, sodass eine tragfähige fachliche Grundlage für die planerische Abwägung besteht.

Eine Variantenprüfung ist nur geboten, wenn auch ernsthafte in Betracht kommende Varianten bestehen. Eine etwaige Alternativenprüfung muss sich daher auf innerhalb des Plangebiets realisierbare und planungsrechtlich zulässige Optionen beschränken. Betrachtungen zu Standortalternativen sind Gegenstand der Ebene des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP). Der FNP stellt das Plangebiet bereits seit Längerem als gemischte Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf und Wohnbaufläche dar. Insofern hat bereits auf dieser Ebene gesamtstädtisch eine Gesamtabwägung aller relevanten Belange stattgefunden, welche zum Ergebnis hatte, den Bereich als Baufläche darzustellen. Da der vorliegende Bebauungsplan nur Maßnahmen auf das ihm zugewiesene Gebiet regeln kann, sind die von dem Antragsteller geforderten Alternativen in diesem Verfahren nicht relevant. Die Betrachtung weiterer, alternativer Bebauungskonzepte hätte im Kern zu keinem anderen Ergebnis geführt.

Abgesehen davon sind im Umweltbericht bereits klimaschonende Maßnahmen erfasst, darunter u.a. energetische Standards, ein zukünftiger klimaneutraler Fernwärmeanschluss sowie Mobilitätsmaßnahmen. Zusätzlich wurden unter Berücksichtigung der Planungshinweise aus dem Klimagutachten konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen und gesichert, wie etwa Baumpflanzungen in Straßen, Grün- und Bauflächen, Freiflächen, Dachbegrünung (auch zur Retention) sowie Fassadenbegrünung. Damit werden die klimaökologischen Belange umfassend berücksichtigt.

Ein Verstoß gegen § 15 BNatSchG liegt nicht vor. Das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot nach § 15 BNatSchG bezieht sich auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Kleinräumige stadtklimatische Veränderungen fallen insoweit nicht automatisch in diesen Schutzbereich, sondern sind primär im Rahmen der Bauleitplanung (vgl. § 1 BauGB) zu berücksichtigen. Auch gemäß § 18 BNatSchG bemisst sich die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz von Eingriffen nach dem BauGB. § 15 BNatSchG ist hier explizit nicht einschlägig. Wie bereits weiter oben ausgeführt, liegt ein kleinräumiges Klimagutachten vor, das die Kaltluftentstehungsgebiete, Luftleitbahnen und weitere klimaökologische Funktionen analysiert. Die mit der geplanten Bebauung verbundenen Veränderungen werden nachvollziehbar hergeleitet und insgesamt als vertretbar eingestuft. Damit liegt eine belastbare fachliche Grundlage für die planerische Abwägung vor; es werden keine bloßen Plausibilitätsannahmen getroffen.

Es liegt eine aktuelle und vollständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vor (GSP, 10.06.2025). Sie berücksichtigt alle relevanten Arten- und Lebensraumtypen, bewertet die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG und bildet die Grundlage für die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Ein umfassendes Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Konflikte ist entwickelt und bereits umgesetzt. Sowohl die saP als auch das Maßnahmenkonzept konnten im Rahmen der erneuten Veröffentlichung im Internet eingesehen werden. Die Kritik an der nachweislichen Funktionsfähigkeit vor Eingriffsbeginn bezieht sich ausschließlich auf die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Da sich im Zuge des Verfahrens gezeigt hat, dass innerhalb des „Tiefen Feldes“ oder in räumlicher Nähe zum Eingriffsort keine vorlaufenden Ersatzmaßnahmen möglich sind, handelt es sich nicht mehr um CEF-Maßnahmen i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG und die Verbotstatbestände wären erfüllt. Dafür ist dann eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich, für die aber naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen - favourable Conservation Status) herangezogen werden könnten. Die FCS-Maßnahmen wurden in der Satzung zum Bebauungsplan festgesetzt und teilweise bereits umgesetzt: für bodenbrütende Vogelarten seit 2022, für die Zauneidechse seit 2025. Zudem liegt von Seiten der Höheren Naturschutzbehörde eine sog. Inaussichtstellung der Erteilung der Ausnahme vor. Damit sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen für den Bebauungsplan fachlich und rechtlich gesichert. Die Maßnahmen werden regelmäßig überprüft.

Wie oben ausgeführt, liegen die geforderten klimaökologischen Betrachtungen bereits vor, auch unter Betrachtung kumulativer Aspekte. Ein Variantenvergleich ist v.a. erforderlich, wenn ernsthaft in Betracht kommende, innerhalb des Plangebiets umsetzbare Alternativen existieren, nicht allein aufgrund klimatischer Beeinträchtigungen. Solche Standort- oder Planungsalternativen werden insbesondere im Rahmen des FNP-Verfahrens geprüft. Auch eine vollständige saP, samt Maßnahmenkonzeption liegt bereits vor. Die rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen. Obwohl eine vorgezogene Umsetzung aufgrund der FCS-Maßnahmen nicht zwingend erforderlich ist, wurden die Maßnahmen zum großen Teil bereits umgesetzt. Somit waren im Ergebnis alle Forderungen des BN bereits zum Zeitpunkt der erneuten Veröffentlichung im Internet erfüllt.

Der **Bayerische Bauernverband e.V. (BBV)** weist auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Wälder für Baumaßnahmen und Ausgleichsflächen hin. Dabei sei auch die Bedeutung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen für die Existenz der regionalen Familienbetriebe hervorzuheben. Das Bauvorhaben führe zu einer weiteren Reduktion dieser Flächen und zu einer

Belastung des Pachtmarktes. Es sei eine sorgfältige Alternativenprüfung erforderlich. Bei der Anlage von Ausgleichsflächen seien möglichst wenig Grenzbereiche zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu schaffen, um Bewirtschaftungserschwernisse zu vermeiden. Emissionen aus der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie die erforderlichen Verkehre auch außerhalb der Ruhezeiten seien hinzunehmen. Bei Leitungsverlegungen seien nach Möglichkeit keine Privatflächen in Anspruch zu nehmen. Es sei auf eine ausreichende Breite der Verkehrsflächen zu achten, parkende Fahrzeuge und sonstige Fahrbahnverengungen seien zu vermeiden. Auch während der Baumaßnahmen seien Zufahrten und Entwässerungseinrichtungen zu erhalten. Aufgrund der Konflikte der Landwirtschaft mit Hundekot seien Hundetoiletten einzurichten.

Zum Einwand - BBV
Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche wird auf die im FNP als Bauflächen dargestellten Flächen beschränkt. Die Entscheidung und auch Abwägung zur baulichen Entwicklung im Tiefen Feld ist bereits vor langer Zeit im Zuge der Fortschreibung des FNP gefallen. Die Planfeststellungen der U-Bahn sowie der Neuen Rothenburger Straße („Am Tiefen Feld“) bauen auf die bereits 2006 dargestellten Wohnbauflächen auf. Die U-Bahnstation steht bereits. Die Flächen sind damit prädestiniert für eine bauliche Entwicklung dieses Bereichs. Die Flächen sind zudem erforderlich, um dem nach wie vor anhaltend hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Süden weiterhin auf rund 15 Hektar weiterhin möglich. Damit wird dem Belang Landwirtschaft Rechnung getragen. Eine regionale Landwirtschaft ist damit im Tiefen Feld weiterhin möglich. Waldflächen sind nicht betroffen.

Eine Existenzgefährdung der Landwirte durch die Planungen im Tiefen Feld, wie zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens, kann mittlerweile gemäß agrarstrukturellem Gutachten ausgeschlossen werden. Die Stadt Nürnberg ist weiterhin im engen Kontakt mit den Landwirten. Durch Grundstücksverkäufe der ehemals existenzgefährdeten Betriebe und Grundstückstausche der Stadt Nürnberg mit den Betroffenen sind die ca. 15 Hektar verbleibende landwirtschaftliche Fläche mittlerweile mehr als ausreichend, um eine Existenzgefährdung abzuwenden. Neben Flächen für die existenzgefährdeten Landwirte können mittlerweile auch Flächen für Landwirte ohne Existenzgefährdung angeboten werden.

Im Plangebiet selbst gibt es lediglich in Angrenzung zur Südwesttangente ökologische Ausgleichsflächen. Konflikte mit der Landwirtschaft in Form von Bewirtschaftungserschwernissen werden nicht gesehen. Mögliche Emissionen durch die Landwirtschaft sind bekannt und wurden in den schalltechnischen Untersuchungen, soweit erforderlich, betrachtet. Durch die Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen wird die Nutzung mit ihren möglichen Emissionen planungsrechtlich gesichert und transparent kommuniziert. Der Mindestabstand zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Wohnbebauung beträgt ca. 120 m (Baugrenze WA 20). Zwischen der Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Fläche befinden sich der Stadtteilpark und die Retentionsbecken.

Die Leitungsverlegung erfolgt innerhalb der Verkehrsflächen. Der Platzbedarf wurde bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen berücksichtigt. In der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Verkehrsplanung ist die Uffenheimer Straße, je nach Anforderungsprofil, mit einer unterschiedlichen Fahrbahnbreite ausgestattet. Bis zur Sportanlage sind es 5,0 m, weiter südlich beträgt die Fahrbahnbreite 4,0 m bzw. 3,6 m; jeweils mit beidseitigen Banketten von mindestens je 0,75 m. Hinzu kommen fünf Ausweichstellen. Mit dieser Dimensionierung können die jeweils maßgeblichen Begegnungsfälle abgedeckt werden. Die Anforderungen entsprechen dem geltenden Regelwerk RLW (Regelwerk für die Dimensionierung landwirtschaftlicher Wege). Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind noch breiter, da die Straßenentwässerung mitzubetrachten war. Damit werden die Ackerflächen in ausreichender Breite für die landwirtschaftliche Nutzung erschlossen. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen auch während der Bauzeiten ist gesichert.

Die Verunreinigung landwirtschaftlicher Flächen mit Hundekot ist für die Ebene der Bauleitplanung nicht relevant, da hier keine Regelungsmöglichkeiten bestehen. Die Thematik ist, sofern

erforderlich und nötig, vorhabenbezogen zu klären. Allerdings wirkt der geplante Radweg im Süden der öffentlichen Grünfläche als Barriere zur Landwirtschaft und soll die Landwirtschaft von der Grünfläche abgrenzen.

Von einer **Bürgerin** wird die Betroffenheit durch den Bebauungsplan ebenfalls geltend gemacht. Durch die fehlende Entwässerung der Südwesttangente und das auf die Landwirte abgewälzte Konzept zur Entwässerung des Baugebietes würden ihre Felder stark verwässern. Außerdem sei zu befürchten, dass eine gute Landwirtschaft aufgrund von parkenden Autos, illegaler Müllentsorgung, freilaufenden Hunde und Hundekot nicht mehr möglich sei.

Zum Einwand – Bürger / Bürgerin
Für die betroffenen Flurstücke werden in der 2. Fassung des Entwurfs des Bebauungsplans öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Naturnaher Bereich als Ausgleichsflächen, öffentliche Verkehrsflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Im Rahmen der Umlegung erfolgt jedoch eine Neuordnung der Flurstücke. Die Grundstücksbereiche mit Festsetzung öffentlicher Grünfläche und Verkehrsfläche werden in städtisches Eigentum übergehen. Die Bodenordnung hinsichtlich der zukünftig landwirtschaftlich genutzten Flurstücke erfolgt erst im Zuge der Umlegung und steht jetzt noch nicht abschließend fest. Die landwirtschaftlichen Flächen sind von den baulichen Nutzungen räumlich insbesondere durch den Park abgegrenzt, sodass die Gefahr der illegalen Müllentsorgung und parkender Autos im Vergleich zur bestehenden Situation nicht verschlechtert wird. Auch dient die an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzende Verkehrsfläche allein der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen, sodass gebietsfremder Verkehr nicht zu erwarten ist. Im Park wird, wie in allen Grünanlagen der Stadt Nürnberg ein Leinenzwang für Hunde bestehen, sodass die Gefahr freilaufender Hunde auch zukünftig nicht höher zu bewerten ist als jetzt schon. Im Übrigen kann dies nicht im Rahmen der Bauleitplanung reguliert werden.

Aufgrund der topographischen Lage ist der Bereich des „Tiefen Felds“ schon im Bestand von Vernässung betroffen. Der Bebauungsplan umfasst nicht die Südwesttangente und deren Entwässerungssituation. Durch den Bebauungsplan wird die bestehende Situation auch nicht verschlechtert. Durch die Festsetzung eines Naturnahen Bereichs entlang der Südwesttangente kann zudem ggfs. von der Südwesttangente abgehendes Niederschlagswasser aufgefangen werden. Auch die einzelnen Bauflächen entwässern nicht in die landwirtschaftlichen Flächen. Auf den Bauflächen muss zunächst das anfallende Regenwasser zurückgehalten werden und wird dann über eine Kaskade von Regenrückhaltebecken südlich der Baugebiete in Richtung Westen abgeleitet. Von dort fließt das Wasser gedrosselt in den bestehenden Düker unter der Südwesttangente und den Kanal, bevor es in die Rednitz eingeleitet wird. Zudem liegt auch hier der Park zwischen den Baugebieten und den landwirtschaftlichen Flächen.

Die **N-Ergie Netz GmbH**, das **Eisenbahnbundesamt** sowie die **Regierung von Mittelfranken** verweisen in ihren Stellungnahmen auf die im Rahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen. Es werden keine neuen Belange geltend gemacht.

Zum Einwand – N-Ergie Netz GmbH, das **Eisenbahnbundesamt** sowie die **Regierung von Mittelfranken**
Die im Rahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahme wurde bereits geprüft und mit Beschluss vom 22.01.2026 in die Abwägung eingestellt. Da sich keine neuen Belange ergeben haben, wird an der Abwägung festgehalten.

3. Kosten

Für die Erschließung, Grünflächen und den zentralen Platz sind die jeweiligen Maßnahmen durch die entsprechenden Dienststellen für das BIC-Verfahren angemeldet bzw. werden angemeldet. Für die städtischen Bedarfe auf den Gemeinbedarfsflächen sind nach genauer Definition der

Nutzungen und des Raumprogramms die Kosten im Zuge des BIC-Verfahrens von den jeweiligen Dienststellen zu ermitteln.
Durch die Umlegung und den hohen Anteil an städtischen Flächen kann ein Anteil der städtischen Kosten refinanziert werden. Genaue Angaben sind erst nach dem Abschluss der Umlegung möglich.

4. Zeitliche Umsetzung

Nach dem Erlass des Bebauungsplans als Satzung wird der Beschluss im Amtsblatt bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

5. Fazit

Der Bebauungsplan Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ soll als Satzung beschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht für die Bebauung südlich der Straße „Am Tiefen Feld“ im Umfeld der U-Bahnstation Kleinreuth geschaffen. Wichtige Bausteine sind das neue Schulzentrum sowie der Landschaftspark.

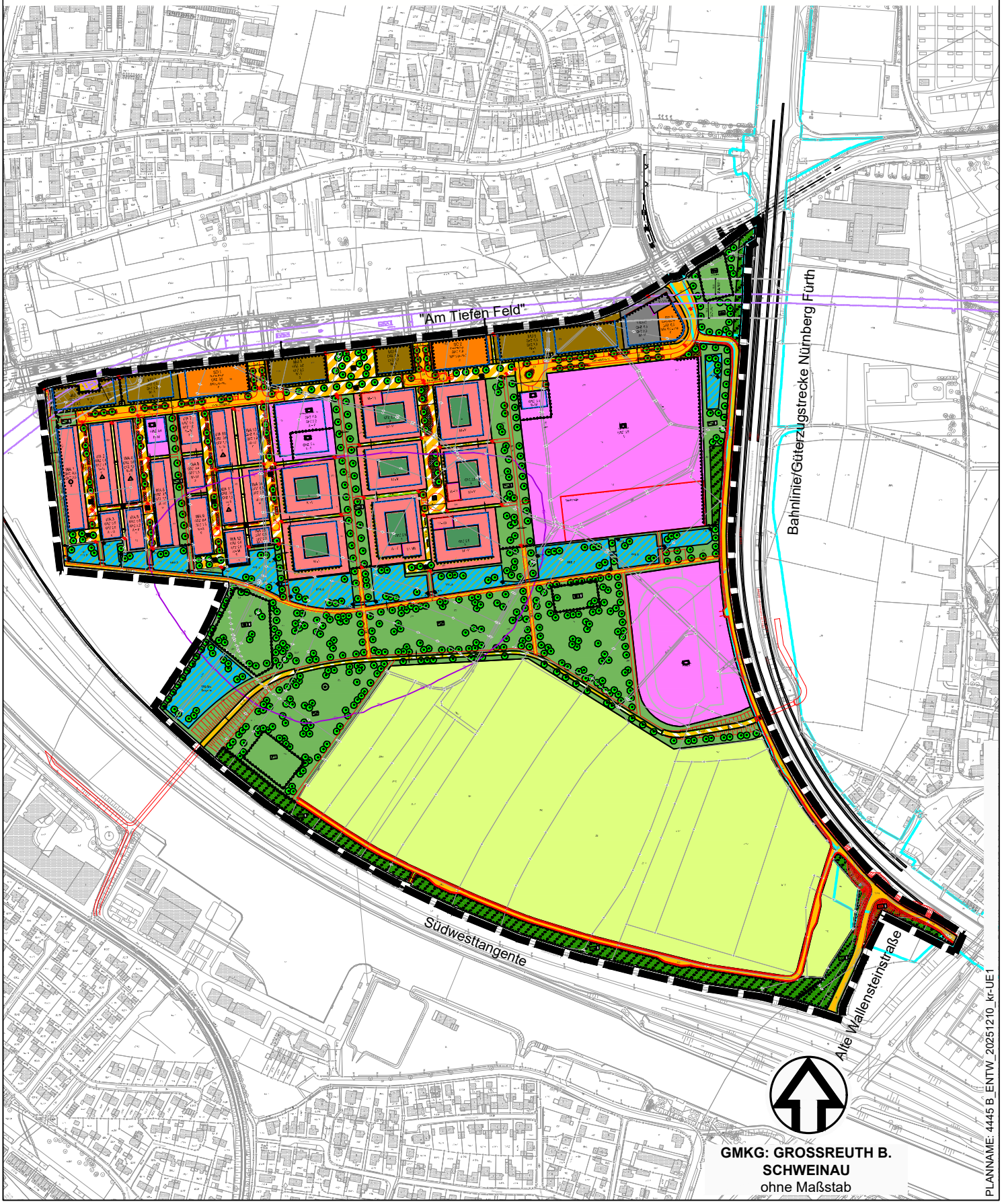
ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4445 B "TIEFES FELD SÜD"

für ein Gebiet südlich der Straße "Am Tiefen Feld", westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg Fürth, östlich der Südwesttangente und nördlich der Alten Wallensteinstraße

NÜRNBERG

Ö 4

Geltungsbereich Planteil



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

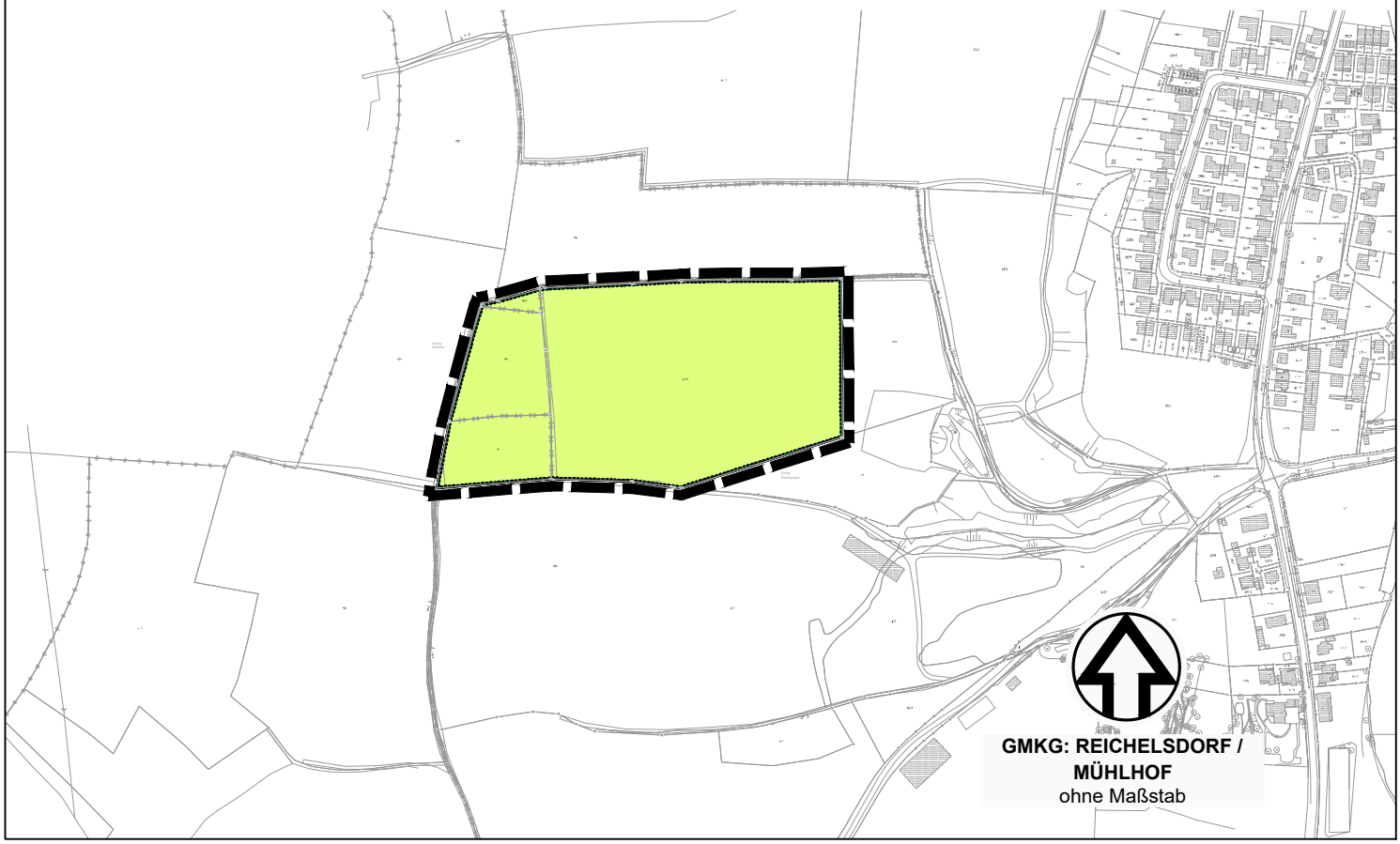
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4445 B "TIEFES FELD SÜD"

für ein Gebiet südlich der Straße "Am Tiefen Feld", westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg Fürth, östlich der Südwesttangente und nördlich der Alten Wallensteinstraße

NÜRNBERG

Geltungsbereich "FCS 1"



GMKG: REICHELSDORF / MÜHLHOF
ohne Maßstab

Geltungsbereich "FCS 3"



GMKG: KATZWANG / KORNBURG
ohne Maßstab

PLANNAME: 4445 B_ENTW_20251210_kr-UE2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4445 B „TIEFES FELD SÜD“

für ein Gebiet südlich der Straße „Am Tiefen Feld“, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth, östlich der Südwesttangente und nördlich der Alten Wallensteinstraße

Vom ……

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl.2024 I Nr. 323) geändert worden ist, Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4445 B

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich der Straße „Am Tiefen Feld“, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth, östlich der Südwesttangente und nördlich der Alten Wallensteinstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil und die Geltungsbereiche der FCS-Maßnahmen 1 und 3 sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 23)

1.1. Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 bis WA 23 festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Urbanes Gebiet (MU 1 bis MU 5)

1.4. Es wird ein urbanes Gebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1 bis MU 5 festgesetzt. Im urbanen Gebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.5. In den Gebieten MU 1 bis MU 5 sind Wohnnutzungen mit folgenden Ausnahmen allgemein zulässig:

- Im Gebiet MU 1 sind Wohnnutzungen innerhalb der im Planteil nachrichtlich übernommenen Fläche der U-Bahntrasse (Tunnel) nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.
- Im Gebiet MU 1 und MU 2 sind Wohnnutzungen innerhalb des Erschütterungsbereichs der U-Bahntrasse nur unter Einhaltung der § 2 Nr. 21 aufgeführten Anforderungen ausnahmsweise zulässig.
- In den Gebieten MU 1, MU 3 und MU 4 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.
- In den Gebieten MU 2 und MU 5 sind entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

1.6. Im urbanen Gebiet sind die folgenden Nutzungen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))

1.7. Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) festgesetzt. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.8. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die folgenden Nutzungen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Sondergebiet (SO)

1.9. In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sind nur Quartiersgaragen zulässig. Zusätzlich sind jeweils im Erdgeschoss des Parkhauses - in Bezug auf die Erschließungsstraße (Sammelstraße A, B und C) - folgende zusätzliche, untergeordnete Nutzungen allgemein zulässig:

- Fahrradservice und –verleihe,
- Elektroladestationen,
- Mobilitätszentralen,
- Carsharing-Service,
- weitere Serviceleistungen zur Mobilität,
- Packstationen,
- sonstige ergänzende, mobilitäts- und quartiersmanagementbezogene Nutzungen.

Fläche für den Gemeinbedarf

1.10. Die Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kita 1“, „Kita 2“, „Kita 3“ dienen der Unterbringung von Gebäuden, Nebenanlagen, Einrichtungen und Freiflächen für Kindertagesstätten und anderen sozialen Nutzungen.

1.11. Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Nebenanlagen, Einrichtungen, Flächen für Versorgungsanlagen und Freiflächen von Betreuungs-, Wohn- und Pflegeangeboten.

1.12. Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Nebenanlagen, Einrichtungen und Freiflächen für Schulen mit Anlagen für den Schul- und Vereinssport sowie Versorgungsanlagen.

1.13. Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dient der Unterbringung von Anlagen für sportliche Zwecke, deren Nebenanlagen und Freiflächen für Schul- und Vereinssport.

1.14. Ausnahmsweise zulässig sind in den Flächen für den Gemeinbedarf sonstige Anlagen für soziale, erzieherische und kulturelle Zwecke, wenn sie in ihrer Baumasse den jeweils allgemein zulässigen Nutzungen im Sinne von § 2 Nr. 1.10 bis Nr. 1.13 untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse sowie in Verbindung mit der mindest- und maximalen Wandhöhe.

2.2. Es ist eine Überschreitung der GRZ über das gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO festgelegte Maß hinaus nicht zulässig.

2.3. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKF) darf, mit Ausnahme des MU 1 und des MU 2, maximal 0,3 m je Gebäude oder Gebäudeteil über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt für die OKF ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf den Zugang zum jeweiligen Gebäude. Die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche umfasst Straßen, verkehrsberuhigte Bereiche sowie Geh- und Radwege.

2.4. Die im Planteil festsetzte Wandhöhe der Sondergebiete SO 1 und SO 2 bezieht sich auf die Oberkante der Straße „Am Tiefen Feld“. Für das SO 3 bezieht sich die festgesetzte Wandhöhe auf die Oberkante der Sammelstraße C.

2.5. Die lichte Höhe der Erdgeschosse in den Gebieten MU 1 bis MU 5 und dem GE(e), die an der Straße „Am Tiefen Feld“ liegen, muss mindestens 3,5 m betragen.

2.6. Es kann die festgesetzte Geschossflächenzahl für die Realisierung von Gemeinschaftsräumen sowie ebenerdigen Räumen im Hauptgebäude zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Kinderwagen und Mobilitätshilfen, um die Fläche dieser Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden, unter Einhaltung der festgesetzten Geschossigkeit, GRZ sowie überbaubaren Grundstücksflächen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im allgemeinen Wohngebiet je Gebiet wie folgt begrenzt.

Gebiete des allgemeinen Wohngebiets	Maximal zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude
WA 1, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 13, WA 14, WA 15	16
WA 3, WA 12	24
WA 16-17, WA 19, WA 21	20
WA 18, WA 20, WA 22, WA 23	28

4. Bauweise

In den Gebieten WA 1, WA 16 bis WA 23, MU 1, MU 2, MU 5, GE(e) sowie SO 1 und SO 2 gilt die abweichende Bauweise a. Es gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an seitliche Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

5.1. Im urbanen Gebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in den Sondergebieten und den Flächen für Gemeinbedarf sind bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche nur auf der Fläche der darüber liegenden Geschosse zulässig.

5.3. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ sind Sportanlagen nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ zulässig.

5.4. Balkone sind im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet nur innerhalb der Baugrenzen und erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

5.5. Abweichend von § 2 Nr. 5.4 sind im WA 16 bis WA 23 und in der Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ an den äußeren Gebäudeseiten des Blocks Balkone ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Diese dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenze hinausragen und insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen.

5.6. In den Gebieten WA 16 bis WA 23 dürfen Terrassen die Baugrenzen um maximal 2,0 m überragen. Dabei dürfen sie eine Fläche von 9,0 m² pro Wohneinheit nicht überschreiten.

5.7. In den Gebieten MU 1, MU 2 und MU 5, im GE(e) und SO 3 ist zwischen den baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche und der Außenwand der Tunnelbauwerke der U-Bahntrasse ein Sicherheitsabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

6. Abstandsflächen

6.1. Es gilt Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandflächen (AFS)) in der Fassung vom 11. Juli 2016 (Amtsblatt S. 219).

6.2. Abweichend von § 2 Nr. 6.1 gilt für die Sondergebiete die Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H, mindestens 3,0 m.

6.3. Abweichend von § 2 Nr. 6.1 gilt im Gebiet WA 23 für die nördliche Fassadenseite des Baufeldes, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Geh- und Radweg“, die abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H, mindestens 3,0 m.

7. Nebenanlagen

7.1. Nebenanlagen und Einrichtungen zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.2. Es sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für Spiel, Freizeit und Erholung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon sind private Kinderspielplätze nicht in Vorgartenzonen zulässig. Eine Vorgartenzone entspricht dem Bereich zwischen der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude.

7.3. Abweichend von der Kinderspielplatzsatzung (KSpS) der Stadt Nürnberg gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO sind im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet nur 25 % der gemäß § 4 Abs. 1 KSpS geforderten Flächen für private Kinderspielplätze herzustellen, jedoch mindestens 60 m². Die Kinderspielplätze sind so auszugestalten, dass sie mindestens für Kinder bis 3 Jahren geeignet sind.

7.4. Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für das Abstellen von Fahrrädern sowie die Müll- und Wertstoffentsorgung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon sind notwendige Fahrradabstellplätze unter gem. § 2 Nr. 8.8 genannten Voraussetzungen in der Vorgartenzone zulässig.

7.5. Abweichend von § 2 Nr. 7.4 sind in den Gebieten WA 2, WA 4, WA 10 und WA 11 Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung und das Abstellen von Fahrrädern in Vorgartenzonen zulässig. Weiterhin ist in den genannten Gebieten je Baugrundstück ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m² und einer Seitenlänge von maximal 4,0 m zulässig.

7.6. Im urbanen Gebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung ebenerdig in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.

8. Stellplätze, Quartiersgaragen und Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten

Kfz-Stellplätze

8.1. Abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen der Stadt Nürnberg (StS) sind – ausgenommen der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ – maximal 50 % der in der Richtzahlenliste vorgesehenen Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Die Ermittlung der nach vorstehenden Regelungen nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze hat entsprechend der StellplatzS in der Fassung vom 14.12.2007 (Amtsblatt, S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 28.07.2025 (Amtsblatt, S. 261) zu erfolgen.

8.2. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ ist die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze für Nutzungen nach Nr. 5 Sportstätten der Richtzahlenliste um 50 % reduziert nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf für schulische Nutzungen ist nach Nr. 9 der Richtzahlenliste zu 100 % nachzuweisen.

8.3. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ ist ein Stellplatznachweis nach Nr. 1.5 der Richtzahlenliste zu 100 % nachzuweisen.

8.4. Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für Gemeinbedarf sind Kfz-Stellplätze nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.

8.5. Abweichend von § 2 Nr. 8.4 sind auf den Flächen für Gemeinbedarf die jeweiligen notwendigen behindertengerechten Kfz-Stellplätze sowie zwei zusätzliche Stellplätze zulässig.

8.6. Abweichend von § 2 Nr. 8.4 sind auf der Fläche für Gemeinbedarf Sportanlage“ die notwendigen Stellplätze nach § 2 Nr. 8.1 zulässig.

8.7. Im urbanen Gebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die notwendigen Kfz-Stellplätze nur in eingeschossigen Tiefgaragen oder eingeschossigen, ins Gebäude integrierten Garagengeschossen zulässig.

Fahrrad-Stellplätze

8.8. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Davon sind mindestens 80 % ebenerdig in überdachter Bauweise oder innerhalb der Gebäude herzustellen. Weitere 5 % der notwendigen Fahrradabstellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der Vorgartenzone nur in unüberdachter Bauweise platziert werden. In den Gebieten WA 2, WA 4, WA 10 und WA 11 sind die notwendigen Fahrradabstellplätze außerhalb der Gebäude ebenerdig und in überdachter Bauweise zulässig.

8.9. Im urbanen Gebiet sind die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze innerhalb der Gebäude unterzubringen, davon maximal 20 % in Tiefgaragen oder Garagengeschossen.

9. Soziale Wohnraumförderung

In den Gebieten WA 1, WA 6, WA 13, WA 14, WA 16 bis WA 23 und in den MU 2 bis MU 5 sind 40 % der jeweiligen Geschossfläche in Gebäuden für Wohnnutzung so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

10. Verkehrsflächen

10.1. In den öffentlichen Grünflächen sind drei Hauptwege in der festgesetzten Breite zulässig. Die Wege für den kombinierten Geh- und Radverkehr sind in einer für den Radverkehr geeigneten Wegedecke zulässig.

10.2. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug 5“ ist eine Zufahrt/Zuwegung von der Uffenheimer Straße zu der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ in einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig.

11. Versorgungsflächen

Trafoanlagen sind auf den im Planteil zeichnerisch festgesetzten Standorten sowie innerhalb von Gebäuden zulässig. In der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 dürfen Trafoanlagen auch außerhalb von Gebäuden errichtet werden.

12. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

13. Abfallbeseitigung

13.1. Wertstoffcontainer sind nur innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Sammelstraße A und C zulässig.

13.2. In den Gebieten WA 5, WA 6, WA 17, WA 20 und WA 23 sind Abfallsammelstellen zur Abholung von Abfallbehältern in maximal 15,0 m Entfernung zur nächstmöglichen Abholstelle vorzusehen. Die Größe der Abfallsammelstellen ist jeweils für das gesamte Baugebiet zu dimensionieren.

14. Rückhaltung von Niederschlagswasser

14.1. Zur Begrenzung der Einleitung von Regenwasser von Baugrundstücken in die öffentlichen Entwässerungsanlagen ist durch geeignete Regenrückhaltemaßnahmen eine Mindestrückhaltung sicherzustellen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen wird in Litern pro Quadratmeter Grundstücksfläche (l/m²) in Bezug auf die tatsächliche GRZ festgesetzt. Je 0,1 höhere GRZ ergibt sich ein höheres Rückhaltevolumen von 1,4 l/m²:

- bei einer tatsächlichen GRZ von 0,4: 5,6 l/m²
- bei einer tatsächlichen GRZ von 0,5: 7,0 l/m²
- bei einer tatsächlichen GRZ von 0,6: 8,4 l/m²
- bei einer tatsächlichen GRZ von 0,8: 11,2 l/m²
- bei einer tatsächlichen GRZ von 0,9: 12,6 l/m²

14.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Rückhaltung auf den Baugrundstücken und Gemeinbedarfsflächen über private Entwässerungsmulden oder -rinnen oberirdisch zu den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen bzw. direkt in die „Flächen zur Retention von Niederschlagswasser“ bzw. der „Fläche für Versickerung von Niederschlagswasser“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen einzuleiten.

14.3. Ausnahmsweise sind geringfügige Veränderungen der „Flächen zur Retention von Niederschlagswasser“ bzw. der „Fläche für Versickerung von Niederschlagswasser“ zulässig, wenn dies aus technischen, naturschutzfachlichen oder gestalterischen Gründen notwendig wird.

14.4. Auf den Flächen für Landwirtschaft ist für die Begrenzung der Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Entwässerungsanlagen eine Mindestrückhaltung von 5 l/m² Grundstücksfläche einzuhalten.

15. Maßnahmen zur Verringerung von Schäden aus Hochwasser/Starkregen

15.1. Es sind Zugänge zu tiefliegenden Räumen mindestens 20 cm über dem Niveau der wasserführenden Straßenentwässerung auszubilden. Unterschreitungen der Schwellenhöhen sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dadurch keine erhöhte Überflutungsgefahr besteht oder zusätzliche Maßnahmen für den Objektschutz getroffen werden.

15.2. Zusätzlich sind im urbanen Gebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet Tiefgaragenzufahrten (Oberkante Tiefgaragenschwelle) mindestens 20 cm über dem Niveau der wasserführenden Straßenrinne auszubilden. Unterschreitungen der Schwellenhöhen in Tiefgaragenzufahrten sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dadurch keine erhöhte Überflutungsgefahr besteht oder zusätzliche Maßnahmen für den Objektschutz getroffen werden.

15.3. Der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Gebäudezugänge, -schächte und -fenster sind im gesamten Plangebiet über dem Höhenniveau der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

16. Grünordnung

Zu erhaltender Baum

16.1. Der in der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m über dem Erdboden, 3-4 x verpflanzt, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ vorzunehmen.

16.2. Zum Erhalt des festgesetzten Baumes ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten bzw. es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelschutzbereich zu ergreifen. Jegliche Veränderungen des Geländeniveaus sind nicht zulässig.

Zu pflanzende Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen (VF) mit besonderer Zweckbestimmung

16.3. Innerhalb des Straßenraums ist mindestens die nachfolgende Anzahl an Bäumen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten:

- Straßenverkehrsfläche - Sammelstraße A: 20 St.
- Straßenverkehrsfläche - Sammelstraße B: 8 St.
- Straßenverkehrsfläche - Sammelstraße C: 18 St.
- VF bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ – Wohnstraße A1: 6 St.
- VF bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ – Wohnstraße A2: 8 St.
- VF bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ – Wohnstraße A3: 8 St.

- VF bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ – Wohnstraße A4: 7 St.
- VF bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ – Wohnstraße B1: 11 St.
- VF bes. Zweckbestimmung „Stadtbalkon 1, 2, 3“: 5 St., 5 St., 3 St.
- VF bes. Zweckbestimmung „Quartiersplatz 1, 2“: 14 St., 10 St.
- VF bes. Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“: 6 St.

16.4. Insgesamt darf maximal eine Anzahl von 5 Bäumen der Verkehrsflächen in einer anderen Verkehrsfläche im Plangebiet nachgewiesen werden.

16.5. Für die Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I und II als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4x verpflanzt, zulässig. Zusätzlich sind für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ Hochstämme als Solitärbäume zulässig. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Arten in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind am gleichen Ort vorzunehmen.

Flächige Begrünung von öffentlichen Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmungen

16.6. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich - Quartiersplatz 1“ sowie „Fußgängerbereich - Stadtbalkon“ sind mit einem Begrünungsanteil von mindestens 40 % herzustellen.

Zu pflanzende Bäume in öffentlichen Grünflächen

16.7. In den öffentlichen Grünflächen sind je angefangene 200 m² mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind die im Planteil festgesetzten Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ und „Skateanlage“.

16.8. Abweichend von § 2 Nr. 16.7 sind in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und den festgesetzten Flächen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser je angefangene 400 m² mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

16.9. Abweichend von § 2 Nr. 16.7 können maximal 25 % der erforderlichen Bäume aus der jeweiligen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ und den Flächen zur Retention bzw. Versickerung von Niederschlagswasser in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ nachgewiesen werden.

16.10. Für Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Bäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme Solitärbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4 x verpflanzt oder als ein- oder mehrstämmige Solitäre, Stammbüsche Solitär mindestens 4 x verpflanzt zulässig. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der jeweiligen Grünfläche vorzunehmen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in öffentlichen Grünflächen

16.11. In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug 5“ und „Freizeit und Erholung“ sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern je 200 m² Fläche mindestens ein Baum und mindestens 100 Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Bäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu verwenden. Für die Sträucher ist Pflanzware mit einer Wuchshöhe von mindestens 80-100 cm, mindestens 2x verpflanzt, mit

mindestens drei Trieben zu verwenden. Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in der gleichen Qualität wie bei Neupflanzung innerhalb der abgängigen Fläche vorzunehmen.

Bedingte Festsetzung Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

16.12. Bei einer Ausführung der Radwegebrücke in Dammlage sind die Böschungsflächen beiderseits der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ südlich des Regenrückhaltebeckens Südwesttangente (RRB SW-Tangente) je 200 m² Böschungsfläche mit mindestens 100 Sträucher zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Sträucher ist Pflanzware mit einer Wuchshöhe von mindestens 80-100 cm, mindestens 2x verpflanzt, mit mindestens drei Trieben zu verwenden. Ersatzpflanzungen von Sträuchern sind in der gleichen Qualität wie bei Neupflanzung innerhalb der abgängigen Fläche vorzunehmen.

Zu pflanzende Bäume auf den Baugrundstücken

16.13. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Grundlage für die Ermittlung der nicht überbauten Grundstücksfläche ist die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

16.14. Für die Pflanzung sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3 x verpflanzt, zu verwenden. Die Bäume sind als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen und standortnah vorzunehmen.

16.15. Baumstandorte sind mit mindestens 25,0 m² großen bodenoffenen bzw. offen durchwurzelbaren Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 30,0 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,2 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen.

16.16. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Die restlichen 19,0 m² sind unter fachgerechter Anwendung eines verdichtungsfähigen Baumsubstrates einschließlich Belüftungssystem herzustellen. Das Volumen von 30,0 m³ des durchwurzelbaren Bodenraums, sowie die Mindeststärke der Vegetationsschicht von 1,2 m darf weiterhin nicht unterschritten werden.

Private Freiflächen

16.17. Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der Baugebiete sind vollständig zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Nicht zulässig sind Schottergärten oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.

16.18. Vorgartenzonen sind zu begrünen. Zwischen befestigten Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von 1,0 m angelegt werden.

Begrünung von Tiefgaragen

16.19. Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als begrünte Flächen anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Vegetationsschicht für Grünflächen bzw. unversiegelte Freiflächen über Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Bei der Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 40,0 m² eine mindestens 1,2 m starke

durchwurzelbare Vegetationsschicht zur Verfügung stehen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 48,0 m³ nicht unterschreiten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Fassadenbegrünung

16.20. Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3,0 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sowie nicht transparente Lärmschutzwände ab einer Höhe von 2,0 m sind mit Klettergehölzen flächig zu begrünen.

16.21. Die im Planteil mit der Signatur „Fassadenbegrünung“ festgesetzten Fassadenabschnitte sind bis zu einer Höhe von 3,0 m, abzüglich Fenster- oder Türöffnungen, mit Klettergehölzen zu mindestens 50 % flächig zu begrünen.

16.22. Abweichend von § 2 Nr. 16.21 sind in den Sondergebieten die festgesetzten Fassadenabschnitte flächig mit Klettergehölzen zu begrünen.

16.23. In der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ sind die süd- und westexponierten Fassadenflächen, die zu den Pausenhofflächen ausgerichtet sind, bis zu einer Höhe von 3,0 m, abzüglich Fenster- oder Türöffnungen, mit Klettergehölzen zu mindestens 50 % flächig zu begrünen.

16.24. Nebenanlagen sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- oder Spaliergehölzen zu begrünen.

16.25. Für alle Fassadenbegrünungen sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Mindestens alle 1,5 m ist ein Klettergehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Dachbegrünung

16.26. Dächer von Gebäuden sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer fachgerecht zu erhalten.

Flächen für Terrassen und Wege, erforderliche Dachdurchdringungen, technische Aufbauten mit Ausnahme von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und sonstige unbegrünte Flächen dürfen in Summe maximal 30 % der Dachfläche betragen. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).

16.27. Dächer von Nebenanlagen sind ab einer Gesamtfläche von 10,0 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten.

17. Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wasserdurchlässige Beläge

17.1. Soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen und die Flächen nicht dem Schwerlastverkehr dienen, sind

- Feuerwehrzufahrten, soweit sie sich nicht mit Fuß- und Radwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden,
- private, befestigte Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen,

mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

17.2. Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ gekennzeichneten Flächen mit den Nummern 1 (NN 1) und 2 (NN 2) sind zur Entwicklung von Natur und Landschaft naturnahe Gehölzstrukturen, Feldgehölze mit Bäumen und Sträuchern heimischer, standortgerechter Arten als Ausgleichsmaßnahmen herzustellen:

- Ausgleichsfläche „Naturnaher Bereich 1“ (NN 1), Entwicklungsziel: Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Flächengröße 4.051 m²,
- Ausgleichsfläche „Naturnaher Bereich 2“ (NN 2), Entwicklungsziel: Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Flächengröße 7.976 m².

17.3. Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen NN 1 und NN 2 sind je 200 m² Fläche mindestens ein Baum und mindestens 100 Sträucher zu pflanzen und durch eine fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Für die Pflanzungen sind Bäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu verwenden. Für die Sträucher ist Pflanzware mit einer Wuchshöhe von mindestens 80-100 cm, mindestens 2x verpflanzt, mit mindestens drei Trieben zu verwenden. Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in der gleichen Qualität wie bei Neupflanzung innerhalb der abgängigen Fläche vorzunehmen.

Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

17.4. Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ gekennzeichneten Flächen mit den Nummern 3 und 4 (NN 3 und NN 4) sind zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Erhalt sowie das Anpflanzen naturnaher Gehölzstrukturen, Feldhecken, mit Bäumen und Sträuchern heimischer, standortgerechter Arten umzusetzen.

17.5. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ mit der Nummer 3 (NN 3) zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Bäume und Sträucher als eine der Eingrünung dienende Gehölzstruktur durch eine fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Ergänzende Pflanzungen heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher sind zulässig und gemäß § 2 Nr. 17.3 zu bepflanzen. Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in der gleichen Qualität wie bei Neupflanzung innerhalb der abgängigen Fläche vorzunehmen.

17.6. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ mit der Nummer 4 (NN 4) sind zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Pflanzungen gemäß § 2 Nr. 17.3 durchzuführen und durch eine fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in der gleichen Qualität wie bei Neupflanzung innerhalb der abgängigen Fläche vorzunehmen.

18. Artenschutz

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen (FCS-Maßnahmen, engl. favorable conservation status als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG) wildlebender Arten zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

18.1. FCS 1: Anlage von Blühstreifen/Ackerbrachen

Für 16 Feldlerchen-Brutpaare sind auf den Flurstücken Nr. 631 und 632/1, Gmkg. Mühlhof und Nr. 402/1 und 403, Gmkg. Reichelsdorf Ackerbrachen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

18.2. FCS 3: Optimierung/Herstellung einer Fläche für Zauneidechsen

Für Zauneidechsen sind auf den Flurstücken Nr. 553 Gmkg. Katzwang und 212 Gmkg. Kornburg im Umfang von mind. 2.500 m² Fläche extensiv genutztes Grünland anzulegen bzw. aufzuwerten und auf bis zu 20 % dieser Fläche Sträucher anzupflanzen. Zusätzlich sind verteilt auf diesen Flächen zwei Reptilienmeiler in Bodenvertiefungen (Grundfläche mindestens 3,0 m x 3,0 m, Tiefe: 0,6 m bis 1,0 m) mit mindestens 7 t kalkarmen Steinmaterial und mit Einbau von Wurzelstöcken als hohlraumreiche Sonn- und Versteckplätze anzulegen. Um die Meiler ist Sand als Eiablageplatz in einer Mächtigkeit von 0,2 m auf 50 m² Fläche anzudecken. Weitere vier Wurzelstöcke oder Reisighaufen sind offen auf der Fläche als Sonnplätze zu verteilen. Die Flächen für Zauneidechsen sind durch eine fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

18.3. Begrenzung der Beleuchtung

Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten. Eine Außenbeleuchtung ist auf die zwingend notwendig zu beleuchtenden Bereiche zu begrenzen und es sind Lampen zu verwenden, die eine Abstrahlung von höher als 70° zur Vertikalen sowie eine Abstrahlung nach links und rechts vermeiden. Es ist auf eine möglichst geringe Leuchtdichte zu achten. Zulässig sind Lampen mit einem Spektrum von mindestens 540 nm und/ oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT von maximal 2.700 Kelvin, welche blaue Lichtanteile, v. a. UV-Licht, vermeiden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

18.4. Verhinderung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Fassaden, die einen Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75 % aufweisen, die Glasflächen aus Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas auszubilden bzw. vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen. Dies gilt auch für freistehende Glaswände, transparente Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad, >30 % Reflexionsgrad.

Bei allen übrigen Fassaden, bei denen ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag bzw. signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Brutvögeln durch Kollision besteht, sind geeignete Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen. Geeignete Maßnahmen sind insbesondere die Verringerung des frei sichtbaren Glasflächenanteils und die Verwendung von Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas, mattiertem Glas oder vergleichbar wirksame Maßnahmen. Ob ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht, ist anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards zu ermitteln.

19. Landwirtschaft

19.1. Innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche ist ein Mindestrückhalt von Niederschlagswasser vorzuhalten (vgl. § 2 Nr. 14.4).

19.2. Die Flächen für Landwirtschaft sind von Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise können landwirtschaftliche Gebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Diese Gebäude und Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von 50 m² und eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.

20. Schutz vor Immissionen – Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm

Verkehrslärm

Ausbildung der Außenbauteile

20.1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, gegenüber dem Außenlärm vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

20.2. Entlang der im Planteil festgesetzten Linie für „Gebäudefassaden mit Vorkehrung zum Lärmschutz“ sowie „Lärmschutzschleuse“ und „Lärmschutzwand“ (LSW) ist eine geschlossene Lärmschutzbebauung, bestehend aus Gebäuden und Lärmschutzwänden, in Höhe des festgesetzten Mindestmaßes der Vollgeschosse bzw. des festgesetzten Mindestmaßes der Wandhöhe zu errichten.

20.3. Die Quartiersgaragen in den Sondergebieten sind mit geschlossen Fassaden zu errichten.

20.4. Lärmschutzwände entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ sind je Grundstück über maximal 50 % der mit dieser öffentlichen Verkehrsfläche gemeinsamen Grenze zulässig. Sie müssen mit mindestens mit einer Höhe von 12,0 m zur Oberkante der Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Tiefen Feld“ hergestellt werden. Die Lärmschutzwände haben den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 zu entsprechen. Die genannten Lärmschutzwände sind mit folgenden akustischen Eigenschaften auszuführen: Absorptionsgruppe A1 (nicht absorbierend), Schalldämmung nach Gruppe B3 (DL_R > 24 dB).

Bedingte Festsetzung für das gesamte Plangebiet

20.5. Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für Gemeinbedarf ist die Nutzungsaufnahme erst zulässig, wenn die Lärmschutzmaßnahmen an der Südwesttangente gemäß Bebauungsplan Nr. 4445 A „Tiefes Feld Nordwest“ vollständig errichtet sind.

20.6. Die Aufnahme der Nutzungen in den Gebieten WA 2 bis WA 8, WA 10, WA 13 und der Fläche für Gemeinbedarf „Kita 1“ ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung in den Gebieten WA 1, MU 1, MU 2, und SO 1 im Rohbau mit Fenstern und dazwischenliegenden Lärmschutzwänden als geschlossener Schallschirm realisiert ist

20.7. Die Aufnahme der Nutzungen in den Gebieten WA 18 und WA 21 ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung in den Gebieten MU 4, SO 2 und das westliche Baufenster des MU 5 im Rohbau mit Fenstern und dazwischenliegenden Lärmschutzwänden als geschlossener Schallschirm realisiert ist.

20.8. Die Aufnahme der Nutzungen in der Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ und der Fläche für Gemeinbedarf „Kita 2“ ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung in dem Gebiet MU 3 im Rohbau mit Fenstern als geschlossener Schallschirm realisiert ist.

Grundrissgestaltung

20.9. Im urbanen Gebiet sind Wohnungen entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ so anzuordnen, dass sich mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht im Bereich der Festsetzung „Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Lärmschutz“ befindet.

20.10. Im Gebiet WA 1 sind Wohnungen gegenüber der Südwesttangente so anzuordnen, dass sich mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht im Bereich der Festsetzung „Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Lärmschutz“ befindet.

20.11. Im Gebiet WA 13 sind die Wohnungen so anzuordnen, dass sich mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht zur Sammelstraße A orientieren.

20.12. Im Gebiet WA 3 sind Wohnungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich – Stadtbalkon 1“ so zu organisieren, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum nicht nach Westen orientiert ist. Dies gilt nicht, wenn

- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten werden, oder
- schutzbedürftige Aufenthaltsräume an lärmzugewandten Fassaden durch Fenster an lärmabgewandten Fassaden ausreichend belüftet werden, an denen die Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

20.13. Im Gebiet WA 18 sind Wohnungen so zu organisieren, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich – Quartiersplatz 2“ orientiert ist. Dies gilt nicht, wenn

- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten werden, oder
- schutzbedürftige Aufenthaltsräume an lärmzugewandten Fassaden durch Fenster an lärmabgewandten Fassaden ausreichend belüftet werden, an denen die Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

<u>Belüftung von schutzbedürftigen Räumen</u>

20.14. Im urbanen Gebiet dürfen an den Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln La > 73 dB(A) Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zu öffnen sein. Dies gilt nicht, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

20.15. Im allgemeinen Wohngebiet ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel La > 62 dB(A) beträgt, nicht zulässig. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf max. 62 dB(A) oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind.

20.16. Im urbanen Gebiet ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel La > 67 dB(A) beträgt, nicht zulässig. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf max. 67 dB(A) oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind.

20.17. In der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und „Kita“ ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel La > 60 dB(A) beträgt, nicht zulässig. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf maximal 60 dB(A) oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden.

20.18. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel La > 60 dB(A) beträgt, nicht zulässig. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf maximal 60 dB(A) oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind.

Außenwohnbereiche

20.19. Außenwohnbereiche sind so anzuordnen oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass dort ein Beurteilungspegel Verkehrslärm von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

Lärmschutzwand an der Rothenburger Straße (Skateanlage)

20.20. Südlich der Rothenburger Straße ist die im Planteil als LSW 2,5 festgesetzte Lärmschutzmaßnahme zu 50 % als transparente Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Gradiente der Rothenburger Straße und einer Länge von 60 m ab dem Knotenpunkt zur Sammelstraße C herzustellen. Das bewertete Schalldämmmaß der Wand muss mindestens 25 dB(A) betragen. Die nicht transparenten Teile der Wand sind nach Süden hin hochabsorbierend herzustellen.

20.21. Die Nutzungsaufnahme der Skateanlage ist erst nach Fertigstellung der Lärmschutzwand nach § 2 Nr. 20.20 zulässig.

Pausenhoffläche in der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“

20.22. Die Pausenhofflächen sind durch geeignete Schallschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass dort ein Beurteilungspegel Verkehrslärm von 60 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

Tiefgaragen und Quartiersgaragen

20.23. Tiefgaragenein- und -ausfahrten für die Gebiete MU 1 bis MU 5 und für das GE(e) sowie die Ein- und -ausfahrten der Quartiersgaragen in den Sondergebieten sind hochschallabsorbierend auszuführen. Deren Regenrinnen sowie Tore sind, dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend, lärmarm herzustellen.

Gewerbelärm

20.24. Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist in der Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ bei ambulanter oder stationärer Pflege in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten von 45 dB(A) am Tag / 35 dB(A) in der Nacht durch Gewerbelärm oder des entsprechenden Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm nicht zulässig.

20.25. Abweichend von § 2 Nr. 20.24 sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig, wenn durch geeignete schalltechnische Maßnahmen sichergestellt wird, dass die o.a. Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. In Teilbereichen mit festverglasten Loggien muss mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes einer Wohnung an der lärmabgewandten Fassade liegen.

Sportlärm

20.26. Im GE(e) ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an der Ostfassade zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ nicht zulässig. Abweichend davon sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig, wenn durch

geeignete schalltechnische Maßnahmen sichergestellt wird, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

21. Schutz vor Immissionen – Erschütterungen

In den Gebieten MU 1 und MU 2 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie baulich daran gekoppelte Gebäudeteile innerhalb der Flächen, in denen der Verlauf der U-Bahntrasse (Tunnel) und der Erschütterungsbereich der U-Bahntrasse im Planteil nachrichtlich übernommen wurde, durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass

- hinsichtlich der Erschütterungswirkungen des unterirdischen Bahnbetriebs die maßgeblichen Anhaltswerte für ein Mischgebiet der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999, eingehalten werden und
- die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2 i. d. F. vom August 1998, zuletzt geändert am 01.06.2017, vorgegebenen Anforderungen für Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden eingehalten werden.

22. Aufschüttungen und Abgrabungen und statische Auflagen

22.1. Das Gelände der Baugrundstücke ist an das angrenzende Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen. Abweichungen von 0,2 m nach oben und unten sind zulässig.

22.2. Zu den angrenzenden Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen ist das Gelände von Baugrundstücken im Verhältnis 1:2 und flacher abzuböschen.

22.3. In den Gebieten MU 1, MU 2 und MU 5 und im GE(e) sind bauliche Anlagen / Gebäude über den Tunnelbauwerken der U-Bahntrasse lastenfrei zugründen. Die maximale Last auf den Tunnelbauwerken der U-Bahntrasse ist auf 120 kN/m² begrenzt.

23. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

23.1. Es sind ausschließlich Flachdächer bis maximal 10° Dachneigung, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig.

23.2. Für Nebenanlagen sind nur Dächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.

23.3. Technische Einrichtungen auf Dächern müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

23.4. Technische Einrichtungen auf Dächern mit Ausnahme Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren dürfen die Attika um maximal 2,50 m überschreiten und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

23.5. Es sind je Baugrundstück auf mindesten 40 % der jeweiligen Gesamtdachfläche Photovoltaikanlagen zu errichten. Nicht zur Gesamtdachfläche zählen die Dachflächen von Nebenanlagen und untergeordnete Dachflächen.

23.6. Tiefgaragenein- und ausfahrten, deren Rampen und Notausgänge der Tiefgaragen für die Gebiete MU 1 bis MU 5 und für das GE(e) sowie die Ein- und -–ausfahrten der Quartiersgaragen in den Sondergebieten sind in die Gebäude zu integrieren.

Fassadengliederung

23.7. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude oder Gebäudeteile, die jeweils über einen eigenen Zugang sowie eine eigenständige innere Erschließung verfügen, innerhalb eines Blocks oder einer Zeile in der Fassadengestaltung so zu gliedern und voneinander abzusetzen, dass die einzelnen Gebäude oder Gebäudeteile als eigenständige bauliche Einheiten sichtbar sind.

Lärmschutzwände

23.8. Die gemäß § 2 Nr. 20.2 erforderlichen Lärmschutzwände sind zu mind. 70 % aus transparenten Materialien herzustellen.

24. Einfriedungen / Einfriedende Maßnahmen

24.1. Aus Bauprodukten hergestellte Einfriedungen sind unzulässig.

24.2. Abweichend von § 2 Nr. 24.1 sind in den Gebieten WA 2, WA 4, WA 10 und WA 11 sichtdurchlässige Zäune in Kombination mit Hecken zulässig, sofern der sichtdurchlässige Zaun auf der Innenseite der Hecke errichtet wird, die maximale Höhe des Zauns 1,2 m nicht überschreitet und ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm errichtet wird.

24.3. Abweichend von § 2 Nr. 24.1 sind auf den Flächen für Gemeinbedarf sowie in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Bolzplatz“ sichtdurchlässige Zäune zulässig. Die Einfriedungen sind, bis auf die von Kindertagesstätten, Spielplätzen und Ballfangzäunen, nur ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig.

24.4. Baugrundstücke, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, müssen entsprechend § 2 Nr. 22.2 abgeböscht werden, Stützmauern sind nicht zulässig. Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind auf dem Kamm der Böschung entsprechend der Festsetzungen gemäß § 2 Nr. 24 zulässig.

§ 3
Rechtssichere Zuordnung

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich 1“ (NN 1) und „Naturnaher Bereich 2“ (NN 2) Maßnahmen nach § 2 Nr. 17.2 der Bebauungsplansatzung festgesetzt.

Die Stadt Nürnberg erhebt zur Deckung ihres Aufwands für die Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen Kostenerstattungsbeiträge nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB (Kostenerstattungsbetragssatzung – KostenErstS) und Erschließungsbeiträge nach der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrags (Erschließungsbeitragssatzung – EBS).

Die vorgenannten Flächen und Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB mit einem Anteil von 64,65 % den Baugebieten, mit einem Anteil von 34,59 % den Straßenverkehrsflächen und mit einem Anteil von 0,76 % den Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen zugeordnet.

§ 4
Befristete und bedingte Zulässigkeit

Bis zur Fertigstellung der Straße „Am Tiefen Feld“ erfolgt die Erschließung der Gebiete WA 1 bis WA 23, der Gebiete MU 1 bis MU 4, SO 1 und SO 2 sowie der Flächen für Gemeinbedarf „Kita 1“,

„Kita 2“ und „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ über eine zeitlich bedingte Erschließungsstraße. Die bedinge Erschließungsstraße führt von der Sammelstraße C über die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ (südlich des SO 2 und nördlich des WA 21) zur Sammelstraße B. Von der Sammelstraße B führt sie über die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich – Quartiersplatz 2“ zur Sammelstraße A. Es ist eine maximale Fahrbahnbreite von 5,50 m zulässig.

Nachdem die Erschließung über die Straße „Am Tiefen Feld“ hergestellt ist, erfolgt die Erschließung oben genannter Gebiete gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Planteil.

§ 5
Nachrichtliche Übernahme

1. Die Planfeststellung der U-Bahnanlage der U-Bahntrasse U 3 mit den Haltestellen Kleinreuth beiSchweinau und Gebersdorf (Planfeststellungsbeschluss vom 30.11.2016, Regierung von Mittelfranken) wird nachrichtlich übernommen.

2. Die Planfeststellung des Ausbau Güterzugstrecke (PFA13) Bahnstrecke 5950 mit den zwei weiteren Gleisen der Bahnstrecke 5955 (Planfeststellungsbeschluss vom 16.02.2024, Eisenbahn-Bundesamt) wird nachrichtlich übernommen.

§ 6
Hinweise

Untergeschosse sind ausreichend wasserdicht und auftriebssicher auszubilden (Begründung: gemäß geotechnischem Gutachten/ Baugrundgutachten). Bei Nähe zu Retentionsflächen ist ein ausreichendes Abdichtungskonzept vorzusehen.

Die ZTV-Lsw 06 kann über den FGSV Verlag GmbH, Wesselinger Str. 15, 50999 Köln bezogen werden. Die DIN 4109 und DIN 4150 können beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen oder über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden. Darüber hinaus können die Vorschriften und Normen über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, „Öffentliche Auslegungen / Auskunftsterminal“ Zimmer 105, 90402 Nürnberg eingesehen werden.

§ 7

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4445 B

"TIEFES FELD SÜD"

für ein Gebiet südlich der Straße „Am Tiefen Feld“, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg Fürth, östlich der Südwesttangente und nördlich der Alten Wallensteinstraße

Stand: März 2026



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 5

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 5

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 7

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 8

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 8

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 15

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 19

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS) 22

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 24

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 31

I.4.3. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG 36

I.4.4. VERKEHRSKONZEPT 40

I.4.5. IMMISSIONSSCHUTZ 47

I.4.6. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 54

I.4.7. VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT 55

I.4.8. GENDER UND DIVERSITY 60

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE 62

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 62

I.5.2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF 65

I.5.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 66

I.5.4. BAUWEISE 72

I.5.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 74

I.5.6. ABSTANDSFLÄCHEN 76

I.5.7. NEBENANLAGEN 77

I.5.8. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTEN 79

I.5.9. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG 81

I.5.10. VERKEHRSFLÄCHEN (GGF. BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG) 82

I.5.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN (EINSCHLIESSLICH FLÄCHEN FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG) 84

I.5.12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 84

I.5.13. ABFALLBESEITIGUNG 84
I.5.14. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDEN DURCH STARKREGEN) 85
I.5.15. GRÜNORDNUNG – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 88
I.5.16. PFLANZBINDUNGEN 90
I.5.17. BAUWERKS- UND FREIFLÄCHENBEGRÜNUNG 97
I.5.18. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 104
I.5.19. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 106
I.5.20. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT 108
I.5.21. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BIMSCHG 108
I.5.22. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STATISCHE AUFLAGEN 116
I.5.23. ÄUSSERE GESTALUNG BAULICHER ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 117
I.5.24. EINFRIEDUNGEN / EINFRIEDENDE MASSNAHMEN 119
I.5.25. BEFRISTETE UND BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT 120
I.5.26. RECHTSSICHERE ZUORDNUNG 122
I.5.27. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 122
I.5.28. HINWEISE 123

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 123

II. VERFAHREN 126

II.1. BETEILIGUNGEN 126

II.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 126
II.1.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 126
II.1.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 126
II.1.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 127
II.1.5. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 127
II.1.6. ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 128

III. ABWÄGUNGSERGEBNIS 128

III.1. UMPLANUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT 128

III.1.1. ÜBERARBEITUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT: URBANES GEBIET ENTLANG DER STRASSE „AM TIEFEN FELD“ 128

III.1.2. ÜBERARBEITUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT: VERSCHIEBUNG DES BILDUNGSZENTRUMS NACH OSTEN 129

III.2. ÜBERPLANUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN 131

III.3. PLANFESTSTELLUNG FÜR DIE STRASSE „AM TIEFEN FELD“ 132

III.4. ZUSÄTZLICHE EMISSIONEN 133

IV. KOSTEN 134

V. QUELLENANGABEN 135

VI. UMWELTBERICHT ALS GESONDERTER TEXTTEIL (STAND 20.03.2026)

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4445 B "TIEFES FELD SÜD"

für ein Gebiet südlich der Straße „Am Tiefen Feld“, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg Fürth, östlich der Südwesttangente und nördlich der Alten Wallensteinstraße

I. PLANBERICHT

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

Am 29.04.1999 beschloss der Stadtplanungsausschuss (AfS) die Einleitung des Bebauungsplans (BP) Nr. 4445 „Tiefes Feld“ und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die vom 07.06.1999 bis 05.07.1999 stattfand. Nachdem die Stadt die Bewerbung um die Bundesgartenschau nicht weiterverfolgte, ruhte das Verfahren.

Mit der Weiterentwicklung der U-Bahnlinie 3 und der wachsenden städtebaulichen Bedeutung des Tiefen Feldes wurde das Verfahren wiederaufgenommen. Es wurden neue städtebaulichen Parameter definiert und am 30.10.2008 beschloss der AfS die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs im Rahmen von Europan10. Im Februar 2010 fand ein Workshop zur Überarbeitung der Entwürfe statt, und am 08.06.2010 empfahl die Jury den Entwurf „urban lifecycles“ des Stuttgarter Büros SPF Schönle/Piehler/Finkenberger als Grundlage der weiteren Planungen. Der AfS folgte dieser Empfehlung am 15.07.2010.

Auf Grundlage dieser Beschlüsse wurde ein Rahmenplan für die städtebauliche Gesamtentwicklung des Tiefen Feldes erarbeitet, der als Basis für die Bauleitplanung diente. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand vom 13.11.2014 bis 12.12.2014 statt. Am 23.04.2015 wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sich daraus ergebenden Problemstellungen dem AfS vorgelegt. Darüber hinaus wurde das weitere Vorgehen, die Vergabe der Überarbeitung der Rahmenplanung sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, die vom 21.07 2015 bis zum 07.08.2015 durchgeführt wurde.

Aus dem BP Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wurden zunächst die eigenständigen Bebauungspläne 4445 A und 4445 B herausgelöst, der Bebauungsplan 4445 C wurde noch nicht förmlich eingeleitet. Die Bebauungspläne wurden eigenständig weiterbearbeitet und sind bei bestimmten Themen (Niederschlagswassermanagement, Grün- und Freiflächen, Lärmschutz) voneinander abhängig: Der Bebauungsplan Nr. 4445 A „Tiefes Feld Nordwest“ enthält den Bereich nördlich der Straße „Am Tiefen Feld“[1] mit dem neuen Quartierszentrum und ca. 760 neuen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie südlich der Straße das große Regenrückhaltebecken und die Lärmschutzwand entlang der Südwesttangente. Er wurde mit Veröffentlichung am 26.10.2022 im Amtsblatt Nr. 22 rechtsverbindlich.

Der vorherige BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ wurde mit dem AfS-Beschluss vom 11.11.2021 gebilligt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 16.12.2021 bis zum 31.01.2022 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

[1] Dieser Straßenname wurde am 14.03.2024 in der Sitzung des Verkehrsausschusses beschlossen. Zuvor wurde sie unter dem Arbeitstitel „Neue Rothenburger Straße“ geführt.

öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel vom 16.12.2021 bis zum 28.01.2022 statt.

Um die Baurechtschaffung im Tiefen Feld unabhängig vom laufenden Planfeststellungsverfahren der Güterzugstrecke der Deutschen Bahn zu ermöglichen, fand eine Umplanung statt.

Der bisherige BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ und der noch nicht förmlich eingeleitete BP Nr. 4445 C „Tiefes Feld Südost“ werden zum BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ zusammengefasst und beinhalten alle restlichen Flächen südlich der Straße „Am Tiefen Feld“, die sich nicht schon im Geltungsbereich des BP Nr. 4445 A befinden. Die Änderung der städtebaulichen Konzeption im südlichen Tiefen Feld wurde im AfS am 18.01.2024 beschlossen. Der Geltungsbereich des BP Nr. 4445 B hat eine Größe von ca. 50,5 ha.



Abbildung 1: Links: alter 4445 B „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ (schwarze Linie) und alter 4445 C „Tiefes Feld Südost“ (gelb); rechts: neuer BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“**;** Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Bebauungsplan 4445 B „Tiefes Feld Süd“ besteht zusätzlich zu dem Geltungsbereich südlich der Straße „Am Tiefen Feld“, westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth, östlich der Südwesttangente und nördlich der Alten Wallensteinstraße, aus zwei weiteren Geltungsbereichen, in welchen artenschutzrechtliche Maßnahmen (FCS-Maßnahmen[2]) festgesetzt werden. Diese werden unter Kapitel I.5.19 genauer beschrieben. Soweit nachfolgend vom Geltungsbereich, Plangebiet oder vergleichbaren Begriffen die Rede ist, ist stets der Geltungsbereich südlich der Straße „Am Tiefen Feld“ gemeint, außer es wird explizit einer der anderen Bereiche mit den FCS-Maßnahmen beschrieben.

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 (2. Fassung) zum Bebauungsplan Nr.

[2] FCS-Maßnahmen (engl. favorable conservation status): Maßnahmen, die zur Erhaltung der Populationen der betroffenen Arten ergriffen werden vgl. § 45 Abs. 7 BNatSchG

4445 B wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.08.2025 bis 12.09.2025 erneut durchgeführt. Der Entwurf (2.Fassung) zum Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 22.01.2026 gebilligt. Die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 12.02.2026 bis einschließlich 13.03.2026 durchgeführt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Das Gebiet „Tiefes Feld“ bietet durch die Verlängerung der U-Bahn und die damit verbundene hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ein hohes Entwicklungspotenzial. Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung eines lebendigen, sozial durchmischten Quartiers mit einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe und sozialer Infrastruktur. Damit soll das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt werden.

Gemäß dem Konzept der „**Stadt der kurzen Wege**“ soll das Quartier von, einer hohen räumlichen Dichte, einer funktionalen und soziokulturellen Mischung sowie einer engen Verzahnung der verschiedenen Funktionen und damit verbundenen kurzen Wegen geprägt sein. Nördlich der Straße „Am Tiefen Feld“ im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4445 A sind für das neue Quartierszentrum hierfür Dienstleistungen, Einzelhandel mit standortgerechter Dimensionierung und soziale Einrichtungen vorgesehen, die den zusätzlichen Bedarf decken und eine fußläufige Versorgung sicherstellen. Die Stadt der kurzen Wege wird auch durch die Festsetzung der wohn- und arbeitsortnahen öffentlichen Grünfläche erfüllt.

Im Bebauungsplan Nr. 4445 B soll insgesamt Wohnraum für rund 2.890 neue Einwohnerinnen und Einwohner entstehen. Die derzeit und auch künftig hohe Nachfrage nach Wohneinheiten im Stadtgebiet kann an diesem attraktiven Standort mit einer sehr guten ÖPNV-Anbindung zum Stadtzentrum bedient werden. Eine heterogene Bewohnerschaft soll durch unterschiedliche Wohnformen und -größen und unter andrem auch gefördertem Wohnungsbau erreicht werden. Ergänzend sind Einrichtungen für soziale Zwecke wie Kindertagesstätten und ein Seniorenwohn- und Pflegeheim vorgesehen. Auf einem etwa 4 ha großen Grundstück wird ein Bildungszentrum errichtet, bestehend aus einem sechszügigen Gymnasium und einer vierzügigen Grundschule im Kombimodell mit Hort sowie den erforderlichen Außenanlagen. Damit trägt der Bebauungsplan zur Deckung des Bedarfs an Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet bei.

Die hervorragende ÖPNV-Anbindung durch die neue U-Bahn-Haltestelle ermöglicht eine deutliche Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Kfz-Stellplätze werden zum größten Teil in Quartiersgaragen untergebracht, während im öffentlichen Raum keine Stellplätze zu finden sind. Mobilitätsangebote wie Carsharing und Mobilpunkte sowie ein enges Netz für Fuß- und Radverkehr fördern eine nachhaltige Mobilität.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist der **Stadtteilpark** „Tiefes Feld“, der sich im Süden an die Bebauung anschließt. In unmittelbarer Nähe zum Wohn- und Arbeitsplatz bieten die öffentlichen Grünflächen qualitätsvolle Aufenthalts- und Spielflächen für die neue Bewohnerschaft. Durch fünf öffentliche Grünzüge („Grünen Finger“), die sich von Nord nach Süd durch das Gebiet ziehen und durch die Geh- und Radwegeverbindungen führen ist der Park eng mit der Bebauung vernetzt. Die Grünflächen dienen nicht nur der Erholung, sondern sind integraler Bestandteil des Entwässerungskonzepts. Geplant ist ein oberflächennahes, klimagerechtes Regenwassermanagement, das bei Starkregenereignissen durch begrünte Mulden und Rückhaltebecken zur klimaangepassten Gestaltung beiträgt. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung im Sinne einer Schwammstadt nicht möglich.

Darüber hinaus bleibt eine ca. 15 ha große landwirtschaftliche Fläche erhalten und wird neu erschlossen.

Das Konzept schafft ein modernes, zukunftsfähiges Stadtquartier, das durch kurze Wege, eine hohe Aufenthaltsqualität und nachhaltige Strukturen geprägt ist. Die Entwicklung des Quartiers berücksichtigt Maßnahmen aus dem Klimabaukasten der Stadt und trägt zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels durch konsequente Begrünung, Durchlüftung und Regenwasserbewirtschaftung bei.

Zusammenfassend verfolgt der Bebauungsplan folgende Planungsziele:

- Schaffung eines sozial durchmischten Quartiers mit vielfältigen Wohnformen und gefördertem Wohnraum.
- Umsetzung des Leitbilds „Stadt der kurzen Wege“ durch Nutzungsmischung und fußläufige Versorgung.
- Regelung der verkehrlichen Erschließung mit Quartiersgaragen und Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen.
- Integration öffentlicher Grün- und Spielflächen sowie eines Stadtteilparks mit Durchgrünung des neuen Quartiers und Einbindung in das Umfeld
- Realisierung eines oberflächennahen, klimagerechten Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes und Anpassung an den Klimawandel.
- Berücksichtigung des Lärmschutzes
- Erhalt landwirtschaftlicher Flächen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das detaillierte Planungskonzept und die Planungsziele können dem Kapitel I.4. entnommen werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topografie

Das Plangebiet Tiefes Feld Süd befindet sich in der westlichen Außenstadt, ca. 4,5 km (Luftlinie) westlich / südwestlich vom Stadtzentrum Nürnberg und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 50,5 ha. Es wird im Norden vom Stadtteil Kleinreuth b. Schweinau bzw. der geplanten Straße „Am Tiefen Feld“ und den daran anschließenden Bebauungsplans Nr. 4445 A „Tiefes Feld Nordwest“, im Westen und Südwesten durch die Südwesttangente und den Main-Donau-Kanal, im Südosten durch die Alte Wallensteinstraße sowie im Osten durch die Bahnlinie (Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth) und den Stadtteil Großreuth b. Schweinau begrenzt. Da diese Verkehrswege eine hohe Trennwirkung haben, befindet sich das Tiefe Feld in einer isolierten Lage innerhalb der Stadt.

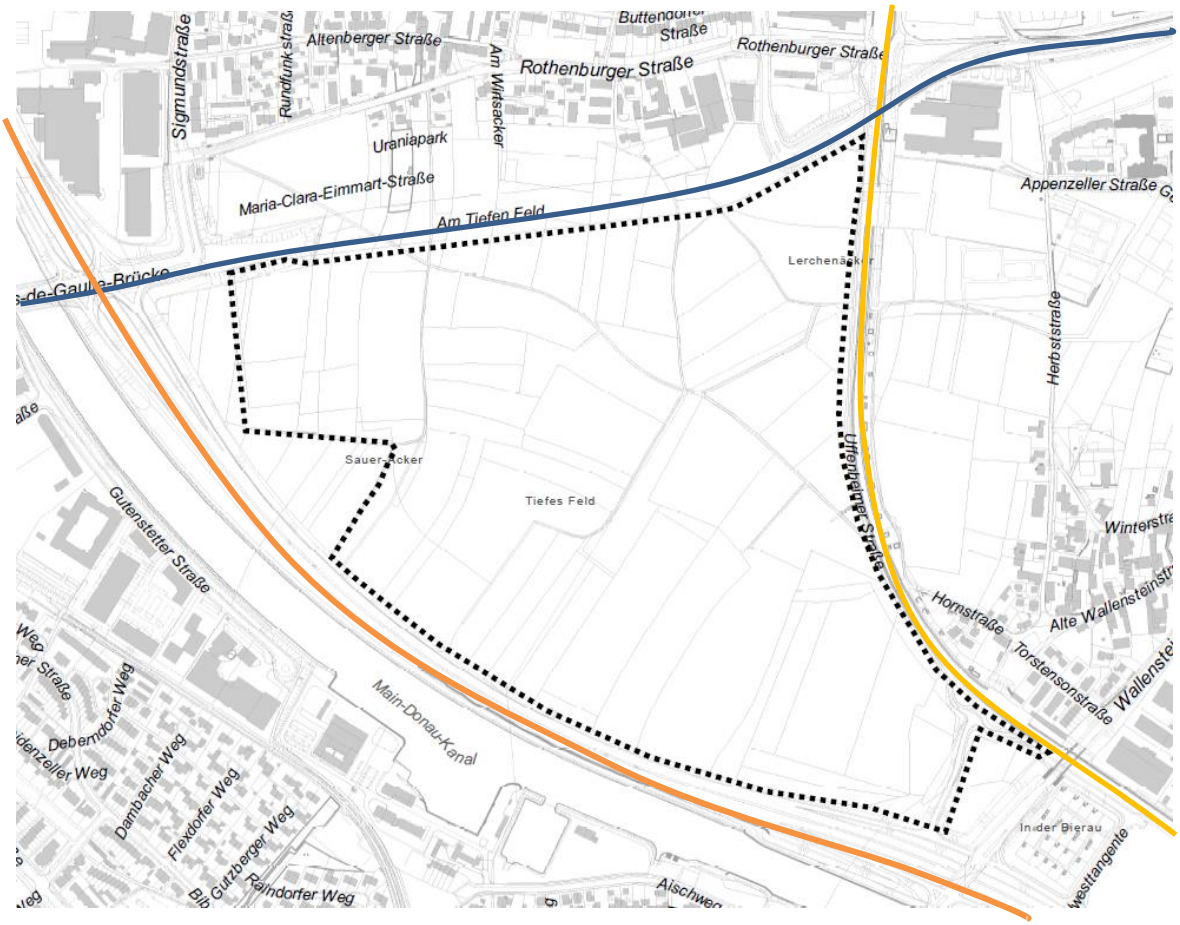


Abbildung 2: Geltungsbereich BP Nr. 4445 B (schwarz gestrichelt) „Tiefes Feld Süd“, Güterzugstrecke (gelb), Südwesttangente (orange), Straße „Am Tiefen Feld“ und Rothenburger Straße (blau); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Insgesamt fällt das Plangebiet von ca. 308 m ü. NN im Nordosten auf ca. 303 m ü. NN im Südwesten zum Diebsgraben hin um ca. 5,0 m ab. Die Geländeneigung beträgt im Mittel etwa 0,7 %.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist – abgesehen von den bestehenden Straßen bzw. Feldwegen – vollständig unbebaut. Die Fläche ist relativ klein parzelliert und hat für die Landwirtschaft im Südwesten Nürnbergs eine große Bedeutung.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und den weitgehend fehlenden Geh- und Radwegen sind die Nutzungsmöglichkeiten des Gebiets für Freizeit und Erholung derzeit stark eingeschränkt. Der hohe Nutzungsdruck auf den landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch an der hohen Frequenz von Spaziergängern auf dem einzigen, das Gebiet von Nordwesten nach Südosten querenden Flurweg erkennbar. Außerdem verläuft entlang der Bahntrasse am östlichen Rand ein stark genutzter Radweg auf der Uffenheimer Straße, der Teil der Verbindung von Kleinreuth b. Schweinau (Rothenburger Straße) über den Main-Donau-Kanal zum Naturschutzgebiet Hainberg ist. Er stellt derzeit die einzige übergeordnete Freiraumverbindung dar.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr war bisher schwach. Durch die im Bau befindliche U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth b. Schweinau“ an der Straße „Am Tiefen Feld“ ändert sich dies maßgeblich. Dadurch gewinnt das Planungsgebiet als zukünftiger Wohn- und Arbeitsort enorm an Relevanz.

I.3.1.3. Verkehr

Bislang ist das Plangebiet lediglich durch vereinzelte landwirtschaftliche Wege erschlossen. Die Anbindung erfolgt von der bestehenden Rothenburger Straße und über die Uffenheimer Straße, die parallel zur Bahnstrecke am östlichen Rand des Plangebiets verläuft.

Im Zuge eines Planfeststellungsverfahrens für die Straße „Am Tiefen Feld“, die parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen soll, wird eine direkte Verbindung zwischen der Rothenburger Straße im Osten und der Charles de Gaulle Brücke / Main-Donau-Kanal im Westen geschaffen. Dadurch löst die Straße „Am Tiefen Feld“ die Rothenburger Straße als Hauptverkehrsstraße ab. Die Rothenburger Straße wird abgehängt, sodass eine Verkehrsberuhigung entsteht. Diese Maßnahme befindet sich im Geltungsbereich des BP Nr. 4445 A.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Sozialstruktur

Kleinreuth b. Schweinau gehört zum statistischen Bezirk Nr. 63 Höfen und ist als ein „verdichtetes Wohngebiet in Randlage“ bezeichnet. Die Bewertung basiert auf dem statistischen Datenblatt des Bezirks (Stand 2023) und der Sozialraumtypenanalyse der Städte Nürnberg und Fürth vom 06.02.2024.

Das Gebiet ist geprägt von vielen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie größeren Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten. Über 30 % der Wohnungen (im Vergleich zur Gesamtstadt mit ca. 20 %) wurden im Familienhausbau realisiert, und etwa 79 % der Gebäude wurden nach 1948 errichtet. Die Wohndauer ist lang, und es leben viele Familien mit Kindern dort. Von den ca. 3.630 Einwohnerinnen und Einwohner sind etwa 15 % minderjährig und ca. 19 % über 65 Jahre alt, was dem gesamtstädtischen Durchschnitt entspricht. Rund 33 % der Bewohnerinnen und Bewohner sind ausländische Mitbürgerschaft. Die Arbeitslosenquote liegt bei ca. 5,8 % und ist damit höher als der städtische Durchschnitt von ca. 5 %. Weitere soziale Faktoren treten jedoch nicht auf. Daher kann der Bezirk als vielfältig und sozial gefestigt bezeichnet werden.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Als Entscheidungshilfe für eine gute Nahversorgung und damit zusammenhängende Belange der Stadtentwicklung wurde am 23.10.2013 im Stadtrat das Einzelhandelskonzept beschlossen. Zur Entwicklung einer tragfähigen städtebaulichen Konzeption und zur Etablierung eines standortgerechten Einzelhandels wurde eine Untersuchung der Nahversorgungspotenziale im Hinblick auf Festsetzungen zum Einzelhandel Plangebiete BP Nr. 4445 „Tiefes Feld“ und BP Nr. 4614 „Züricher Straße“ beauftragt. Diese liegt mit Stand 12.07.2016 vor.

Im Sinne eines umfassenden Grund-/Nahversorgungsangebots sollten laut Untersuchung ein Supermarkt/Discounter und ein Drogeriemarkt sowie zusätzliche Einzelhandels- und publikumswirksame Dienstleistungsbetriebe am Standort Tiefes Feld angesiedelt werden. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Nutzungen wird über zwei Kerngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 A „Tiefes Feld Nordwest“ sichergestellt. Die Kerngebiete dienen dazu das Quartierszentrum im BP Nr. 4445 A rund um das Bürgerzentrum zu beleben und zu einer identitätsstiftenden Platzgestaltung für das Zentrum beizutragen. Daher sind im vorliegenden Bebauungsplan keine weiteren Regelungen bezüglich Einzelhandelsnutzungen getroffen. Rund um den Quartiersplatz im BP Nr. 4445 B können sich die zulässigen Nutzungen im urbanen Gebiet ansiedeln und zur zusätzlichen Belebung des neuen Quartiers beitragen.

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

Der Geltungsbereich BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ wird derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich bewirtschaftet, die Fläche ist allerdings klein parzelliert. Angebaut werden vorwiegend Mais und Getreide, vereinzelt Gemüse und Hackfrüchte sowie extensiv bewirtschaftete Roggenfelder, welche aufgrund der geringeren Saatdichten auch durch Vorkommen von Ackerwildkrautflora geprägt sind. Manche Ackerschläge stehen temporär aufgrund von Staunässe auch unter Wasser. Nur wenige Ackerschläge (v.a. im Westen, aber auch im Osten an der Bahnlinie) sind schon länger brach gefallen. Dort konnten sich mehrjährige Staudenfluren etablieren. Im Plangebiet gibt es aufgrund der ackerbaulichen Nutzung wenige Bestandsbäume. Inmitten eines Ackers am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine freistehende, landschaftsbildprägende Stiel-Eiche (Quercus robur). Am nordwestlichen, nordöstlichen und südlichen Gebietsrand sowie entlang der Alten Wallensteinstraße sind weitere einzelne Bäume vorhanden.

Im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanverfahren (vgl. Kapitel I.1 Allgemeines) wurden in unterschiedlichen Artenschutzgutachten, sogenannten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (kurz: saP; Büro GSP, 10.06.2025) Flora und Fauna der entsprechenden Geltungsbereiche untersucht. Die faunistischen Erfassungen im Untersuchungsbericht erfolgten zu Umfang und Methodik in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg für alle Artengruppen, für die eine artenschutzrechtliche Relevanz erkennbar war. Es handelt sich um Vögel, Fledermäuse, Reptilien (insb. Zauneidechse), Amphibien und Insekten (insb. Nachtkerzenschwärmer).

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

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Vorbelastungen durch Altlasten bekannt.

Lufthygiene

Auf das Gebiet wirken der motorisierte Individualverkehr (MIV) und der geringe Binnenschiffsverkehr des Main-Donau-Kanal ein und beeinflussen so die lufthygienische Situation durch NO_2 und Feinstaubeintrag. Es liegt eine Stellungnahme des Chemischen Untersuchungsamtes zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren 88.3 Gebersdorf /Tiefes Feld vom 30.05.1996 vor.

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für den Neubau der Rothenburger Straße wird derzeit ein Luftschadstoffgutachten durch das Büro Lohmeyer erstellt. Dessen Ergebnisse lagen zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch nicht vor. Die Beurteilung erfolgt im Hinblick auf die derzeit geltenden Grenzwerte der 39. BImSchV sowie auf die deutlich strengeren Grenzwerte der EU-Luftqualitätsrichtline 2024/2881/EU, die ab dem Jahr 2030 einzuhalten sind.

Kampfmittel

Für den Bereich des Tiefen Felds liegt eine Kampfmitteluntersuchung in Form einer Luftbildauswertung vom Juni 2019 vor. Im Untersuchungsgebiet können 144 Einschlagtrichter, 20 Blindgänger Verdachte, zwei militärische Stellungen sowie ein Laufgraben und eine beschädigte Gebäudesubstanz identifiziert werden. Infolge der aufgeführten Befunde wird der gesamte geplante Baubereich und der Auswertebereich von 25 m in Kategorie 2 nach den baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR) eingestuft. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es wird seitens des Gutachtens weiterhin empfohlen, Untergrundeingriffe in diesen Bereichen durch vorgezogene bzw. baubegleitende kampfmitteltechnische Erkundungseinheiten abzusichern.

Lärm

Für die Beurteilung der Lärmsituation im Planfall wurde in einem Lärmgutachten mögliche Beeinträchtigungen durch die unterschiedlichen Lärmarten untersucht. Auf das Plangebiet wirken Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm ein.

I.3.1.6.a. Verkehrslärm:

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm setzt sich aus Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und Schiffsverkehrslärm zusammen.

Straßenverkehr

Maßgebende, auf das Plangebiet einwirkende Verkehrstrassen sind die im Südwesten angrenzende Südwesttangente, die Straße „Am Tiefen Feld“ und die Rothenburger Straße im Norden sowie die Bahnstrecke 5950 (Güterzugstrecke) im Osten.

Aufgrund der Lage an überörtlich bedeutenden Straßen wirkt Straßenverkehrslärm u.a. von der Südwesttangente und der bestehenden Rothenburger Straße bzw. der zukünftigen Straße „Am Tiefen Feld“ auf das Plangebiet ein. Für die Berechnung der Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr werden die Verkehrsdaten des Verkehrsplanungsamts Nürnberg im Prognose-Planfall (Straße Am Tiefen Feld sowie die BP Nr. 4445 A und 4445 B sind realisiert) für das Bezugsjahr 2035 herangezogen.

Entlang der Südwesttangente im Westen des Plangebiets ist eine 650 m lange Lärmschutzwand vorgesehen, die bereits über den BP Nr. 4445 A „Tiefes Feld Nordwest“ planungsrechtlich gesichert ist und im Gutachten Berücksichtigung findet. Die Umsetzung obliegt der Stadt Nürnberg.

Zusätzlich zur Beurteilung der außerhalb des Plangebiets liegenden Straßen wurden auch die im Plangebiet liegenden Straßen berücksichtigt. Es handelt sich dabei um die Sammelstraßen und die Uffenheimer Straße. Letztere dient lediglich zur Erschließung des Sportplatzes und der landwirtschaftlichen Flächen.

Die in Ansatz gebrachten Parameter sowie die berechneten Emissionspegel für die einzelnen Straßen sind dem Schallgutachten (Obermeyer, 05.06.2025) zu entnehmen.

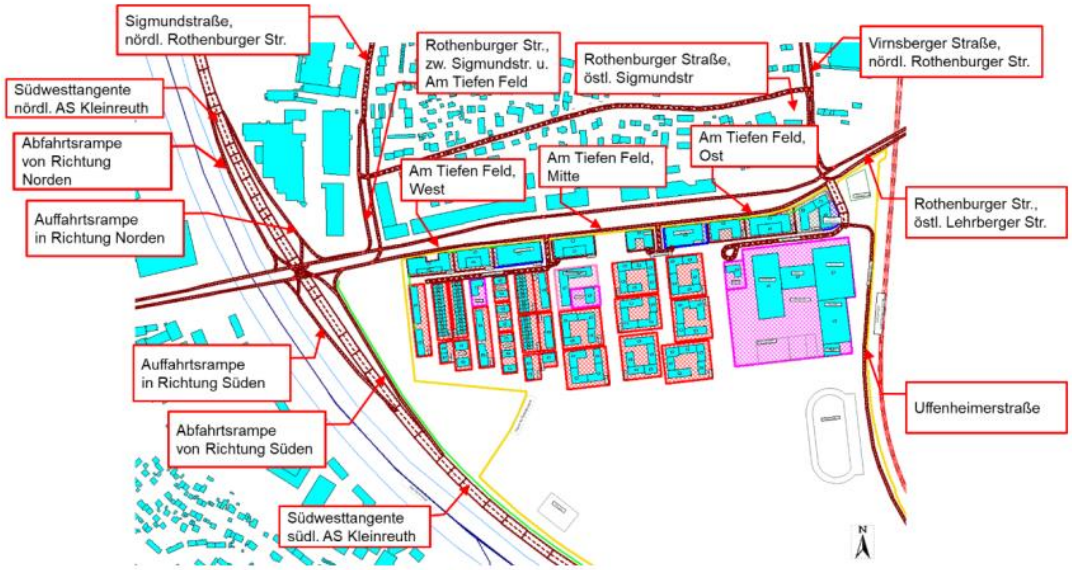


Abbildung 3: Verkehrslärm: Straßenlärm (Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken) ‚Schalltechnische Untersuchung Obermeyer 05.06.2025; Kartengrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Schienenverkehr

Im Osten grenzt die **Bahnstrecke** 5950 (Güterzugstrecke) an das Plangebiet an. Für den Ausbau der Güterzugstrecke - um zwei weitere Gleise Bahnstrecke 5955 - wurde im Jahr 1993 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet und am 16.02.2024 festgestellt. Ab circa 2027 soll der Ausbau der Güterzugstrecke begonnen werden. Die beiden Gleise der Altstrecke sollen aufgespreizt werden, um zwei neue Gleise der künftigen Güterzugstrecke aufzunehmen.

Da es zum jetzigen Planstand keine belastbare Aussage gibt, wann die Baumaßnahmen an der Güterzugstrecke abgeschlossen sein werden, wird der in der Planfeststellung enthaltene Schallschutz zunächst nicht berücksichtigt. Stattdessen wird der aktuelle Bestand zugrunde gelegt, der eine zweigleisige Güterzugstrecke ohne Schallschutzmaßnahmen umfasst.

Schifffahrtsverkehr

Südlich des Plangebiets verläuft der Main-Donau-Kanal parallel zur Südwesttangente. Der **Schifffahrtsverkehr** auf der Bundeswasserstraße (Fracht, Fahrgastschiffe, Sportboote) wurde in der Berechnung ebenfalls berücksichtigt. Hierbei wurde der längenbezogene Schallleistungspegel der Schiffstypen im betrachteten Bereich des Main-Donau-Kanals zu Grunde gelegt. Für weitere Informationen wird auf das Schallgutachten verwiesen.

Neben der freien Fahrt der Schiffe wird eine Liegestelle gemäß der Anleitung zur Berechnung der Luftschallausbreitung an Bundeswasserstraßen beurteilt. Hierfür wird von vier An- und Abfahrten von Frachtschiffen während des Tageszeitraums ausgegangen. Des Weiteren werden dauerhaft laufende Hauptmaschinen berücksichtigt. Es wird angenommen, dass im Nachtzeitraum die Liegestellen voll besetzt sind, es aber zu keinen Fahrtbewegungen kommt und die Hauptmaschinen abgestellt sind.

Zusammenfassung Verkehrslärm

Auf der Grundlage der beschriebenen Annahmen (Status quo der Güterbahnstrecke, neue Straße „Am Tiefen Feld“, Südwesttangente mit Lärmschutzwand) wurden im Plangebiet Verkehrslärmeinwirkungen auf die künftigen Bauflächen des urbanen Gebiets von bis zu 63 – 72 dB(A) am Tag bzw. 57 – 63 dB(A) in der Nacht ermittelt, wenn man die freie Schallausbreitung ansetzt (Lageplanskizzen 7.2 und 7.3 des Schallgutachtens). Im allgemeinen Wohngebiet werden tags Werte von 58 – 64 dB(A) und nachts von 54 -57 dB(A) ermittelt, für den Bereich der künftigen Schule werden tags Werte von 59 – 66 dB(A) erreicht.

Es wird deutlich, dass tagsüber der relevante Lärmeintrag von der Straße „Am Tiefen Feld“ kommt. Nachts ist insbesondere der Lärm der Güterzugstrecke auf das Plangebiet maßgeblich. Festgestellt werden kann, dass im Plangebiet sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) überschritten werden. Auch die üblicherweise hilfsweise herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) werden tags nur in Teilbereichen eingehalten und nachts überall überschritten.

Entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ überschreiten die Verkehrslärmemissionen die Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen (z. B. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 13.03.2008 (7 D 34/07)). Aus diesem

Grund sind für diese Bereiche gesonderte Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ergreifen.

Die hohe Lärmbelastung auf das Plangebiet ist bekannt. Auf sie wurde in der Rahmenplanung und im bereits rechtsverbindlichen BP Nr. 4445 A mit einer Lärmschutzbebauung entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ reagiert. Damit werden die dahinter befindlichen Wohngebiete in großen Teilen wirksam abgeschirmt.

I.3.1.6.b. Gewerbelärm

Das Plangebiet ist in nördlicher, westlicher sowie südwestlicher und südöstlicher Richtung von gewerblich genutzten Flächen umgeben. Im Nordwesten des Plangebiets grenzt direkt ein Gewerbegebiet an. Die jeweiligen nächstgelegenen Gewerbeflächen liegen im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne, in denen überwiegend Gewerbegebiete und Sondergebiete festgesetzt sind. Für den im Norden liegenden Bebauungsplan sind für Teilflächen Industriegebiete festgesetzt. Die Bebauungspläne sind aus den 1960er und 1970er Jahren. Diese enthalten keine Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz. Allerdings sind durch die bereits bestehenden Wohnnutzungen Begrenzungen gesetzt.

Im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm nach der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Für den gewerblich genutzten Bereich südlich der Wallensteinstraße gilt: Auch hier befinden sich die maßgeblichen Immissionsorte, an denen die Richtwerte bereits eingehalten werden müssen, in der bestehenden Bebauung nördlich der Wallensteinstraße.

In der schalltechnischen Untersuchung (Obermeyer, 05.06.2025) wird die Vorbelastung durch gewerbliche Emissionen auf das Plangebiet nochmals detaillierter dargestellt.

Im Plangebiet ist ein Seniorenwohn- und Pflegeheim vorgesehen. Für Pflegeanstalten gelten strengere Schutzvorschriften. Im Gutachten und im Plankonzept wird auf diese Thematik genauer eingegangen.

I.3.1.6.c. Freizeitlärm

Sportanlagenlärm

Bislang ist im Plangebiet keine Vorbelastung durch Sport- und Freizeitlärm vorhanden.

<u>Erschütterungen</u>

Mit Verlängerung der U-Bahnlinie U3 ist mit Auswirkungen im Nordosten und Nordwesten des Plangebiets in Form von Erschütterungen und Sekundärluftschall zu rechnen. Hierzu wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Juli 2020) durchgeführt. In diesem Rahmen wurde auf Grundlage von messtechnischen Untersuchungen an Referenzquerschnitten die zukünftig zu erwartenden Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen prognostiziert. Zur Beschreibung der Einwirkung von Erschütterungen auf den Menschen wird die bewertete Schwingstärke nach DIN 45669-1 herangezogen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum planfestgestellten Neubau der U-Bahnlinie U3 ergeben sich für das Plangebiet bis zu einem Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn relevante Immissionen aus Erschütterungen und Sekundärluftschall in der Nachtzeit. Diesbezüglich sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie baulich daran gekoppelte Gebäudeteile bis zu einem Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen zu schützen.

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)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ befindet sich im Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen. Gemäß dem Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7) soll dieser Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und in seiner Funktionsfähigkeit erhalten und nachhaltig weiterentwickelt werden (Siedlungswesen 3.1.1 und 3.1.4). Im Hinblick auf die Schaffung neuen Wohnraums sieht der Regionalplan eine Verbesserung der Wohnraumversorgung vor – insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen (Siedlungswesen 3.2.2). Gleichzeitig ist es ein Grundsatz des Regionalplans, die landwirtschaftliche Nutzung auch im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums zu erhalten (Grundsatz 7.1.1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und landwirtschaftliche Fläche geht durch die Bebauung und den geplanten Park verloren. Dennoch bleibt eine landwirtschaftliche Nutzung im südlichen Teil des Plangebiets auf einer Fläche von rund 15 Hektar weiterhin möglich. Die Erschließung dieser Flächen wird im Bebauungsplan gesichert. Durch die Umwandlung Teile der landwirtschaftlichen Fläche in öffentliche Grünflächen soll das Grünflächendefizit im Nürnberger Westen reduziert werden, was dem Grundsatz 7.1.2.1 naturbezogene Erholung stärkt.

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 01.06.2023) sollen landwirtschaftliche Flächen in Gebieten mit günstigen Boden- und Klimaverhältnissen nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden (Grundsatz 5.4.1). Um die Versorgung mit Wohnraum, Bildungsangeboten und Naherholungsflächen zu verbessern, werden im Plangebiet bestehende landwirtschaftliche Flächen umgenutzt.

Die Entwicklung der Siedlungsfläche erfolgt gemäß den Grundsätzen des LEP. Nach Grundsatz 3.1.1 sollen größere Siedlungsflächen bevorzugt in Bereichen mit guter Infrastruktur ausgewiesen werden. Das „Tiefe Feld“ erfüllt diese Anforderungen durch seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die geplante Nahversorgung, soziale Infrastruktur sowie die Schaffung öffentlicher Grünflächen. Letztere bieten Erholungsräume, die über das eigentliche Plangebiet hinauswirken (Grundsatz 7.1.1). Das Mobilitätskonzept fördert den Umweltverbund und nachhaltige Mobilitätsformen (Grundsatz 3.1.2) sowie die Integration einer überörtlichen Radverbindung (Grundsatz 4.4). Ein weiteres Ziel des LEP (Ziel 8.3.1) ist die flächendeckende und bedarfsgerechte Bereitstellung von Kinderbetreuungsangeboten und allgemeinbildenden Schulen. Diese Zielsetzung wird im Regionalplan RP 7 konkretisiert. Insbesondere außerhalb der engeren Verdichtungszone soll das Netz an Kindertageseinrichtungen ausgebaut werden. Mit der Planung eines Bildungszentrums und weiteren sozialen Einrichtungen wie Kindertagesstätten wird diesem Ziel im Rahmen des Bebauungsplans Rechnung getragen.

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

Im Bereich des Bebauungsplans wurde der FNP mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans und integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg angepasst. Der FNP (Stand 24.09.2025) stellt im Bereich des BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ im nördlichen Abschnitt eine gemischte Baufläche und eine Wohnbaufläche dar, die von einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule oder andere Bildungseinrichtung geteilt wird. Südlich der Bauflächen wird eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen öffentliche Park- und Grünanlage sowie Sportanlage, und eine Fläche für Land-

wirtschaft dargestellt. In der öffentlichen Grünfläche ist eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt. Darüber hinaus werden eine U-Bahntrasse und Biotopflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG mit einer Größe von unter 3.000 m² nachrichtlich dargestellt.

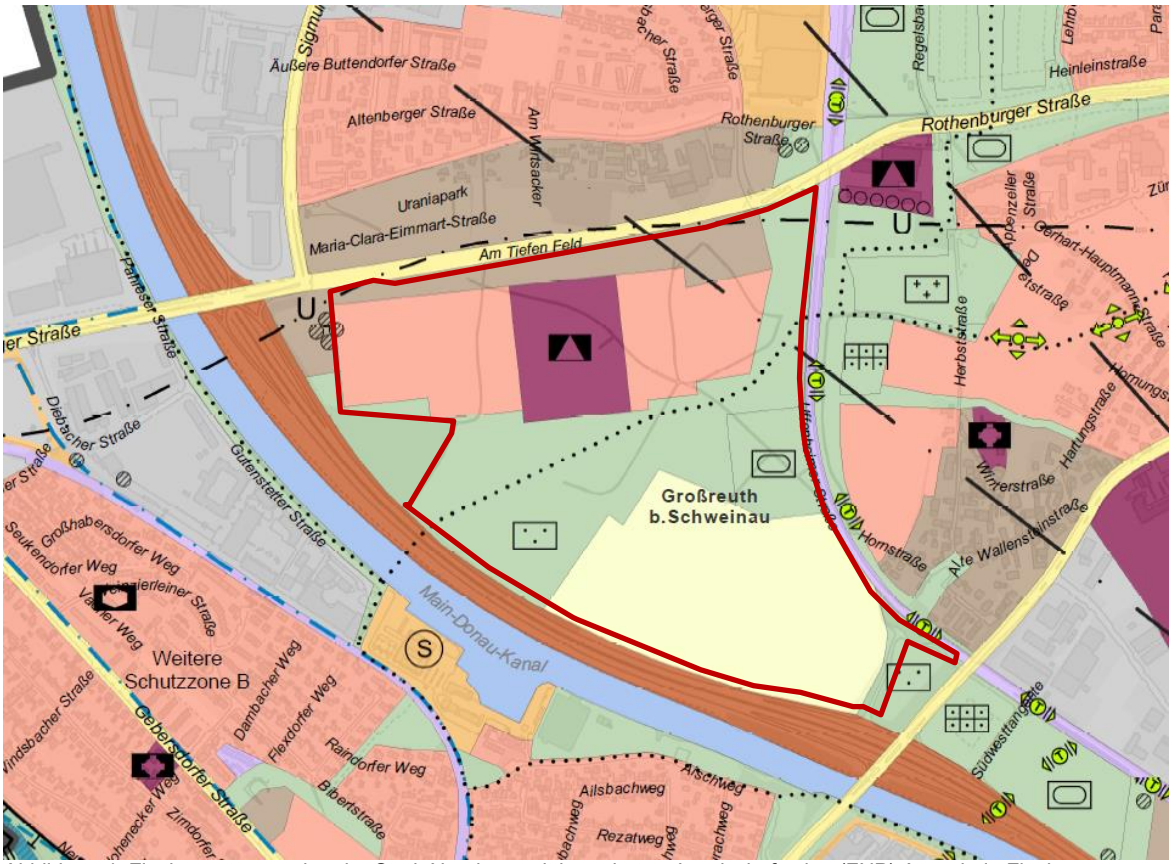


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) (Stand: 24.09.2025), Eintragung des Geltungsbereichs des BP Nr. 4445 B in Rot; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Durch die aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms von der Bahnstrecke notwendigen Planungsänderungen entsprechen die geplanten Festsetzungen nicht mehr vollständig den Darstellungen des FNP (vgl. AfS Beschluss vom 18.01.2025). Die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche befindet sich auf Bebauungsplanebene nicht in der Mitte des Geltungsbereichs, sondern im Osten. Dieser flächengleiche Tausch ist aufgrund der Maßstabsebene des FNPs vertretbar und löst kein Änderungserfordernis des FNP aus. In der Gesamtbetrachtung des Gebiets sind alle im FNP dargestellten Nutzungen auch im Bebauungsplan vorhanden. Ebenso verhält es sich mit den Auswirkungen der Planung. In der Gesamtschau auf den Änderungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Auswirkungen der Planung, beispielweise hinsichtlich Flächeninanspruchnahme oder induziertem Verkehr. Daher ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt im gesamten Geltungsbereich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Planfeststellungen

An den Geltungsbereich angrenzend befindet sich aktuell ein laufendes Planfeststellungsverfahren Neue Rothenburger Straße (Straßenbenennung „Am Tiefen Feld“). Am östlichen Rand befindet sich die Planfeststellung der DB zur Güterzugstrecke, die am 16.02.2024 planfestgestellt wurde. Der Planfeststellungsbeschluss der U-Bahnlinie U 3 mit den Haltestellen Kleinreuth b. Schweinau und Gebersdorf wurde am 30.11.2016 erteilt.

Verlängerung der U-Bahn

Für die U-Bahnanlage im Bereich des Tiefen Feldes ist das Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz abgeschlossen. Der Planfeststellungsbeschluss liegt mit Beschluss der Regierung von Mittelfranken vom 30.11.2016 vor. Zur Planfeststellung vorgelegt wurde der Bauabschnitt 2.2 der U3, Gebersdorf - Großreuth b. Schweinau. In diesem Bauabschnitt befindet sich im Bereich des Tiefen Feldes der U-Bahnhof Kleinreuth b. Schweinau mit den anschließenden Tunnelstrecken. Der Bauabschnitt ist Teil der Gesamtstreckenführung der U3.

Die U-Bahnlinie 3 erschließt den südwestlichen und nordwestlichen Sektor des Stadtgebiets und schafft die notwendige attraktive ÖPNV-Verbindung aus diesen Bereichen in das Stadtzentrum und die Verknüpfung mit dem übrigen U-Bahn-, dem S-Bahn- und dem Straßenbahnnetz. Das Plangebiet wird vom bergmännisch hergestellten Tunnelbauwerk im Norden gequert.

Verbindungsstraße „Am Tiefen Feld“

Über die Planfeststellung Neue Rothenburger Straße (Straßenbenennung „Am Tiefen Feld“) erfolgt künftig die Erschließung des Baugebiets (siehe Kapitel I.4.4). Entlang der Straße ist eine Radschnellverbindung mit den dafür entsprechenden Ausbaustandards geplant. Um diese Planung an die aktuellen Förderrichtlinien des Radverkehrs anzupassen, war eine Überarbeitung die Unterlagen notwendig. Die überarbeiteten Unterlagen wurden im Januar 2025 der Regierung von Mittelfranken zur Prüfung übergeben. Nach der Prüfung werden die nächsten Verfahrensschritte angegangen.

Im Plangebiet befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes die Sedi-Pipe-Anlage der Straße „Am Tiefen Feld“ diese Anlage steht in keinem Konflikt mit dem Bebauungsplan, da sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Grünzug 1“ befindet.

Güterzugstrecke

Die im Osten des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke 5950 (Güterzugstrecke) soll um zwei weitere Gleise der Bahnstrecke 5955 ergänzt werden. Für den Ausbau der Güterzugstrecke wurde im Jahr 1993 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet und am 16.02.2024 festgestellt. Eine Umsetzung der Baumaßnahme ist ab circa 2027 geplant. Die Grenzen der Planfeststellung sind im Planblatt nachrichtlich dargestellt. Gegenstand der Planfeststellung sind im Bereich des Geltungsbereichs bzw. östlich angrenzend:

- Verbreiterung der Gleisflächen von 2 auf 4 Gleise
- Verlegung der Uffenheimer Straße um ca. 10 m nach Westen inklusive des Neubaus von Stützwänden im Bereich der Kreuzung Wallensteinstraße wegen der Überbauung der bestehenden Straße durch die Gleise
- Erstellung von Schallschutzwänden je nach Erfordernis beidseitig außen und als Mittelwände entlang der geplanten Güterzugstrecke
- Baustelleneinrichtungsflächen im Bereich der Uffenheimer Straße / Alte Wallensteinstraße, für die eine temporäre Flächeninanspruchnahme vorgesehen ist.

Abstimmungen mit der DB

Da der Zeitpunkt der Realisierung der Schallschutzwände seitens der DB nicht sicher zugesagt werden konnte und ohne diese Schallschutzmaßnahme die zuvor geplante Wohnbebauung im nicht mehr existierenden BP Nr. 4445 C rechtlich nicht möglich war, hat man oben angesprochene Umplanung angestoßen.

Eine Abstimmung zwischen DB und Stadt Nürnberg auf Basis einer geeigneten Vereinbarung ist allerdings bei der Herstellung der neuen Uffenheimer Straße erforderlich. Da die Stadt eine breitere Straße benötigt als die DB in ihrer Planfeststellung vorsieht, ist die Herstellung der Straße durch die DB nach städtischen Vorgaben abzustimmen und die Finanzierung durch die Stadt anteilig zu klären. Darüber hinaus werden vorgesehene straßenbegleitende Ausgleichsflächen entlang der Uffenheimer Straße überplant. Dies wird in der naturschutzfachlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

I.3.2.2.b. Naturschutz

Der Geltungsbereich wird im Bestand hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt sind Wiesenbrachen und in den Randbereichen Baumhecken und Einzelbäume vorhanden. Im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden sich keine FFH- oder SPA-Gebiete. Landschaftsschutzgebiete und weitere Schutzgebiete nach BNatSchG sind von dem Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP; Büro GSP, Nürnberg, 10.06.2025) wurde der Geltungsbereich in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg auf das Vorkommen und die Betroffenheit besonders geschützter Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Zuge der Relevanzprüfung im Rahmen der saP die Beeinträchtigung von Fledermaus-Nahrungshabitaten sowie von Lebensräumen feldbrütender Vogelarten (u.a Wachtel, Wiesenschafstelze und Feldlerche), hecken- und baumbrütender Vogelarten (ohne Höhlenbrüter) und Zauneidechsen festgestellt. Die Ergebnisse sind detailliert in der saP und im Umweltbericht dokumentiert. Im Rahmen der Planfeststellung der Verlängerung der U-Bahnlinie 3 sind artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen auf den Fl. Nr. 297, 295, 295/1, 295/2 und 295/3 festgelegt und umgesetzt worden.

I.3.2.2.c. Wasserrecht / Hochwasserschutz

Natürliche Oberflächengewässer sowie Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete kommen im Planungsgebiet nicht vor. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der sog. Diebsgraben, der amtlich nicht mehr als Gewässer, sondern als Entwässerungsanlage der Südwesttangente betrachtet wird. Parallel zur Südwesttangente verläuft der Main-Donau-Kanal (MDK) als ein Gewässer I. Ordnung und Bundeswasserstraße.

Die Rednitz als natürliches Oberflächengewässer liegt ca. 1 km westlich. Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserkörper Quartär - Stein (GWK-Code 2_G081), das sowohl mengenmäßig als auch chemisch in einem guten Zustand ist (Bayerisches Landesamt für Umwelt). Der Grundwasserflurabstand ist aus der Tieflage des Areals überwiegend gering (< 2,5 m). Im gesamten Planungsgebiet muss auf Grund der Lithologie mit Schichtwasservorkommen, relativ feuchten Verhältnissen und geringen Wasserdurchlässigkeiten gerechnet werden. Weitere Informationen zu den Belangen der Wasserwirtschaft sind im Umweltbericht dargestellt.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Das vom Stab Wohnen entwickelte Handlungskonzept „Wohnen 2025“ wurde am 28.04.2016 als Grundlage für die strategische Ausrichtung der Wohnungspolitik beschlossen. Das Handlungsprogramm „Wohnen 2025“, auf dessen Grundlage eine Mobilisierung der Wohnbauflächenpotentiale eingeleitet wurde, wurde 2021 evaluiert und im Stadtrat am 23.06.2021 hierrüber berichtet. Danach fehlen bis 2025 statistisch rund 2.200 Wohnungen zur Deckung des Neubaubedarfs, bis 2035 Flächenpotentiale für rund 4.600 benötigte Wohnungen (vgl. dazu Wohnungsmarktbeobachtung 2019, S16 ff. - AfS vom 29.10.2020).

Insbesondere besteht aufgrund der Mietpreissteigerungen und aus der Belegungsbindung gefallenem Wohnraum auch die Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau.

Mit der Neuerrichtung von Wohnraum geht auch die Notwendigkeit des Ausbaus der sozialen Infrastruktur einher, u.a. also auch dem Ausbau von Schulen und Kindertagesstätten. Diese Bedarfe werden über die angrenzenden BP Nr. 4445 A „Tiefes Feld Nordwest“ und BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ gedeckt. Im BP Nr. 4445 A „Tiefes Feld Nordwest“ werden zudem ein Bürgerzentrum, eine Kindertageseinrichtung (Kita) sowie verschiedene Flächen für Läden des täglichen und periodischen Bedarfs planungsrechtlich gesichert, so dass das Quartierszentrum insgesamt die erforderliche Versorgung abdecken kann. Zudem sollen die Erdgeschossbereiche entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ aufgrund der Festsetzungen als urbanes Gebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet durch Läden, Gastronomie, Praxen, Dienstleistungsangebote usw. vielseitig nutzbar sein und zur Belebung des Quartiers beitragen.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planungsgebiet sind im Eigentum von unterschiedlichen Eigentümern, ca. 37 % der Gesamtflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ sind im Besitz der Stadt Nürnberg. Der restliche Anteil der Flächen ist in Besitz mehrerer privater Eigentümerinnen und Eigentümer. Im Rahmen eines Umlegungsverfahren werden die Flächen entsprechen Ihrer Einlage neu geordnet und die Flächenverfügbarkeit für öffentliche Zwecke hergestellt.

I.3.3.3. Bodenordnung / Umlegung

Auf Grund der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse sind zur Verwirklichung des Bebauungsplans bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45ff BauGB wurde in der Sitzung des AfS am 07.06.2011 angeordnet. Das Umlegungsverfahren wurde am 13.03.2014 eingeleitet und am 30.04.2014 im Amtsblatt Nr. 09 der Stadt Nürnberg bekannt gemacht.
Dabei läuft die Bodenordnung im „Parallelverfahren“. Die Umlegung begleitet das Bebauungsplanverfahren. Damit wird das bisher landwirtschaftlich genutzte Gebiet zur erstmaligen Aufschließung und Neubebauung für die privaten Grundstückseigentümer neu geordnet, sowie die Flächen für öffentliche Zwecke bereitgestellt. Insbesondere die begleitenden Gespräche mit Beteiligten sowie die frühzeitige Prüfung der Umsetzbarkeit mittels dieses Instruments haben sich bereits mehrfach bewährt.
Der Bebauungsplan berücksichtigt den Ausgleich der privaten Interessen der Eigentümer insbesondere durch die Dimensionierung von auch kleinen Grundstückszuschnitten, insbesondere im westlichen Plangebiet, sowie der Bereitstellung von landwirtschaftlichen Flächen und auch dem Verhältnis zwischen Grün- zu Bauflächen.

I.3.3.4. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

I.3.3.4.a. Baulandbeschluss

Der Baulandbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Nürnberg erstmals im Mai 2017 beschlossen und mit Beschluss des Stadtrates vom 19.07.2023 letztmalig geändert. Die am 19.07.2023 geänderte Fassung wurde im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Nürnberg am 16.08.2023 öffentlich bekanntgemacht und damit in Kraft gesetzt.

Der Baulandbeschluss ist ein kommunaler Grundsatzbeschluss des Stadtrates. Er stellt eine klare Willensbekundung bezüglich der zukünftigen Vorgehensweise bei Flächenentwicklungen dar und ist für die Verwaltung bindend.

Bei der Angebotsplanung werden die im Baulandbeschluss zusammengefassten Regelungen, soweit möglich, über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Punkte Ausstattung mit öffentlichen Grün- und Spielflächen, die Ausstattung mit sozialen Einrichtungen sowie die Herstellung von förderfähigem Wohnraum zu beachten. Die Ausstattung mit öffentlichen Grün- und Spielflächen wurde für das Gesamtvorhaben der Baulandentwicklung im „Tiefen Feld“ nachgewiesen. Die öffentlichen Grün- und Spielflächen werden in beiden Teilgebieten festgesetzt, wobei der Hauptanteil im BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ nachgewiesen wird. Auf der Grundlage der künftigen der Größe der Einwohnerschaft wird die Größe der öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt. Richtwerte sind 20 m² öffentliche Grünfläche je Einwohner/Einwohnerin in Geschosswohnungsbauten und 10 m² pro Familieneigenheimbau. Davon werden 3,4 m² öffentliche Spielfläche je Einwohner/Einwohnerin in Geschosswohnungsbauten erforderlich. Bei der Gesamtmaßnahme im Tiefen Feld (BP Nr. 4445 A und BP Nr. 4445 B) wird von insgesamt ca. 3.650 Einwohner/Einwohnerinnen im Mehrfamilienhaus und Eigenheimen ausgegangen. Dadurch wird insgesamt ein Bedarf an öffentlichen Grünflächen von ca. 7,2 ha an öffentlichen Grünflächen und ein öffentlicher Spielplatzbedarf von ca. 1,1 ha ausgelöst.

Durch den BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ selbst wird ein Bedarf von ca. 5,5 ha öffentliche Grünfläche ausgelöst und ein Spielplatzbedarf von ca. 9.500 m².

Durch die neue Bebauung entstehen auch Bedarfe für soziale Infrastruktur wie Grundschulen und Kitas. Im Bebauungsplan Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ werden dafür Gemeinbedarfsflächen von etwa sieben Hektar festgesetzt, die teilweise auch den stadtweiten Bedarf decken (z.B. für ein Gymnasium).

I.3.3.4.b. Mobilitätsbeschluss und Mobilitätsbaukasten

Der Mobilitätsbeschluss vom 27.01.2021 zielt darauf ab, nachhaltige Mobilität zu stärken (Umweltverbund von 68 % bis 2030), die städtischen CO_2-Ziele im Mobilitätssektor umzusetzen und verfolgt die Version Zero (keine Toten und Schwerverletzten im Straßenverkehr). Er strebt eine klimaneutrale, zukunftsfähige, gerechte und stadtverträgliche Mobilität für Menschen und Güter an.

Die vier Hauptpunkte des Beschlusses sind:

- Radverkehr fördern
- Fußverkehr stärken
- ÖPNV verbessern
- Autos sinnvoll nutzen (Carsharing, Quartiersgaragen)

Der Beschluss legt Mindestbreiten für Fuß- und Radwege fest, fordert öffentliche Fahrradabstellplätze und den Ausbau von Carsharing- und Quartiersgaragen. Diese Anforderungen fließen in das Mobilitätskonzept und die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen ein.

Der Mobilitätsbaukasten stellt Maßnahmen vor, die die Verkehrsmittelwahl beeinflussen können. Eine wichtige Maßnahme ist dabei, Kfz-Stellplätze im Vergleich zu den Vorgaben der Stellplatzsatzung zu reduzieren und zentrale Quartiersgaragen anzulegen, um auf oberirdische öffentliche Parkplätze und dezentrale Stellflächen auf Privatgrund verzichten zu können.

Der Mobilitätsbaukasten (Verkehrsausschuss, Beschluss vom 13.12.2018) unterstützt multimodales Verkehrsverhalten und beeinflusst die Verkehrsmittelwahl der Bewohner, Beschäftigten und Besucher eines Areals. Ziel ist es, die Bedingungen für ÖPNV-Nutzende, zu Fußgehende und Radfahrende zu verbessern und die Anzahl der Kfz-Fahrten zu reduzieren, indem möglichst viele Fahrten auf den Umweltverbund verlagert werden.

I.3.3.4.c. Masterplan Freiraum

Der Stadtrat hat 2014 einen „Masterplan Freiraum“ beschlossen, der Grundlage für die künftige Grün- und Freiraumplanung der Stadt Nürnberg ist. In der Außenstadt, zu der auch das Planungsgebiet gehört, bestehen große Potenziale für städtebauliche Umstrukturierungen. Hier liegt der Schwerpunkt in der Entwicklung von urbanen Parklandschaften und neuen Parkanlagen, der Nutzung von Transformationsräumen für Zwischennutzungen und der Mehrfachnutzung von zweckgebundenen Freiräumen. Durch Wegeverbindungen im Grünen können die Wohngebiete der erweiterten Innenstadt, in denen Grünflächen fehlen, mit den urbanen Parklandschaften und den Parkanlagen verknüpft werden.
Bei der Analyse der bestehenden Stadtteil- und Stadtparks ergab sich für das westliche Stadtgebiet eine Versorgungslücke im Bereich Kleinreuth. Um die Versorgungslücke zu schließen und das Defizit an öffentlichen Grünflächen auszugleichen, wurde die Anlage des Stadtteilparks „Tiefes Feld“ in den Aktionsplan des Masterplans Freiraum integriert.

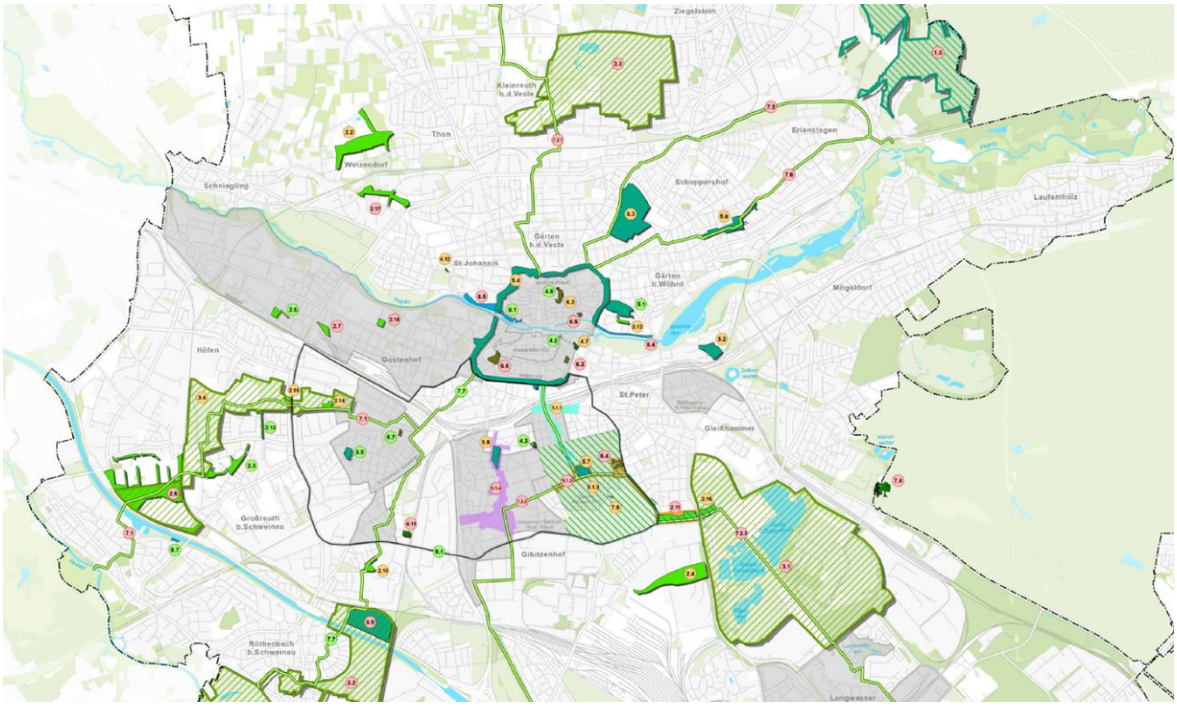


Abbildung 5: Ausschnitt Aktionsplan „Kompaktes Grün Nürnberg“, im Westen mit Zahl 2.6 ist die Parkanlage Tiefes Feld eingetragen; Umweltamt Nürnberg; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: Juni 2025

I.3.3.4.d. 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 Klima-Baukästen in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen umgesetzt werden können.

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS)

<u>Städtebauliches Gesamtkonzept</u>



Abbildung 6: Blau: BP Nr. 4445 A, Rot: Planfeststellung Straße „Am Tiefen Feld“, Grün: BP Nr. 4445 B, Orange: Planfeststellung DB-Güterzugstrecke; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ hat sich die städtebauliche Konzeption seit dem Wettbewerbsergebnis 2010 weiterentwickelt. In Workshops mit Verwaltung und Bürgern wurde das Konzept für die Bauleitplanung verfeinert und entsprechend der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen jeweils angepasst.

Die städtebauliche Entwicklung „Tiefes Feld“ zielt darauf ab, ein heterogenes Stadtquartier mit einer Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Grünflächen zu schaffen, welches auch die bestehende Bebauung im Norden mitberücksichtigt. Ein angemessen ausgewogenes Verhältnis von Siedlungsfläche, öffentlichen Grünflächen und Landwirtschaft bildet die Grundlage für das sozio-ökologisches Gesamtkonzept.

Das Quartier erfüllt durch verschiedene Gebäudetypen die Bedürfnisse einer vielfältigen Bewohnerschaft. Im Zentrum befindet sich das neue Quartierszentrum mit Quartiersplatz, der sich von der U-Bahn-Haltestelle nach Norden und Süden erstreckt und städtische Einrichtungen wie ein Bürgerzentrum sowie Standorte für Einzelhandel und Nahversorgung anbietet. Dieser Platz bildet eine Schnittstelle zwischen lokalen und städtischen Strukturen.

Die sog. „Grüne Finger“ durchziehen das Quartier und führen zum großen Stadtteilpark „Tiefes Feld“ im Süden, der an die landwirtschaftliche Fläche grenzt und weite Blickbeziehungen ermöglicht. Unterschiedlich gestaltete Plätze ergänzen das Freiraumkonzept. Die Mischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen unterstützt das Prinzip der Stadt der kurzen Wege.

Der am 26.10.2022 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 4445 A „Tiefes Feld Nordwest“ umfasst den nördlichen Bereich des Tiefen Feldes sowie ein großes Regenrückhaltebecken im Westen. Er verbindet die neue Verkehrsachse und U-Bahn-Haltestelle mit der Bestandsbebauung in Kleinreuth b. Schweinau.

Variantenentwicklung BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“

Da im Tiefen Feld große städtebauliche Maßnahmen und verschiedene Planverfahren aufeinandertreffen, wurde das Planungskonzept für den BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ Ende 2023 / Anfang 2024 überarbeitet. Aufgrund hoher Lärmemissionen (vor allem in der Nacht) der bestehenden Güterzugstrecke und des unsichere Realisierungszeitraum des Ausbaus der Güterzugstrecke mit den zugehörigen Lärmschutzwänden war eine Umplanung und Flächenneuordnung notwendig. So kann das Quartier unabhängig von den Plänen der DB umgesetzt werden und das Konzept hat durch die Umplanung an städtebaulicher Qualität gewonnen. Die Wohnbebauung wurde von der Güterzugstrecke abgerückt und das Bildungszentrum nach Osten verlegt, da die Schulnutzung als reine Tagnutzung zu weniger Konflikten mit der Bahntrasse führt. Diese Umplanung bot die Chance, die städtebauliche Qualität des Quartiers zu erhöhen, z.B. in Bezug auf Mobilität, Dichte und Gestaltung der öffentlichen Räume.

Basierend auf dem am 18.01.2024 vom AfS beschlossenen angepassten Planungskonzept des BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ wurden verschiedene städtebauliche Varianten hin zum aktuellen Rahmenplan weiterentwickelt. Diese Varianten untersuchten unterschiedliche Anordnungen von Gebäuden, Höhenentwicklung und die verkehrliche Erschließung. Auch die Gestaltung des Stadtteilparks „Tiefes Feld“ wurde in verschiedenen Varianten betrachtet, wobei Wege und Spielflächen optimiert wurden.

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Abbildung 7: Rahmenplan BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“, Stadtplanungsamt Nürnberg; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Der aktuelle Rahmenplan des BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ weist eine höhere städtebauliche Dichte als das Ergebnis des Wettbewerbs auf. Es entstehen unterschiedliche Gebäudetypen vom Reihenhaus bis zur Blockrandstruktur. Diese Umplanung zielt darauf ab, eine nachhaltige und sinnvolle Bodennutzung zu gewährleisten. Durch die gezielte Verdichtung der Bebauung wird der Flächenverbrauch pro Wohneinheit reduziert, was ökologisch und ökonomisch vorteilhaft ist. Zudem wird die direkte Lage an der U-Bahn optimal genutzt.

<u>Öffentliche Flächen</u>

Die Siedungsfläche verzahnt sich mit den öffentlichen Grünflächen und dem Stadtteilpark „Tiefes Feld“, welcher an die Landwirtschaft anschließt.

Die klar ablesbare Bebauungsstruktur findet ihr Pendant im Park. Neben großzügigen Grünflächen sind hier öffentliche Spielplätze sowie ein Bolzplatz zu finden. Im Nordosten ist zusätzlich eine Skateanlage vorgesehen. Die für die oberflächige Entwässerung benötigten Regenrückhaltebecken werden als grasbewachsene grüne Mulden ausgeführt und stehen im Trockenfall der zukünftigen Bewohnerschaft des Gebiets ebenfalls als Grünflächen zur Verfügung.

In Nord-Süd-Richtung sind im Plangebiet mehrere Grünzüge vorgesehen, die das Quartier mit dem südlich gelegenen Stadtteilpark „Tiefes Feld“ verbinden und auch zur Ableitung

von Niederschlagswasser dienen. Als Hauptverbindungsachse dient dabei ein mindestens 25 m breiter Grünstreifen, der an den Quartiersplatz anschließt und eine durchgehende Achse nach Kleinreuth b. Schweinau bildet. Vom Quartiersplatz aus gibt es zwei Querungsmöglichkeiten über die Straße „Am Tiefen Feld“ nach Norden. Dort sieht der BP Nr. 4445 A „Tiefes Feld Nordwest“ eine durchgehende fußläufige Verbindungsachse nach Kleinreuth b. Schweinau vor.

In der Mitte des Plangebietes führt eine großzügig gestaltete, verkehrsberuhigte Promenade zwischen der Blockrandbebauung hin zu einer untergeordneten Platzfläche.

Im Süden der Bebauung schaffen vier Plätze mit unterschiedlichen Funktionen den Übergang zwischen Bebauung und Stadtteilpark „Tiefes Feld“. Diese Plätze, die eine gute Aussicht über den Landschaftspark ermöglichen, werden Stadtbalkone genannt. Durch ihre unterschiedliche Ausstattung hat jeder dieser Stadtbalkone andere Qualitäten und ermöglicht eine Vielfalt an unterschiedlicher zwischenmenschlicher Interaktion.

Nutzungen

Im BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ befinden sich ein Nutzungsmix aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe, welches unter anderem im eingeschränkten Gewerbegebiet untergebracht werden kann, und sozialen Einrichtungen.

Im urbanen Gebiet entlang der künftigen Straße „Am Tiefen Feld“ sind straßenbegleitend Geschossbauten für gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen und/oder Wohnzwecke vorgesehen. Hier wird bei der Berechnung der Bewohnerinnen und Bewohner von einem Wohnanteil von ca. 70 % der Bruttogeschossfläche ausgegangen. Insbesondere in den Erdgeschossen und im MU 1 ist vorgesehen, dass sich hier andere Nutzungen ansiedeln. Im allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohnnutzungen auch Nichtwohnnutzungen zulässig (siehe Kapitel I.5.1), für die ein Anteil von ca. 10 % der zulässigen Bruttogeschossfläche im Geschosswohnungsbau angesetzt wird.

Es werden im Plangebiet verteilt drei Kindertagesstätten vorgesehen sowie die planungsrechtliche Grundlage für ein Seniorenwohn- und Pflegeheim geschaffen. Im Osten befindet sich der Bildungsstandort mit einem sechszügigen Gymnasium, Mensa und Grundschule sowie den dazugehörigen Sportanlagen.

Im Seniorenwohn- und Pflegeheim soll es sowohl die Möglichkeit geschaffen werden ambulante und/oder intensive Pflegeeinrichtungen, als auch ein Wohnheim für Senioren zu errichten. Aufgrund der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit dieser möglichen Nutzungen bezüglich einwirkender Schallemissionen wird hier eine differenziere Festsetzung zu ambulanter bzw. intensiver Pflegenutzung getroffen (vgl. Kapitel I.5.21.1.b).

In den Sondergebieten werden die Quartiersgaragen untergebracht (vgl. Kapitel I.4.4).

Baustruktur

Die Baustruktur innerhalb des Baugebiets soll eine möglichst große **Vielfalt an Wohnformen und Baumodellen** und somit ein städtebauliches und sozial durchmischtes Quartier für verschiedene Lebens- und Wohnformen ermöglichen. Dieses Konzept ermöglicht sowohl größere zusammenhängende Grundstücke als auch eine kleinteilige Parzellierung und spricht somit unterschiedliche Zielgruppen an. Verschiedene Baufeldtypen weisen unterschiedliche Eigenschaften in Bezug auf das Maß und die Struktur der Bebauung auf. Lage, Form und entsprechende baurechtliche Rahmenbedingungen ergeben für den jeweiligen Baufeldtyp charakteristische Wohnformen und Gebäudetypen:

Die **Kammstruktur** dient dem Lärmschutz und wird entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ vorgesehen. Zwischen den Gebäuden befinden sich an den notwenigen Stellen Lärmschutzwände mit einem Glasanteil von mindestens 70 %. Die Erdgeschosszonen werden

teilweise für Gewerbe oder Gemeinschaftseinrichtungen genutzt. Nördlich des Gebiets MU 1 befindet sich der Notausstieg der neuen U-Bahnstation in der Straße „Am Tiefen Feld“. Eine bauliche Integration des Notausstiegs war auf Grund der zeitlichen Diskrepanzen und der hohen Anforderungen an den Brandschutz bzw. der weiteren Auflagen aus der Planfeststellung nicht möglich. An den Eingängen zum Quartier liegen in der Kammstruktur auch die Quartiersgaragen, welche den Kfz-Verkehr direkt abfangen und zum Lärmschutz der südlich liegenden Wohnbebauung beitragen.

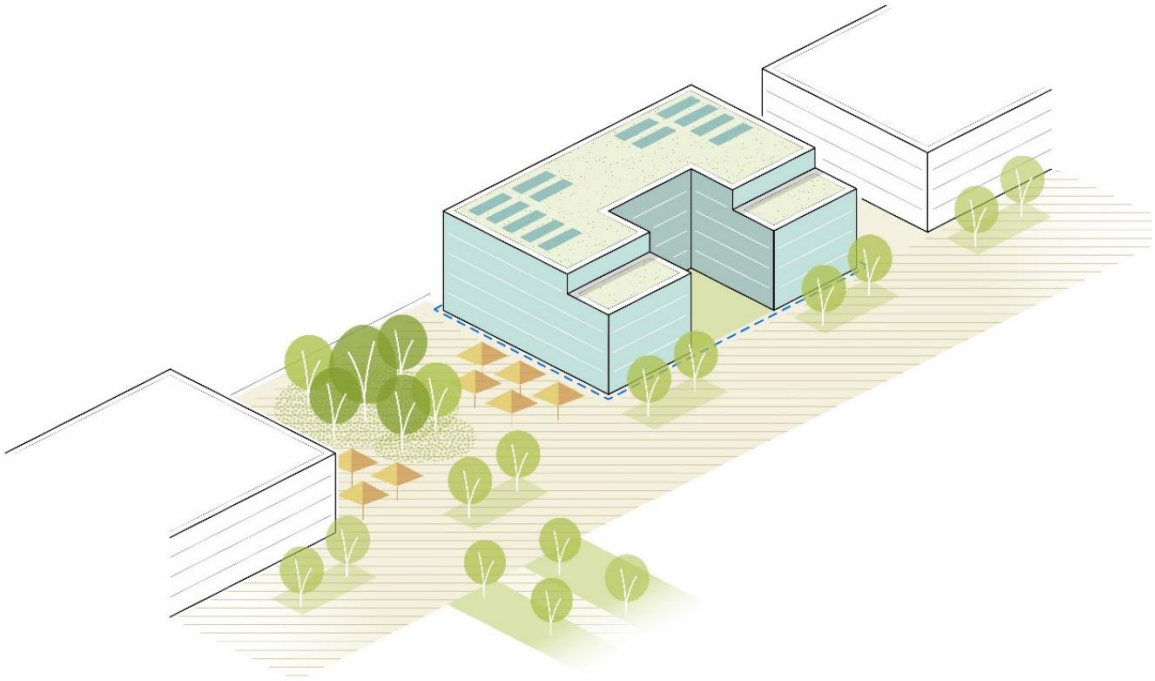


Abbildung 8: Piktogramm: Kammstruktur und Quartiersplatz © Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt

Mittig sieht der Bebauungsplan Baugebiete des Baufeldtyps „**Block**“ vor, die mit ihrer Struktur und dichten Bebauung einen urbanen Charakter aufweisen und den zentralen Bereich rund um die neue U-Bahn-Haltestelle stärken. Eine großzügige, verkehrsberuhigte Promenade mit grünen Inseln und Aufweitungen, welche die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums erhöhen, mündet in eine Platzfläche. Dieser wird zwischen vier Baufeldern aufgespannt und kann teilweise z. B. für Gastronomie verwendet werden. Ein großer Teil muss jedoch das Wenden für die Müllabfuhr und andere Fahrzeuge ermöglichen. Die Gebäudehöhen betragen im Block vier bis fünf Geschosse, wobei angrenzend an die öffentlichen Plätze punktuell Hochpunkte mit bis zu sieben Geschossen möglich sind, um diese städtebaulich zu rahmen. Bewusst gesetzte Aussparungen und Versatze in den Blöcken ermöglichen Sichtbeziehungen zwischen den Baufeldern oder ins Grün. Mehrere querende Fuß- und Radwege vernetzen den mittleren Teil des BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ mit den anderen Bereichen. Ein Stadtbalkon im Süden der Bebauung kennzeichnet den Übergang vom Baugebiet in die örtlichen Grünflächen.

Der Baufeldtyp „**Punkt**“ erlaubt unterschiedliche Gebäudeformen und -tiefen und ist besonders geeignet für Sonderwohnformen. Er ermöglicht unter anderem gemeinschaftliche Wohnkonzepte wie Generationen-, Senioren- oder Studierendenwohnen, Baugemeinschaften und Genossenschaften sowie Raum für soziale Einrichtungen. Er ist entlang des Grünzugs im Westen verortet und/oder schließt an die Stadtbalkone am Übergang zur Landschaft an. Die Stellung der Baukörper erzeugt eine Durchlässigkeit und somit Blickbeziehungen im Quartier. Die Gebäudehöhe kann hier drei bis vier Geschosse betragen.

An den südlichen Enden bei den Stadtbalkonen wird der Baufeldtyp „Punkt“ als Hochpunkt zum Park hin modifiziert und kann vier oder fünf bis sechs Geschosse umfassen.

Die „**Zeilen**“ ermöglichen eine lineare straßenbegleitende Bebauung unterschiedlicher Längen mit Ost-West-Orientierung. Die Tiefe der Baufenster ermöglicht es die Gebäude gegeneinander zu versetzen und in unterschiedlichen Tiefen auszuführen. Die Zeilen werden im Geschosswohnungsbau hergestellt und können mit einer Höhe von drei bis vier bzw. bis fünf Geschossen ausgebildet werden.

Die „**Reihe**“ bildet Baufelder für den verdichteten Eigenheimbau, wie Reihen- oder Doppelhäuser, und ermöglicht die Integration kleinteiliger Strukturen im Gebiet. Diese Baufelder befinden sich vor allem im östlichen Teil des BPs Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ und sind, wie die Zeilen, in Ost-West-Richtung ausgerichtet. Die Baufelder für die „Reihe“ werden durch Aussparungen und Versätze aufgelockert, wodurch Blickbeziehungen entstehen. Die Gebäudehöhen sind auf zwei bis drei Geschosse begrenzt.

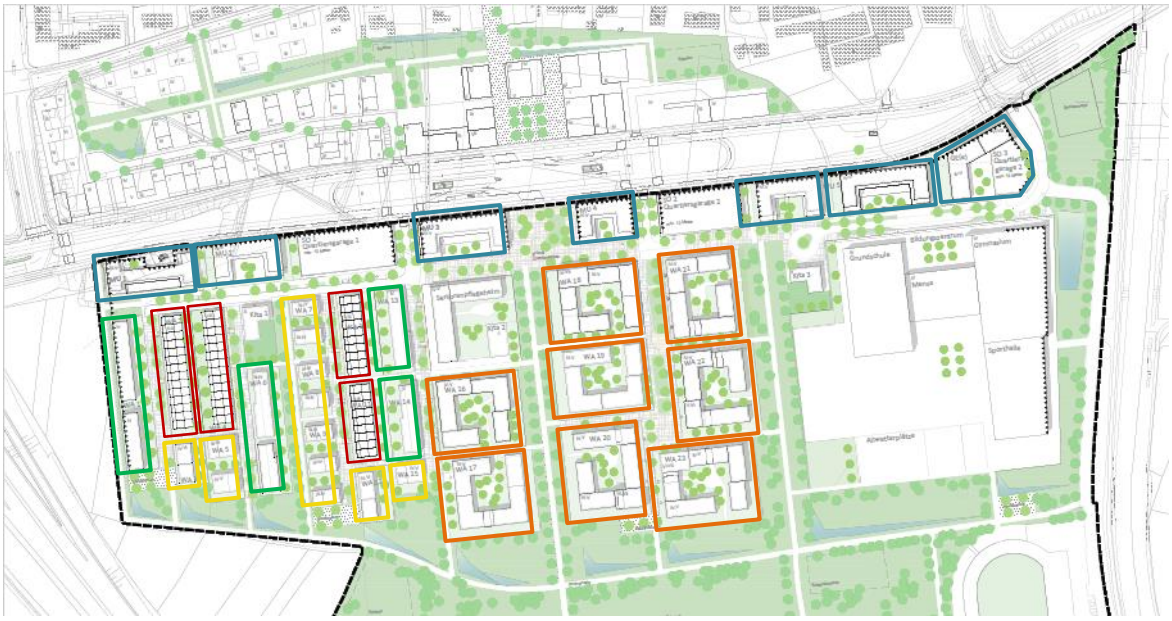


Abbildung 9: Blau = Kamm, Grün= Zeile, Rot= Reihe, Gelb = Punkt, Orange = Block; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

In Summe werden somit fünf Baufeldtypen angedacht, die verschiedene Typologien aufweisen und sich in ihrer stadträumlichen Wirkung unterscheiden, wodurch sie einen vielfältigen urbanen Raum sowie unterschiedliche visuelle und räumliche Beziehungen schaffen. Die Baufelder werden durch das Wegenetz hervorragend für den Fuß- und Radverkehr miteinander verknüpft. Die kurzen Wege und die vielen informellen Begegnungsräume können das soziale Miteinander stärken.

<u>Städtebauliche Gestaltung: „Haus auf der Parzelle“</u>

Das Planungsgebiet weist ein Gefälle von Nord nach Süd sowie von Ost nach West auf. Dieses dient unter anderem der effektiven Ableitung von Regenwasser (vgl. Niederschlagsmanagement Kapitel I.4.7.3.a). Entsprechend verlaufen auch die Erschließungsstraßen mit einem Gefälle in Nord-Süd-Richtung sowie von den Straßen hin zu den Grünzügen in Ost-West-Richtung.

Durch die Geländeunterschiede entstehen an den Rändern der Baufelder unterschiedliche Höhenlagen. Besonders beim Baufeldtyp **„Block“** können diese Höhenunterschiede aufgrund der Tiefe der Baufelder bis zu 2 m betragen.

Diese Höhenunterschiede werden gezielt für die städtebauliche Gestaltung genutzt. Die Erdgeschosshöhen der einzelnen Wohngebäude orientieren sich jeweils an der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche – dies kann sowohl eine Straße als auch ein Geh- oder Radweg sein.

Ein „Wohngebäude“ wird dabei als ein Gebäudeteil mit eigener Erschließung (Zugang und Treppenhaus) definiert. Auf einem Baufeld des Typs **„Block“** oder **„Zeile“** können somit mehrere solcher Wohngebäude untergebracht werden. Durch die Orientierung an den unterschiedlichen Geländehöhen entsteht eine gestaffelte Gebäudestruktur. Diese führt zu variierenden Attikahöhen und bricht die dichte Struktur der Block- und Zeilenbebauung auf. Das Ergebnis ist ein kleinteiliges, lebendiges Stadtbild im Sinne des Entwurfsgedankens „Haus auf der Parzelle“. Das Ziel dieses Entwurfsprinzips ist die Schaffung einer vielfältigen und ansprechenden städtebaulichen Struktur. Unterschiedliche Gebäudehöhen, Fassadengestaltungen sowie leichte Vor- und Rücksprünge der Baukörper fördern:

- eine abwechslungsreiche Stadtlandschaft
- eine stärkere Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebäude
- barrierefreie Zugänge von der Erschließungsstraße oder dem Weg zum Gebäude

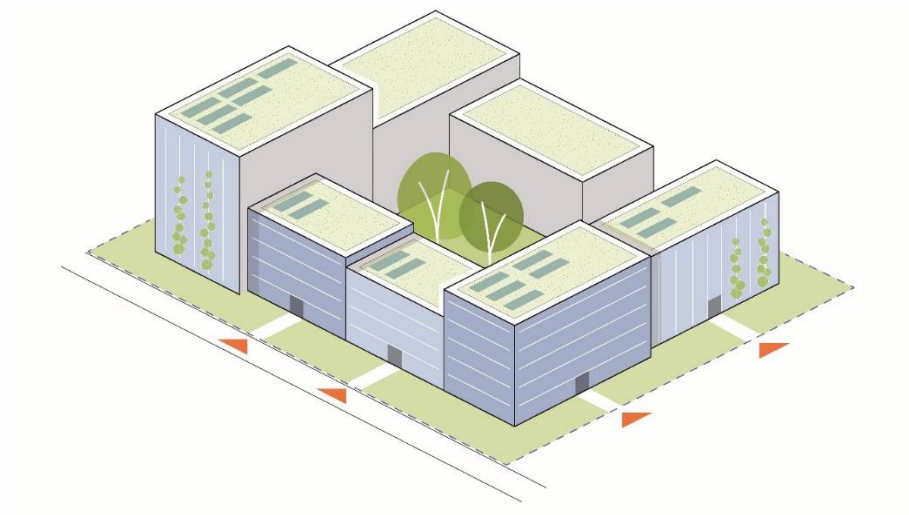


Abbildung 10: Skizze „Haus auf der Parzelle“ anhand eines Blocks, © Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt

Rettungskonzept Feuerwehr

Das städtebauliche Konzept verfolgt ein Rettungskonzept, welches die rückwärtigen privaten begrünten Freiflächen in den WA 1 bis 15 und die Innenhöfe von WA 16 bis WA 23 frei von Feuerwehrzufahrten hält.

Dies ist möglich, da die WA 1 bis WA 15 alle mit mindestens einer Fassadenseite zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert ist und in den Bereich von WA 16 bis WA 23 das Umfahren der Blockrandbebauung von außen durch das Befahren der Geh- und Radwege sowie auf den Baufeldern im Notfall von den Fahrzeugen möglich ist.

Durchgesteckte Wohnungen sind dafür die Voraussetzung und erlauben die Rettung über Anleitern von der erschlossenen Seite von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. privaten Feuerwehrzufahrten aus. So entstehen auf den privaten unbebauten Flächen hochwertige, begrünte Freibereiche, die ausreichend Platz für Baumpflanzungen bieten. Vor allem in den Blockinnenbereichen können dadurch kleine grüne „Oasen“ mit einer hohen Aufenthaltsqualität geschaffen werden.



Abbildung 11: Rettungskonzept: Fassadenseiten für Anleitern allgemeines Wohngebiet, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Städtebauliche Kennzahlen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 50,5 ha. Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergeben sich damit folgende Flächen im Einzelnen:

Flächenbezeichnung	**Fläche**	
Bauland allgemeines Wohngebiet WA (WA 1 - WA 23)	ca. 64.000 m²	6,4 ha
Bauland urbanes Gebiet MU (MU 1 – MU 5)	ca.14.350 m²	1,4 ha
Bauland eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 2.800 m²	0,3 ha
Bauland Sondergebiete (SO 1 und SO 2)	ca. 5.400 m²	0,5 ha
Bauland Gemeinbedarfsflächen	ca. 70.200 m²	7,0 ha
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, gesamt	ca. 52.000 m²	5,2 ha
– davon Straßenflächen	ca. 26.800 m²	2,7 ha

– davon verkehrsberuhigte Bereiche	ca. 12.000 m²	1,2 ha
– davon Fußgängerbereiche, Geh- und Radwege	ca. 13.500 m²	1,3 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 1.150 m²	0,1 ha
Öffentliche Grünfläche gesamt	ca. 145.500 m²	14,5 ha
– davon Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage (inklusive Retentionsflächen von Niederschlagswasser ca. 23.600 m²)	ca. 92.300 m²	9,2 ha
– davon Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Grünzug (inklusive Versickerungsfläche von Niederschlagswasser ca. 1.300 m²)	ca. 22.100 m²	2,2 ha
– davon Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Naturnaher Bereich	ca. 16.350 m²	1,6 ha
– davon Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Freizeit und Erholung	ca. 4.200 m²	0,4 ha
– davon Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz, Bolzplatz, Skateanlage	ca. 10.500 m²	1,1 ha

Auf der Grundlage der möglichen Geschossflächen werden die Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner/Einwohnerinnen sowie die erforderliche Anzahl der Stellplätze und die Richtwerte für die Ausstattung des Plangebiets mit öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt. Die Richtwerte werden für Mehrfamilienhausbau und Eigenheimbau unterschieden. Grundlage für die Schätzung ist der Baulandbeschluss.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ unter den o.g. Vorgaben nach derzeitigem Planungsstand die Herstellung von ca. 1.440 neuen Wohneinheiten und ca. 2.890 Einwohner/Einwohnerinnen. Davon sind ca. 2.570 im Mehrfamilienhausbau, ca. 220 Einwohner/Einwohnerinnen im Eigenheimbau und ca. 100 dem Seniorenwohn- und Pflegeheim zuzuordnen. Der Bedarf an Grün- und Spielflächen wird gedeckt. Der Stadtteilpark „Tiefes Feld“ ist so dimensioniert, dass er nicht nur den unmittelbaren

Bewohnern des Tiefen Felds zur Naherholung dient, sondern auch teilweise den angrenzenden Stadtvierteln. Dadurch tragen die öffentlichen Grünflächen zur Reduzierung des Grünflächendefizits im gesamten Stadtgebiet bei.

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT



Abbildung 12: Grünordnerisches Konzept, Ausschnitt Rahmenplan; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Das übergeordnete grünordnerische Gesamtkonzept umfasst als zentrales Element den Park „Tiefes Feld“ im Süden der neu entstehenden Quartiere (BP Nr. 4445 A und BP Nr. 4445 B). Dieser fügt sich aus mehreren Teilbereichen zusammen: Zum einen die öffentliche Grünfläche und bestehende Biotopfläche, die im angrenzenden Bebauungsplan BP Nr. 4445 A bereits planungsrechtlich als Parkanlage gesichert wurde, und zum anderen im vorliegenden Bebauungsplan BP Nr. 4445 B die öffentlichen Grünflächen der südlich an die Bebauung anschließenden geplanten Parkanlage, im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Geltungsbereichs.

Der Stadtteilpark „Tiefes Feld“ bildet mit ca. 9,2 ha den größten Anteil an öffentlichen Grünflächen und verfolgt eine strukturreiche landschaftsparkähnliche Gestaltung mit multifunktionaler Nutzung, die Ansprüche an die Erholung, Klimafunktionen, Niederschlagsentwässerung und Biodiversität miteinander verbindet. Der überwiegende Anteil der Parkanlage wird hierbei als naturnahe Ausgestaltung mit passiver Beanspruchung und geringer Ausstattung angedacht, um eine Nutzungsoffenheit zu erzielen. Dadurch ergeben sich Syner-

gieeffekte zwischen den Ansprüchen des Menschen und gleichzeitig ökologischen Belangen. Aktiv und intensiv nutzbare Bereiche wie Spiel- und Sportflächen sind in den Randbereichen der Parkanlage sowie im nordöstlichen Freiraum des Plangebietes, im Zusammenhang mit der Skateranlage, vorgesehen. Dabei wird eine Interaktion verschiedener Altersgruppen (Kinder, Jugendliche und Erwachsene) verfolgt und in der späteren Objektplanung vertiefend formuliert. Weitere Bewegungsangebote können sich im Zusammenhang mit dem geplanten Bildungszentrum (offener Spiel-/Sporthof, Vereinssport) bzw. den geplanten Stadtbalkonen ergeben.

An Spiel- und Sportflächen mit differenzierten sowie kombinierten Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen wird eine Gesamtgröße von ca. 10.520 m² innerhalb von öffentlichen Grünflächen geschaffen und gliedern sich auf in Spielplatz 1 im westlichen Bereich der Parkanlage, Spielplatz 2 im östlichen Bereich der Parkanlage, Bolzplatz im südlichen Bereich der Parkanlage und Skateanlage im nordöstlichen Freiraum des Plangebietes.

Dahingegen bieten weitläufige und räumlich zusammenhängende Wiesen- und Liegeflächen im zentralen Parkbereich Orte der Ruhe und Naherholung. Dieser mittlere Bereich der Parkanlage ist für die angrenzende Wohnbebauung der Blockrandstruktur sehr gut und schnell zu erreichen. Hier leben über 50 % der Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers in parknaher Lage. Zur Schaffung einer abwechslungs- und strukturreichen Parkanlage sind umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen, die als Einzelbäume, Baumreihen oder Baumgruppen geplant und durch entsprechende Festsetzungen langfristig gesichert werden. Der einzige bestehende und wertgebende Laubbaum im Geltungsbereich, eine Stieleiche (Quercus robur), im Süden der geplanten Parkanlage, wird als zu erhalten festgesetzt.

Im Übergang zwischen dem nördlichen Teil der Parkanlage und dem Quartier sowie im südwestlichen Bereich der Parkanlage sind ausgewiesene Retentionsflächen integriert, die für die Regenwasserrückhaltung des Gebiets genutzt werden. Diese Flächen stehen während Trockenzeiten zum Spiel oder zu Erholungszwecken zur Verfügung.

Im Osten an die Parkanlage angrenzend ist eine Freisportanlage mit einer 400 m Kampfbahn (Kampfbahntyp C) und der dazugehörigen Infrastruktur vorgesehen.

Die Erreichung des Stadtteilparks „Tiefes Feld“ erfolgt über ein gut strukturiertes Wegenetz. Ausgehend von der geplanten Straße „Am Tiefen Feld“ führt ein Quartiersplatz in zentraler Lage zu zwei breiteren Grünzügen mit wegbegleitenden Baumpflanzungen, welche die Hauptverbindung zur Parklandschaft bilden und zum Spaziergang sowie der Radnutzung anregen. Darüber hinaus ergeben sich weitere Anschlüsse über mehrere in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wege im Anschluss an die Wohnstraßen bzw. weiteren seitlichen Grünzügen. Innerhalb des Plangebietes bestehen ebenfalls querende Wegeanschlüsse zwischen den einzelnen Baugebieten. Das Wegenetz mündet innerhalb der Parklandschaft in eine in Ost-West-Richtung verlaufende Promenade, die als zentrale Wegeachse die Parkanlage gliedert und die südliche Begrenzung der Rückhaltebecken bildet. Im weiter südlichen Bereich der Parkanlage und entlang der landwirtschaftlichen Flächen ist die durchgängige Herstellung einer Freiraumverbindung in Form eines geplanten Radschnellweges vom Westpark über den von der Züricher Straße ausgehenden Grünzug zum Stadtteilpark „Tiefes Feld“ und weiter über die Südwesttangente und den Main-Donau-Kanal nach Gebersdorf bzw. zum Hainberg vorgesehen. Die Brücken selbst befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, die Verbindung zwischen den Brücken wird jedoch als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Radweg im Planteil festgesetzt. Mögliche Böschungsflächen werden in der Planung berücksichtigt und sind für eine Eingliederung in die Parkanlage zur Begrünung vorgesehen. Die neue Uffenheimer Straße im Osten des Plangebiets dient der Erschließung der Sport-

flächen und der landwirtschaftlichen Grundstücke sowie als Verbindung zum südlich geplanten Radschnellweg, ist jedoch für Kfz-Verkehr lediglich bis zur Sportanlage befahrbar vgl. Kapitel I.4.4.2). Das vielfältige Wegenetz mit überörtlicher Anbindung bietet darüber hinaus Möglichkeiten zur Einbindung von beispielsweise Laufstrecken mittels Beschilderungen, Markierungen und Ähnlichen.

Der Stadtteilpark „Tiefes Feld“ spielt eine entscheidende Rolle im übergeordneten Freiflächenverbund: Er stellt nicht nur die Grünflächenversorgung für das neu entstehende Quartier sicher, sondern fungiert auch als wichtiger Erholungsort für die angrenzenden Stadtteile, die ein hohes Defizit an öffentlichen Grünflächen aufweisen. Die geplante übergeordnete Freiraumverbindung verstärkt die räumliche und funktionale Vernetzung innerhalb der gesamten Umgebung. Die eigentliche Parkanlage weist eine uneingeschränkt nutzbare Fläche von ca. 6,9 ha auf, abzüglich der Retentionsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,3 ha, und bietet vielfältige Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten. Von der Gesamtfläche sind die Retentionsflächen aus der öffentlich nutzbaren Grünflächenbilanz ausgenommen, da sie nur eingeschränkt für Erholungszwecke nutzbar sind. Diese ergeben sich durch temporäre Regenwasserstauereignisse. Dennoch sind die Flächen gestalterisch und funktional als integraler Bestandteil der Parkanlage konzipiert und tragen zur ökologischen Gesamtleistung bei.

Im Rahmen des grünordnerischen Konzepts sind südlich der landwirtschaftlichen Flächen naturnahe Bereiche zur Eingrünung und ökologischen Vernetzung vorgesehen, die das Plangebiet landschaftlich einrahmen sowie eine naturschutzfachliche Aufwertung umfassen. Dabei werden bestehende Gehölzbestände im Südosten erhalten, ergänzt beziehungsweise durch heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entlang der Südwesttangente bis zur geplanten Radwegebrücke neu gepflanzt.

Die fünf Grünzüge in Nord-Süd-Richtung, sog. „Grüne Finger“, sind ein weiteres zentrales Element und weisen eine Gesamtfläche von ca. 22.100 m² auf. Sie verbinden die angrenzenden Wohngebiete direkt mit dem Stadtteilpark „Tiefes Feld“ und fördern so eine nahtlose Integration von Naturerlebnis im urbanen Bereich. Durch die Schaffung durchgängiger begrünter Verbindungsachsen ermöglichen diese Grünzüge ansprechende und einfache Zugänge zur Parkanlage. Sie bieten den Bewohnern eine unmittelbare, wohnungsnahe Versorgung mit öffentlichen Grünflächen, die als Orte der täglichen Naherholung dienen und die Aufenthaltsqualität erhöhen. Durch die großzügige Durchgrünung mit vertikalen Baumstrukturen entlang der Wege leisten die Grünzüge einen aktiven Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Durchlüftung des Gebiets. Die Grünzüge sind multifunktional gestaltet und integrieren die Ableitung von Niederschlagswasser über Mulden, was ein wichtiger Bestandteil des Niederschlagsbewirtschaftungskonzeptes ist. Die Bäume der öffentlichen Grünflächen bieten nicht nur Orientierung, sondern tragen ebenfalls zur Kühlung während sommerlicher Hitzeperioden bei, indem die Baumpflanzungen sowohl Schatten spenden als auch durch Verdunstung zur Temperaturregulation beitragen und stärken durch ihre optische Wirkung das Wohlbefinden.

Die Fußgängerbereiche bzw. der Quartiersplatz im Zentrum entlang der nördlichen Erschließungsachse verbindet die Bestandsbebauung mit dem neuen Quartier und wird als vielfältig nutzbarer Raum gestaltet. Der Quartiersplatz 1 soll klimagerecht mit Bäumen und begrünten Flächen strukturiert werden. Er dient als kurzzeitiger Aufenthaltsraum sowie sozialer Treffpunkt und fungiert zugleich als Übergangsbereich zum Grünzug.

Im Süden der Bebauung und in Verlängerung der Wohnstraßen sind sogenannte Stadtbalkone als bauliche Übergangselemente zum Stadtteilpark vorgesehen. Sie entstehen aus der lokalen Topografie heraus und schaffen Aussichts- und Aufenthaltsbereiche mit Blick über die Parklandschaft. Mit verschiedenen Ausstattungselementen, Baumpflanzungen

und weiteren Begrünungen werden sie zu „öffentlichen Wohnzimmern“ innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgestaltet.

Neben der Entwicklung großflächiger Grünflächen sind die gezielte Durchgrünung der privaten Baufelder und Straßenräume mit Baumpflanzungen Grundlagen des Grünkonzepts. Die Anpflanzung von Bäumen erfüllt dabei nicht nur eine gestalterische Funktion, sondern trägt maßgeblich zur klimatischen Verbesserung des Quartiers bei. Sie reduzieren den Hitzeeintrag in die umliegende Bebauung, spenden Schatten und unterstützen die Kühlung durch Verdunstungseffekte. Ziel ist es, auch in den Innenhöfen begrünte, gemeinschaftlich genutzte Freiflächen mit beschatteten Bereichen zu schaffen, die die Aufenthaltsqualität erhöhen und die nachbarschaftliche Kommunikation fördern. Darüber hinaus werden hier die nachzuweisenden privaten Kinderspielflächen angeordnet.

Die öffentlichen Straßenräume und deren Baumpflanzungen tragen entscheidend zur Durchgrünung des Quartiers bei und führen die zusammenhängende Grünstrukturen fort. Durch die Auswahl von standortgerechten bzw. klimaangepassten Baumarten mit vorzugsweise weitem Lichtraumprofil soll eine nachhaltige Begrünung gewährleistet als auch eine wirksame Verschattung des öffentlichen Raums erreicht werden, was zusätzlich das lokale Mikroklima verbessert.

Im Hinblick auf eine dreidimensionale Grünausstattung bedarf es ebenfalls der Einbindung von Dächern sowie Fassaden. Dachbegrünungen sind auf allen Dächern vorgesehen und leisten wichtige Beiträge zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Regenwasserrückhaltung. Fassadenbegrünungen sind vor allem an besonders wirkungsvollen Gebäudeflächen vorgesehen, wie unter anderem an süd- und westexponierten Fassadenabschnitten, um durch die hohe Sonneneinstrahlung den größtmöglichen Kühleffekt zu erzielen. Dadurch wird die Aufheizung der Fassaden reduziert, das Mikroklima im Umfeld verbessert und eine optische Aufwertung der Gebäude erreicht.

In Kombination mit den geplanten Baumpflanzungen innerhalb der Baufelder und des Straßenraums entsteht so ein durchgängiges, standortangepasstes Begrünungskonzept, das sowohl gestalterischen als auch klimaökologischen Anforderungen gerecht wird.

I.4.2.1. Ermittlung des Grünflächenbedarfs gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Fassung vom 16.08.2023)

Grundlage für die Berechnung des Bedarfs für das Bebauungsplangebiet sind die in der Verwaltung verwendeten Richtwerte zur Prognostizierung der zukünftigen Einwohnerinnen und Einwohner Anzahl.

	Geschossfläche in m²	Einwohnerinnen und Einwohner je 100 m² Geschossfläche	Einwohnenden Anzahl
Geschosswohnungen	135.376	1,9	2.572
Familieneigenheime (z.B. Reihenhäuser)	12.735	1,7	216
Seniorenwohn- und Pflegeheim			100
Summe			**2.889**

Öffentlich nutzbare Grünflächen sind wesentlicher Teil eines qualitätvollen städtischen Raumes und sind notwendig zur Wahrung der Ökosystemleistungen. Bei der Baurechtsneuschaffung sind öffentliche Grünflächen zu errichten. Bereits vorhandene Grün- und Freiflächen in Planungsbereichsnähe sollen bei der Ermittlung der Gesamtbedarfe angemessen berücksichtigt werden.

Für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen werden die im Baulandbeschluss (Fassung vom 16.08.2023) genannten Orientierungswerte zugrunde gelegt:

- pro Einwohner/Einwohnerin im Geschosswohnungsbau: 20 m²
- pro Einwohner/Einwohnerin im Familieneigenheimgebiet: 10 m²

Davon jeweils Spielplatz- oder Jugendspielfläche pro Einwohner /Einwohnerin: 3,4 m²

	EW	x	Grünflächenbedarf in m²
Geschosswohnungsbau	2.572	20 m²	51.440
Familieneigenheime (Reihenhäuser/Doppelhäuser)	217	10 m²	2.170
Seniorenwohn- und Pflegeheim	100	20 m²	2.000
Grünflächenbedarf gesamt			**55.610**

Aus den Baugebietsentwicklungen entsteht ein rechnerischer Gesamtbedarf von 55.610 m² an öffentlichen Grünflächen.

Im Gebiet werden insgesamt ca. 145.500 m² öffentliche Grünflächen festgesetzt. Davon fallen ca. 92.300 m² auf die Parkanlage, ca. 22.100 m² auf die Grünzüge, ca. 14.700 m² für nutzungsintensive Spiel-, Sport- und Freizeitflächen sowie ca. 16.400 m² auf die naturnahen Bereiche. Auch nach Abzug der nutzbaren Retentions- und Versickerungsflächen sowie Böschungsbereiche wird der rechnerische Gesamtbedarf mehr als gedeckt.

Die öffentlichen Grünflächen bieten nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern des Baugebiets vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung, sondern stehen auch den angrenzenden Stadtvierteln als wichtige Erholungsräume zur Verfügung. Dadurch leisten die öffentlichen Grünflächen einen wesentlichen Beitrag zur Minderung des öffentlichen Grünflächendefizits in den umliegenden Stadtvierteln.

I.4.2.2. Ermittlung des Spielflächenbedarfs gemäß Orientierungswerten gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg (Fassung vom 16.08.2023)

	EW	x	Spielflächenbedarf
Spielflächenbedarf gesamt	2.789	3,4 m²	**9.483 m²**

Aus den Baugebietsentwicklungen entsteht ein rechnerischer Gesamtbedarf von 9.483 m² an öffentlicher Spielfläche, die als Teil der öffentlichen Grünfläche zu betrachten sind.

Das Seniorenwohn- und Pflegeheim mit ca. 100 Bewohnerinnen und Bewohnern wird bei der Ermittlung des Spielflächenbedarfs nicht berücksichtigt.

Zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Spielflächen werden folgende Flächen festgesetzt:

- Spielfläche 1 im westlichen Bereich der Parkanlage, ca. 4.970 m²,
- Spielfläche 2 im östlichen Bereich der Parkanlage, ca. 1.600 m²,
- Bolzplatz im südwestlichen Bereich der Parkanlage, ca. 2.400 m² sowie
- Skateanlage im nordöstlichen Freiraum des Plangebietes, ca. 1.550 m².

Insgesamt stehen somit ca. 10.520 m² an öffentlichen Spiel- und Sportflächen innerhalb von öffentlichen Grünflächen zur Verfügung. Damit kann auch der zusätzliche rechnerische Bedarf von 874 m² an fehlenden Spielflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 4445 A abgedeckt werden.

Darüber hinaus bietet die landschaftsparkähnliche Parkanlage weitere informelle Bewegungs- und Erholungsmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen (Kinder, Jugendliche und Erwachsene).

I.4.3. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

I.4.3.1. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete (Naturschutzgebiet - NSG, Landschaftsschutzgebiet - LSG, geschützte Landschaftsbestandteile - gLB und/oder Naturdenkmal - ND) oder Wasserschutzgebiete (WSG) vor.

Keiner der im Plangebiet festgestellten Biotoptypen stellt einen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG (vgl. hierzu auch Umweltbericht Kapitel 1.2 bzw. 5.1) oder einen Lebensraum nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 liegen der regional bedeutsame Lebensraum ABSP-Nr. 536, der im Nordwesten in das Plangebiet hineinragt, und der lokal bedeutsame Lebensraum ABSP-Nr. 570 (Gebüsche und trockene Komplexlebensräume entlang der Bahnlinie), der im Südosten in das Plangebiet hineinragt, teilweise innerhalb des Plangebiets. Ferner befindet sich am Nordwestrand des Plangebiets ein bei der Stadtbiotopkartierung erfasstes Biotop als Teilfläche des Biotops N-1235 (vgl. hierzu auch Umweltbericht, Kapitel 2.4.1), das weitgehend identisch mit dem ABSP-Lebensraum Nr. 536 ist. Die damalige Beschreibung trifft nur noch teilweise auf den heutigen Bestand zu, da durch Nährstoffeinträge wertgebende Arten verschwunden sind. Zudem wurde hier in Teilen bereits durch den Bau der Verlängerung der U-Bahnlinie U 3 eingegriffen und Teile des Gehölzbestandes im Winter 2019/20 entfernt. Das Biotop stellt keinen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG dar, wurde aber als großflächiges Feldgehölz mit bilanziert und unterliegt Art. 16 BayNatSchG.

Die Hecken entlang der Bahnlinie sind in der Stadtbiotopkartierung als Teilfläche des Biotops N-1232 aufgeführt, das sich geringfügig innerhalb des Plangebiets befindet (Teilfläche 001). Der dargestellte Zustand im Bestand entspricht hier dem planfestgestellten Zu-

stand des Ausbaus der Güterzugstrecke, da der Eingriff im Rahmen des zugehörigen Planfeststellungsverfahren geregelt wird. Das Biotop stellt keinen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG dar, unterliegt aber Art. 16 BayNatSchG. Im Plangebiet befinden sich keine als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestuften Gehölzbestände.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Umweltauswirkungen sowie deren Umsetzung und Sicherung durch grünordnerische Festsetzungen sind im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt in Anwendung der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenErstS, 21.07.2006). Als Beurteilungsgrundlage wurden die betroffenen Biotop- und Nutzungstypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und diesen nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet. Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der Fläche.

Dem wird der Wert der zukünftigen Planungssituation entgegengesetzt, indem analog zu oben die Planung flächenmäßig getrennt nach Biotop-/Nutzungstypen ermittelt und diesen der „ökologische Wertfaktor (Entwicklung)“ zugeordnet wird. Zu erhaltende Bestände bekommen aber den ökologischen Wertfaktor für den Bestand zugeordnet. Es wird vom entsprechend des BPs festgesetzten Endzustand ausgegangen, Interimslösungen (z.B. Zwischenlösung für Zufahrt) werden nicht berücksichtigt. Die Differenz zwischen Planungs- und Bestandswert ergibt den auszugleichenden Biotopwert. Basis für diese Ermittlung ist der vorliegende Plan des Bebauungsplans Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“.

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Bestandswertes zugrunde gelegt:

- Die randlichen Bereiche der künftigen Straße „Am Tiefen Feld“, die in das Plangebiet hineinragen, werden im Bestand entsprechend dem Endzustand gemäß Planfeststellungsentwurf zur „St 2245 Neubau Rothenburger Straße - Lückenschluss Tiefes Feld“ berücksichtigt. Die geplanten befestigten Flächen (Zufahrten) werden als versiegelte Flächen (Nutzungstyp 7.6) bewertet. Der Ausgleich hierfür ist in dem dortigen Verfahren geregelt. Die Straßenböschungen sowie die Flächen innerhalb der Planfeststellungsgrenze, die im Rahmen der Baumaßnahme (auch nur temporär) beeinträchtigt und nach Abschluss wieder angesät werden, werden als extensiv gepflegte Straßenränder (Nutzungstyp 5.6) bewertet. Dies kommt diesen auch nur temporär vorgesehenen Blühstreifen am nächsten.
- Die Flächen, die durch die Erweiterung der U-Bahntrasse der U3 dauerhaft sowie temporär in Anspruch genommen werden, liegen vollständig innerhalb des Eingriffsumfangs der künftigen Straße „Am Tiefen Feld“. Der Planfeststellungsentwurf zur „St 2245 Neubau Rothenburger Straße - Lückenschluss Tiefes Feld“ berücksichtigt den Endzustand gemäß Planfeststellung zur Erweiterung der U-Bahn bereits, sodass für den vorliegenden BP Nr. 4445 B die Flächeninanspruchnahme durch die Erweiterung der U-Bahn-Strecke nicht relevant ist.
- Die Bereiche, die sich mit den Grenzen der Planfeststellung für den 4-gleisigen Ausbau der Güterzugstrecke im Osten überschneiden, werden entsprechend dem Endzustand des Planfeststellungsentwurfs gewertet. Dementsprechend wird angenommen, dass die Uffenheimer Straße bereits verlegt und die randlichen Flächen als Ruderalfluren (Nutzungstyp 10.2) entwickelt wurden.

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Planungswertes zugrunde gelegt:

- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen auf den Baugrundstücken (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege) wird von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausgegangen, sowie der nach BauNVO zulässigen Überschreitung um 50% nach § 19 Abs. 4 BauNVO oder abweichend davon im BP getroffenen Festsetzungen.
- Es werden Flachdächer festgesetzt, die zu begrünen sind. Es wird angenommen, dass die festgesetzte GRZ ausgeschöpft wird und eine Dachbegrünung auf 70% der Dachfläche erfolgt (Nutzungstyp 7.1).
- Der verbleibende Anteil der Baugrundstücke, der nicht als extensiv begrünte Dachfläche (Nutzungstyp 7.1) und nicht als strukturarme Hausgärten (Nutzungstyp 5.3) angesetzt ist, wird als versiegelte Fläche mit Ableitung im Trennsystem (Nutzungstyp 8.3) bewertet.
- Die geplanten Dachbegrünungen von Nebenanlagen sowie Fassadenbegrünungen wurden nicht mit bilanziert, da zum derzeitigen Planungsstand keine genauen Angaben zu entsprechenden Flächengrößen gemacht werden können. Ebenso werden die durch Tiefgaragen unterbauten und zu begrünenden Flächen nicht berücksichtigt. Die Annahme, dass die festgesetzte GRZ durch Hauptgebäude ausgeschöpft wird und 70 % dieser Flächen als Dachbegrünung bewertet werden, geht bereits von einem relativ hohen Anteil an begrünter Dachfläche aus.
- Für die Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Bildungszentrum“ wurde hinsichtlich der Bebauung mit Hauptgebäude nicht die hier festgesetzte GRZ von 0,9 in Ansatz gebracht, sondern in Anlehnung an den Rahmenplan eine Grundfläche von 20.000 m² und eine Dachbegrünung auf 70 % angenommen. Die Restfläche des Baugrundstückes wurde unter Berücksichtigung der GRZ und der zulässigen Überschreitung als versiegelte Fläche (Nutzungstyp 8.3), als strukturarme Hausgärten (Nutzungstyp 5.3) und als durchlässiger Belag (Nutzungstyp 7.5) bilanziert. Dies kommt der späteren, tatsächlichen Bebauung mit Gebäuden, Pausenhof etc. am nächsten.
- Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ wurde als versiegelte Fläche (Wettkampfbahn, Zuwegungen etc.), die über Trennsystem abgeleitet wird (Nutzungstyp 8.3), teils als Intensivrasen (Sportplatz im zentralen Bereich mit einem Flächenersatz von 5.000 m²) (Nutzungstyp 5.5) bilanziert. Daneben wurde davon ausgegangen, dass mind. 3.250 m² nicht versiegelt, sondern begrünt werden (Nutzungstyp 5.3). Dies entspricht vom Flächenumfang etwa dem westlichen Teil der Fläche für Gemeinbedarf (Bereich westlich der Wettkampfbahn), da hier im Unterschied zum östlichen Teil keine Erschließungs- und Funktionseinrichtungen für die Sportanlage anzunehmen sind. Eine Bebauung wurde entsprechend der festgesetzten Grundfläche mit maximal 750 m² und einer Dachbegrünung auf 70% der Dachfläche angenommen.
- Die sogenannten „Stadtbalkone“ (Platzflächen am Ende der Stichstraßen) sollen mit durchlässigen Belägen, wie z.B. wassergebundener Wegedecke, angelegt werden und wurden entsprechend als Nutzungstyp 7.5 bilanziert.
- Zu pflanzende Bäume wurden entsprechend der Festsetzungen des Rechtsplans in die Bilanz eingestellt, soweit sie sich in Verkehrsflächen oder auf Plätzen befanden. Zum Ansatz kamen je Baum 20 m² durch die Krone überdecke Fläche.
- Der zum Erhalt festgesetzte Baum innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde sowohl im Bestand als auch in der Planung als heimischer Einzelbaum (Nutzungstyp 1.1) berücksichtigt.

- Die Flächen entlang der Südwesttangente mit Festsetzungen von Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden entsprechend der Festsetzung als großflächige Feldgehölze, Baumhecken (Nutzungstyp 2.3) bewertet.
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wurden als große, strukturreiche Grünanlagen (Nutzungstyp 5.1) bewertet. Die innerhalb des Baugebiets liegenden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ als kleine, strukturreiche Grünanlage (Nutzungstyp 5.2) berücksichtigt.
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wurden als kleine, strukturarme Grünanlage (Nutzungstyp 5.3) bewertet.
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ wurde als Intensivrasen (Nutzungstyp 5.5) bewertet.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Skateanlage“ wurde als versiegelte Fläche (Nutzungstyp 8.3) bewertet. Die daran angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ wird als kleine, strukturarme Grünanlage (Nutzungstyp 5.3) berücksichtigt, da hier im Anschluss an die Skateanlage eine intensive Freiraumnutzung angedacht ist. Die Lärmschutzwand entlang der Skateanlage wird als versiegelte Fläche (Nutzungstyp 8.3) bewertet. Diese überschneidet sich mit der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ und wird nicht gesondert, sondern als Teil der Skateanlage bewertet.
- Für die Retentionsflächen und der Versickerungsfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Nutzungstyp 8.2) wurde ein Biotopwert von 0,4 angesetzt, da diese Bereiche multifunktional als öffentliche begehbare, extensive Wiesen ausgebildet werden sollen.
- Für den Planungszustand wird die vorgesehene und gemäß BP Nr. 4445 B festgesetzte Verbreiterung der Uffenheimer Straße im Osten berücksichtigt (Nutzungstyp 8.3). Entlang der Straße ist Straßenbegleitgrün vorgesehen, dieses wurde als intensiv gepflegte Straßenränder (Nutzungstyp 5.7) gewertet.

Folgende Bilanzierung ergibt sich bei der Ermittlung der Differenz der Wertpunkte (WP) zwischen Bestandswert abzüglich des Planungswertes:

158.879 WP (Bestand) – 158.885 WP (Planung) = - 6 Biotopwertpunkte (Überschuss)

Die zu Grunde gelegten Tabellen zur Ermittlung des Bestands- und Planungswertes sind dem Umweltbericht beigefügt und die Karten zur Darstellung der Bestands- und Planungssituation dem Kartenanhang des Umweltberichts zu entnehmen.

Durch die Anlage vielfältiger öffentlicher Grünflächen, insbesondere der strukturreichen Parkanlage sowie grünordnerischer Festsetzungen, kann der Eingriff im Plangebiet damit ausgeglichen werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind dementsprechend nicht erforderlich. Die funktionalen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können somit durch die vorgesehenen Maßnahmen und Flächen im Plangebiet selbst ausgeglichen werden.

I.4.4. VERKEHRSKONZEPT

I.4.4.1. Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept für den BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ verfolgt das zentrale Ziel eine nachhaltige und lebenswerte Umgebung zu schaffen. Das Quartier soll weitgehend autoarm gestaltet werden, um die Lebensqualität und Sicherheit zu erhöhen und die Umweltbelastung zu reduzieren. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass alle Menschen, unabhängig von ihren individuellen Mobilitätsbedürfnissen, Zugang zu geeigneten Verkehrsmitteln haben.



Abbildung 13: Quartiersgaragen (gelb), Sammelstraßen (gelber Rahmen), Wohnstraßen / Verkehrsberuhigte Bereiche (hellgelb); Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Nähe zur U-Bahn-Station (max. 5 min Fußweg) gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und reduziert die Notwendigkeit des Autoverkehrs. Drei Quartiersgaragen werden an den Zufahrten zum Gebiet platziert, um den Kfz-Verkehr des allgemeinen Wohngebietes und der sozialen Bedarfe direkt abzufangen. Die Stellplätze für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner im allgemeinen Wohngebiet sollen nicht auf den einzelnen Baugrundstücken, sondern können in den zentralen Garagen untergebracht werden. Diese Garagen können auch untergeordnete Nutzungen wie Fahrradverleih, Elektromobilität und Carsharing (Mobilityhub) als zusätzliches Mobilitätsangebot beinhalten. Es ist also vorgesehen, dass die Quartiersgaragen für den Stellplatznachweis der Wohnnutzung dienen und in dem allgemeinen Wohngebiet keine Stellplätze entstehen. Dies bedeutet, es sind weder auf den privaten Baufeldern noch im öffentlichen Raum Kfz-Stellplätze vorgesehen. Die maximale Entfernung eines Wohnhauses zu dem nächstgelegenen Quartiersparkhaus entspricht ca. 250 m Fußweg. Ausreichend öffentliche Stellplätze werden in den Quartiersgaragen zur Verfügung gestellt. Die notwendigen Stellplätze für die sozialen Bedarfe sind ebenso in den Quartiersgaragen unterzubringen. Auf den Grundstücken der Gemeinbedarfsflächen sind nur behindertengerechte Stellplätze sowie zwei zusätzliche Stellplätze z.B. für die Anlieferung des Kantinencaterings. Nur auf der Freisportanlage sind die hierfür nachzuweisenden Stellplätze zulässig.

In den Wohnstraßen werden Lade- und Lieferzonen sowie behindertengerechte Stellplätze nach Bedarf bereitgestellt, um die Mobilität für alle zu gewährleisten.

Der öffentliche Raum wird so gestaltet, dass er als Ort der Begegnung und des sozialen Austauschs dient, was das Gemeinschaftsgefühl und die soziale Interaktion fördern. Unversiegelte Flächen im öffentlichen Raum verbessern die natürliche Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser und beeinflussen das Mikroklima positiv. Die Förderung des Fuß- und Radverkehrs durch das verzweigte Wegenetz unterstützt das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“, in der die wichtigsten Einrichtungen und Dienstleistungen sowie das Quartierszentrum fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

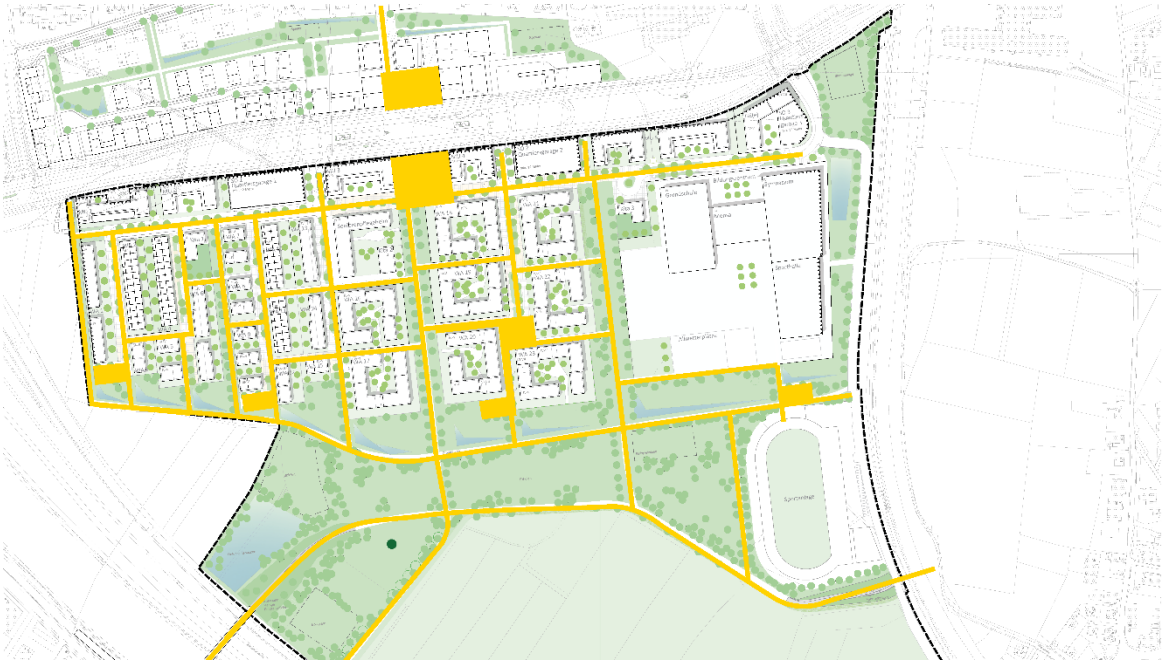


Abbildung 14: Durchwegung Quartier zu Fuß und Rad; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des neuen Stadtteils für den Individualverkehr erfolgt über die Straße „Am Tiefen Feld“, wobei die Lage und der Querschnitt der Straße für ca. 13.500 Kfz/24h je Richtung ausgelegt sind. Die einzelnen Baufelder werden durch eine kammartige Struktur von Sammelstraßen hin zu Mischverkehrsflächen erschlossen.

Ziel des Verkehrserschließungskonzeptes ist es, die jeweils durch einen Grünzug voneinander getrennten Baufelder im Westen, Zentrum und Osten separat anzubinden. So wird Durchgangsverkehr vermieden und nur konkreter Ziel- und Quellverkehr erzeugt. Durch die Quartiersgaragen und den Verzicht von Stellplätzen im öffentlichen Raum wird dieses Konzept gestärkt. Eine durchgängige Verbindung im Gebiet von Ost nach West ist nur für zu Fußgehende, Radfahrende bzw. Rettungsfahrzeuge angedacht.

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird das Plangebiet über zwei Zufahrten von der in Planung befindlichen Straße „Am Tiefen Feld“ und östlich durch eine Zufahrt von der Rothenburger Straße erschlossen: Die westliche Zufahrt mündet in die parallel zur Straße „Am Tiefen Feld“ verlaufenden Sammelstraße A, in der sich auch direkt das Quartiersgarage 1 befindet und den MIV des allgemeinen Wohngebietes abfängt.

Mit den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wohnstraßen, welche als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit offenen Mulden und Baumstandorten realisiert werden sollen, erfolgt die Erschließung des westlichen Planbereichs.



Abbildung 15: Ausschnitt Straßenplan (Lageplan 2; LP 2; Stand: 28.11.2025); Quelle: Gauff Engineering, Kartengrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Zur Verkehrsverteilung und für die Befahrung mit Müllfahrzeugen sind in Ost-West-Richtung verlaufende Querverbindungen vorgesehen, wodurch sich für die Müllabfuhr Ringerschließungen ergeben. Die Wohnstraßen A1 und A3 enden im Süden in den sogenannten „Stadtbalkonen“, welche als Stadtplätze ausgebildet werden.

Die zentrale Zufahrt führt in südliche Richtung als Sammelstraße B zur Quartiersgarage 2 im SO 2 und mündet in die Wohnstraße B, welche als großzügige verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Grünräumen realisiert werden soll und in einem urbanen Platz endet, der auch als Wendebereich für Müllabfuhr und Feuerwehr dient. Die östliche Zufahrt biegt nach Westen in die parallel zur Straße „Am Tiefen Feld“ verlaufenden Sammelstraße C ab und endet in einem Wendehammer, der z.B. für Busse oder für LKW-Anlieferungen für die gewerblichen Nutzungen genutzt werden kann. Hierüber werden die Gebiete MU 5, GE(e), die Kita 3 und das Bildungszentrum erschlossen. Direkt am Beginn der Sammelstraße C soll die dritte Quartiersgarage realisiert werden.

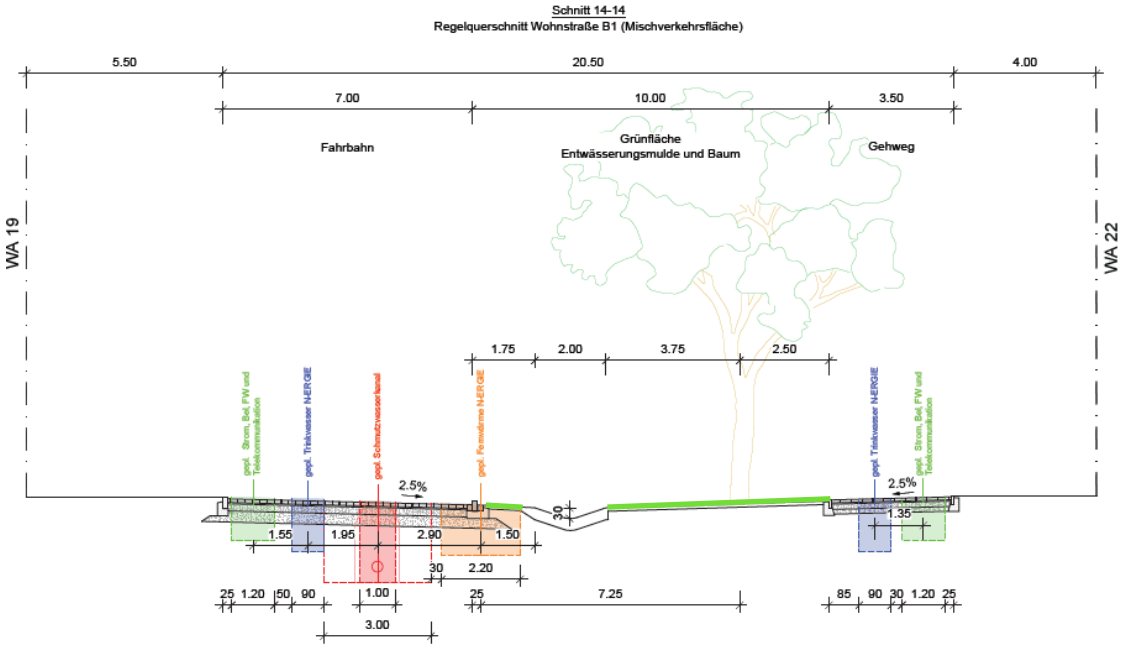


Abbildung 16: Querschnitt Wohnstraße B, (LP 2; Stand: 28.11.2025); Quelle: Gauff Engineering

Gemäß Planfeststellung ist entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ keine direkte Grundstückserschließung vorzusehen. Die Erschließung der Gebäude der Gebieten MU 1 bis MU 5, GE(e) und den Sondergebieten SO 1 bis SO 2 erfolgt über die nördliche Straßenseite der Sammelstraßen A, B und C. Auf Erdgeschosshöhe hin zur Straße „Am Tiefen Feld“ sind jedoch Zugänge und Erdgeschoßnutzungen vorgesehen.

Um die westlichen und zentralen Baufelder bereits ggf. vor Fertigstellung von der Straße „Am Tiefen Feld“ erschließen zu können, ist temporär eine durchgehende Verbindung für Kfz-Verkehr zwischen Sammelstraße A, B und C geplant. Sie führt von der Sammelstraße C über die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“, der Sammelstraße B und über die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich - Quartiersplatz 2“ zur Sammelstraße A und wird nach Herstellung der Straße „Am Tiefen Feld“ zurückgebaut.

Landwirtschaftliche Flächen und Freisportanlage

Von der Sammelstraße C zweigt die Uffenheimer Straße ab und verläuft dann parallel zur Bahn. Sie ersetzt die bestehende Uffenheimer Straße, die durch den Ausbau der Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth von zusätzlichen Bahngleisen überbaut und um ca. 10 m nach Westen verlegt wird. Die Verlegung ist u.a. Teil der Planfeststellung der Güterbahnstrecke, in deren Zug auch der Einmündungsbereich Alte Wallensteinstraße angepasst wird und die bisherige Unterführung unter der Rothenburger Straße entfällt. Der Neubau erfolgt durch die DB. Solange die neue Uffenheimer Straße nicht vollständig realisiert ist, erfolgt zwischen ihr und der bestehenden Uffenheimer Straße eine provisorische Verbindung.

Die Uffenheimer Straße erschließt die landwirtschaftlichen Flächen im Süden sowie die Freisportanlage. Auf der Freisportanlage befinden die sich nach Bebauungsplansatzung nachzuweisende Parkplätze. Südlich der Zufahrt zur Sportanlage soll die Straße möglichst nur vom landwirtschaftlichen Verkehr und nicht vom MIV genutzt werden. Sie ist als Verkehrsfläche ohne separaten Gehwegbereich zu gestalten. Zwischen dem Anschluss zur Sammelstraße C und dem Wendehammer auf Höhe der Sportanlage ist eine Fahrbahnbreite von mindestens 5 m vorgesehen, damit sich landwirtschaftliche Maschinen, Fußgänger und Radfahrende sicher begegnen können. Südlich des Wendehammers verjüngt sich die Straße auf eine Fahrbahnbreite von 4 m.

Etwa 70 m vor der Anbindung an die Alte Wallensteinstraße zweigt ein Feldweg nach Süden ab, der dann in einem Abstand von etwa 20 m parallel zur Südwesttangente nach Westen führt und an einen Parkweg angebunden werden kann. Dieser Feldweg sichert die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen. Über eine 3,5 m breite Verbindung schließt er zudem an den Pflegeweg der Lärmschutzwand entlang der Südwesttangente an (beide Teil des BP Nr. 4445 A „Tiefes Feld Nordwest“). Ausweichstellen sind vorgesehen. Eine direkte Anbindung dieses Feldwegs an das südliche Ende der Alten Wallensteinstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich, da diese dort vom Zubringer zur Südwesttangente abzweigt und als Einbahnstraße Richtung Norden geführt wird. Durch diese Lösung kann der landwirtschaftliche Weg zusätzlich in das Parkwegenetz integriert werden und steht somit auch Passanten und Radfahrenden zur Verfügung – ohne dass sie auf die unzureichend ausgebaute Alte Wallensteinstraße ausweichen müssen. Zudem kann so der Baumbestand entlang der Alten Wallensteinstraße erhalten bleiben.

Ruhender Verkehr

Auf der Grundlage der möglichen Anzahl der Wohneinheiten wird die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze ermittelt. Die Ermittlung basiert auf der Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS). Bei der vorliegenden Planung wird der erforderliche Stellplatzschlüssel für private Kfz-Stellplätze aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung lediglich mit 50 % sowohl für die Wohnnutzung als auch die Nichtwohnnutzungen angesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet ist der Nachweis der privaten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück ausgeschlossen. Die notwendigen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung abzulösen. Dennoch soll es Abstellmöglichkeiten für den MIV in den Quartiersgaragen ermöglicht werden. Hier kann sich je nach Betreiberkonzept ein Stellplatz z.B. angemietet werden. Vorläufig ist vorgesehen, dass Abstellmöglichkeiten für die Gebiete WA 1 bis WA 17 in der Quartiersgarage SO 1 und für die Gebiete WA 18 bis WA 23 in der Quartiersgarage SO 2 erfolgen. Die Zuteilung/Vermietung der Stellplätze in den Quartiersgaragen je Baufeld wird durch eine Art „Vergabesystem“ geregelt, damit für alle Baufelder Stellplatzflächen im Quartiersparkhaus zur Verfügung stehen. Dieses „Vergabesystem“ wird zusammen mit dem Betreiberkonzept der Quartiersgaragen nach dem Bebauungsplanverfahren entwickelt, um hier auf die tatsächlichen Bedarfe eingehen zu können. So könnte z.B. ein Punktesystem mit unterschiedlichen Kriterien entwickelt werden, nachdem die Stellplätze den einzelnen Baugebieten zugeordnet werden. So wird sichergestellt, dass für alle Wohngebäude, welche sich nach und nach entwickeln werden, mögliche Abstellmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Die Stellplätze in den Quartiersgaragen sind durch die Trägerschaft der Stadt Nürnberg oder einer kommunalen Tochter dauerhaft rechtlich gesichert.

Die privaten Stellplätze für die Gemeindebedarfsflächen „Kita 1“, „Kita 2“ und „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ können ebenfalls in der Quartiersgarage SO 1, für die Gemeinbedarfsfläche „Kita 3“ und „Bildungszentrum“ in der Quartiersgarage SO 3 unterkommen. Diese Stellplätze nehmen in den Quartiersgaragen 1 und 2, aufgrund der geringen Anzahl eine untergeordnete Nutzung ein. Auf den Gemeinbedarfsflächen ist kein Nachweis von Stellplätzen - bis auf die notwendigen behindertengerechten Stellplätze und jeweils zwei zusätzliche Stellplätze - zulässig. Auf der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlage“ sind die nachzuweisenden Stellplätze nach den Vorgaben der Bebauungsplansatzung (ca. 15 Stellplätze) zulässig.

Der Nachweis der privaten Stellplätze für die Gebiete MU 1 bis MU 5 und GE(e) erfolgt auf dem eigenen Grundstück. Die Stellplätze sind in eingeschossigen Tiefgaragen oder bei einem entsprechenden Höhenunterschied zwischen der Straße „Am Tiefen Feld“ und der Erschließungsstraße in einem eingeschossigen Garagengeschoss auf Höhe des Erdgeschosses in Bezug auf die Erschließungsstraße (Sammelstraße A, B und C) möglich.

Öffentliche Stellplätze

Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung über die neue U-Bahnstation nördlich des Plangebiets wird auf Stellplätze im öffentlichen Raum - bis auf das Bereitstellen von Flächen für behindertengerechte Stellplätze bei Bedarf - verzichtet. Öffentliche Stellplätze werden in den Quartiersgaragen untergebracht. Hierfür werden zusätzlich 5 % bis 10 % der erforderlichen Stellplätze in den Quartiersgaragen vorgehalten. Ob diese kostenpflichtig sind, wird im Rahmen des Betriebskonzepts für die Quartiersgaragen geklärt. Es ist eine niederschwellige Zugänglichkeit für die Besucherstellplätze vorgesehen.

Stellplatzanzahl

Anhand der städtebaulichen Rahmenplanung wurde eine überschlägige Stellplatzanzahl ermittelt. Diese war Grundlage für eine Vordimensionierung der Quartiersgaragen. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Bauvorhaben ist der jeweilige Stellplatznachweis zu erbringen.

Insgesamt ist die Herstellung von ca. 820 Kfz-Stellplätzen in den drei Quartiersgaragen inkl. Besucherstellplätze geplant. Für das urbane Gebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet sind die Stellplätze in den Tiefgaragen unterzubringen, diese sind nicht in der genannten Zahl enthalten.

Die Quartiersgaragen können in einem modularen System erstellt werden, so dass ggfs. ein weiteres Parkgeschoss errichtet werden kann. Nach überschlägigen Planungen kann pro Parkebene im SO 1 ca. 75 Stellplätze, im SO 2 ca. 65 Stellplätze und im SO 3 ca. 20 Stellplätze untergebracht werden, so können bei voller Ausnutzung der zulässigen Wandhöhe ca. 1100 Stellplätze untergebracht werden.

Fahrradabstellplätze

Öffentliche Fahrradabstellplätze

In den Sammelstraßen werden Fahrradbügel auf den Gehwegen platziert, um ein geordnetes Abstellen von Fahrrädern im öffentlichen Raum zu ermöglichen. Hierbei sollen auch Abstellmöglichkeiten für Lastenfahrräder geschaffen werden. In den Wohnstraßen sieht die Planung keine Fahrradbügel im öffentlichen Raum vor. Dies fördert die gestalterische Offenheit der verkehrsberuhigten Bereiche.

Private Fahrradabstellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet sind die erforderlichen Fahrradabstellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen und zum Großteil (80 %) ebenerdig und überdacht oder ebenerdig innerhalb der Gebäude vorgesehen. Dadurch soll auch die Abstellmöglichkeit von z. B. Lastenrädern erleichtert werden. Da in den Wohnstraßen keine Fahrradbügel vorgesehen sind, können in den Vorgartenzonen, die sonst von Nebenanlagen freizuhalten sind, Fahrradbügel für z.B. Besucher platziert werden, diese dürfen 5 % der notwendigen Fahrradabstellplätze ausmachen.

In den Gebieten, in denen Reihen- und Doppelhäuser festgesetzt sind, können die erforderlichen Fahrradabstellplätze auch in den Vorgartenzonen nachgewiesen werden.

Im urbanen Gebiet sind die notwendigen Fahrradabstellplätze ebenerdig innerhalb der Gebäude nachzuweisen, davon maximal 20 % in Tiefgaragen oder Untergeschossen.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind erforderliche Fahrradabstellplätze und eventuelle Tretrollerabstellplätze innerhalb der Gebäude oder ebenerdig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies ermöglicht eine flexible Umsetzung unterschiedlicher sozialer Infrastruktur.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die wichtigste Erschließung des Stadtteils über den ÖPNV wird zukünftig die neue U-Bahn Haltestelle Kleinreuth b. Schweinau an der Linie U 3 sein. Die Ausbildung der Straße „Am Tiefen Feld“ als „städtischer Boulevard“ mit den U-Bahn Aufgängen an zentraler Stelle ermöglicht eine fußläufige Erschließung der angrenzenden Quartiere. Zusätzliche Buslinien mit Haltestellen am Quartiersplatz sichern zudem weitere Verbindungen in die angrenzenden Stadtteile abseits der U-Bahnlinie.

I.4.4.3. Fuß- und Radanbindung

Fußläufige Anbindungen an das Plangebiet bestehen über Gehwege entlang der Straße „Am Tiefen Feld“, den zentralen Platz und den breiten Fußgängerüberweg nach Norden. Der Platz soll neben der Erschließungsfunktion als Treffpunkt für die Nachbarschaft dienen und wird mit zahlreichen Bäumen bepflanzt.

Beidseitige Radwege entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ sind Teil der geplanten Radschnellwegeverbindung nach Zirndorf/Oberasbach. Verkehrsberuhigte Straßen und Wege für parallelen Fuß- und Radverkehr sichern die interne Fahrraderschließung der neuen Baustrukturen.



Abbildung 17: Wegekonzept: schwarz: 4,0 m Radschnellweg; Hauptwege: 4,0 m lila Geh- und Radweg und rot, 3,5 m Gehweg (Fahrrad frei), hinweisliche Wege: blau: 3,5 m Geh- und Radweg, gelb: 2,5 m – 3,5 m, Gehweg (Fahrrad frei), rosa: Wegeverbindungen © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Zusätzlich zur Radschnellverbindung entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ wird ein Radschnellweg in einer Breite von 4,0 m zwischen der Gutenstetter Straße und Hornstraße geplant, die durch den Stadtteilpark „Tiefes Feld“ verläuft. Parallel dazu wird ein separater Gehweg in einer Breite von 2,5 m verlaufen. Zwei Brückenbauwerke über den Main-Donau-Kanal und die Südwesttangente sowie über die Güterbahnstrecke sind erforderlich und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln. Im Verfahren wurden ggfs. notwendige Böschungsbauwerke berücksichtigt, so dass die Brückenbauwerke das entsprechende Lichtraumprofil über der Güterzugstrecke bzw. über der Südwesttangente und dem Kanal einhalten.

In den Sammelstraßen gibt es straßenbegleitende Gehwege, in den verkehrsberuhigten Wohnstraßen sind Mischverkehrsflächen vorgesehen. Alle öffentlichen Räume werden barrierefrei gestaltet. Das Wegekonzept zeigt ein enges Netz aus Geh- und Radwegen im gesamten Plangebiet. In Ost-West-Richtung soll der Siedlungsbereich durch 3,5 m breite Geh- und Radwege verbunden werden. Diese Wegeverbindungen kreuzen teilweise auch die Grünzüge. Im Stadtteilpark „Tiefes Feld“ werden zahlreiche fußläufige und auch fahrradgeeignete Verbindungen geplant. Es gibt drei Hauptwege Verbindungen im Park. Einmal führ die 3,5 m breite Promenade vom westlichsten Anschluss an die Straße „Am Tiefen Feld“ bis zur Neuen Uffenheimer Straße im Osten. Diese Verbindung dient hautsächlich zu Fuß gehenden Personen, Fahrradfahren ist ungeordnet möglich. Die zwei anderen Hauptwege führen durch Grünzug 3 und Grünzug 4 jeweils als Geh- und Radwege mit einer Breite von 4,0 m in die Parkanlage und zu der Radschnellverbindung. Alle weiteren Wege sind so anzuordnen, dass die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen gut erreichbar sind. Diese Gehwege sollen zwischen 2,5 m und 3,5 m breit sein und Fahrradfahren untergeordnet möglich sein.

I.4.5. IMMISSIONSSCHUTZ

Wie im Kapitel I.3.1.6 beschrieben, muss auf Ebene des Bebauungsplans mit Verkehrslärm umgegangen werden. Darüber hinaus sind im Plangebiet Sport- und Freizeitstätten geplant, die z. T. Auswirkungen auf die Bebauung haben und mit denen auf planerischer Ebene umzugehen ist. Mit Realisierung der neuen Bebauung werden keine Entwicklungseinschränkungen bzw. Einschränkungen im laufenden Betrieb für die nördlich des Plangebiets gelegenen Gewerbeflächen (SIG 220 Businesspark) hervorgerufen. Die bestehenden Gewerbebetriebe haben, bis auf das Seniorenwohn- und Pflegeheim (vgl. Kapitel I.5.21.1.b), keine Auswirkungen auf die künftige Bebauung. Hier wird bei der Beurteilung der Schutzmaßnahmen zwischen der Pflegenutzung und der Wohnnutzung des Seniorenheimes unterschieden.

Die vorgenommenen Umplanungen, welche nach der Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange vom 04.08.2025 bis zum 12.09.2025 haben keinen bzw. nur einen unerheblichen Einfluss auf die Ergebnisse der Schalllärmuntersuchungen. Daher war eine erneute Berechnung der Schallimmissionen nicht erforderlich. Das Schallgutachten vom 05.06.2025 bleibt weiterhin maßgebliche Grundlage (vgl. „Schalltechnische Bewertung der Anpassungen des Bebauungsplans Nr. 4445 B ‚Tiefes Feld Süd‘“, Notiz der Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG vom 19.11.2025).

<u>Verkehrslärm</u>

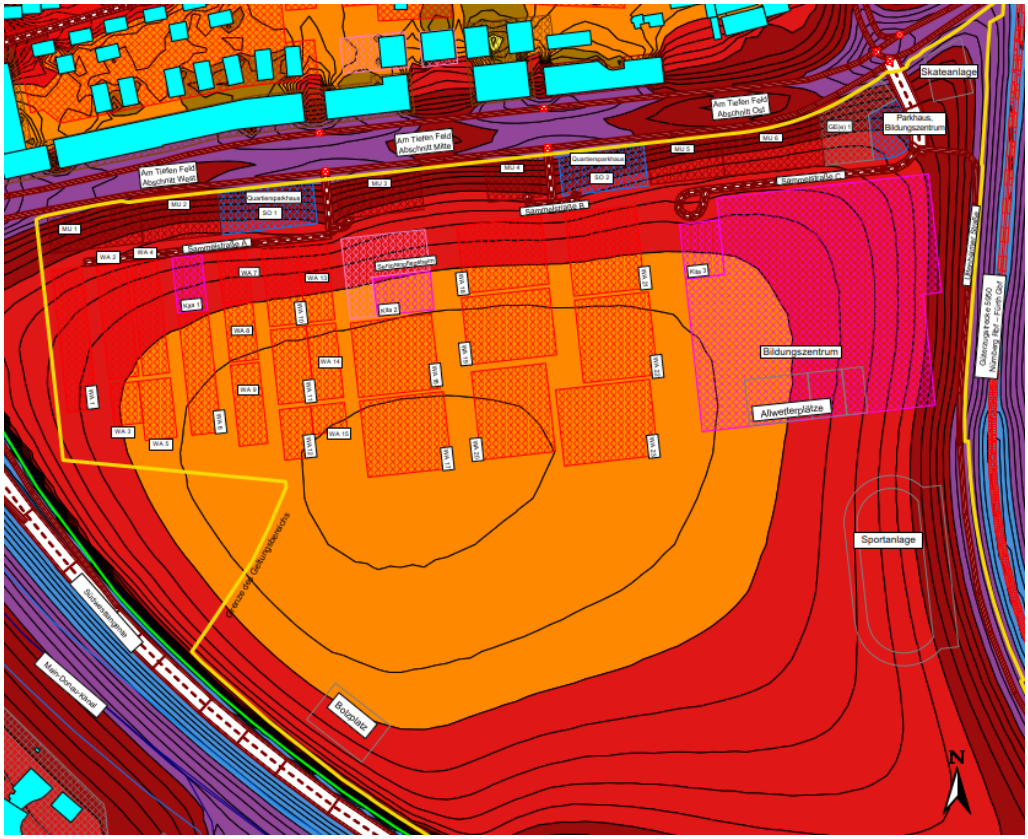


Abbildung 18: Freie Schallausbreitung Verkehrslärm mit Darstellung der Bauflächen (Obermeyer, 05.06.2025); Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden aktive und passive Maßnahmen zum Umgang mit dem Verkehrslärm betrachtet. Am Anfang der Prüfung war das Trennungsgebot zu berücksichtigen. Hier käme prinzipiell eine Ausweisung eines Gewerbegebiets in Frage. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnen und der guten

infrastrukturellen Anbindung soll jedoch an der Ausweisung eines urbanen Gebiets und eines allgemeinen Wohngebiets festgehalten werden. Die Schallschutzproblematik soll auf andere, städtebauliche Weise durch die Abstaffelung der Nutzungen sowie die Ausbildung und Ausrichtung der Baukörper bewältigt werden. Dieser Weg wurde auch im benachbarten BP Nr. 4445 A beschritten und ist nun weiterzuführen.

Die Hauptverkehrslärmquellen für das Plangebiet sind die Straße „Am Tiefen Feld“, die Güterzugstrecke sowie die Südwesttangente.

Aktive Maßnahmen zur Reduzierung des Schienenverkehrslärms

Auf das Verkehrsaufkommen auf der Güterbahnstrecke hat die Stadt keinen Einfluss. Da der Schienenlärm insbesondere nachts einwirkt, wurde darauf mit der Anordnung der Gemeinbedarfsfläche „Bildungszentrum“ und „Sportanlage“ reagiert, in denen während der Nachtstunden keine Nutzung stattfindet.

Bei der Lärmschutzbebauung entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GE(e)) vorgesehen, in dem keine Wohnnutzung zulässig ist.

Mit diesen Maßnahmen hält die schützenswerte Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet einen Abstand von mindestens 300 m zu den Gleisen ein. Die urbanen Gebiete entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ (MU5) halten einen Abstand von 170 m zur Bahnstrecke ein.

Der Abstand ermöglicht es, die Nutzungsaufnahme im allgemeinen Wohngebiet zuzulassen, ohne dass die Schule zwingend vorher erstellt werden muss.

Bei Umsetzung der Maßnahmen aus der Planfeststellung mit den vorgesehenen Schallschutzwänden verringert sich die Lärmbelastung deutlich.

Aktive Maßnahmen zur Reduzierung des Straßenverkehrslärms

Eine Reduzierung des Straßenverkehrslärms von der Straße „Am Tiefen Feld“, z.B. durch eine Geschwindigkeitsreduzierung, ist aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der Straße nicht möglich. Diese soll die bestehende Rothenburger Straße entlasten und künftig Zubringer zur Südwesttangente werden. Zudem wäre diese Maßnahme nicht über den Bebauungsplan sicherzustellen. Ein Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle müsste sehr weit sein, um beispielsweise die Werte der 16. BImSchV einzuhalten. Dies ist städtebaulich nicht erwünscht, weil die Wohnbebauung dicht und kompakt an die U-Bahn angeschlossen werden soll. Da die Verkehrslärmwerte der 16. BImSchV nachts jedoch im gesamten Plangebiet überschritten werden, kommt diese Alternative auch darüber hinaus nicht in Frage. Ein innerstädtisches, effektives und flächensparendes Konzept ist es, einen Teil der Bebauung als Lärmschutz herzustellen und so die weitere Bebauung zu schützen und über die Abschirmwirkung ruhige Bereiche zu schaffen.

Zu möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen zählen z. B. die Anordnung einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalles. Dies ist aus Gründen des Ortsbildes nicht gewünscht und entspricht auch nicht den planerischen Lösungen des anderen Teilbebauungsplans.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4445 A wurde eine Schallschutzbebauung entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ als mindestens dreigeschossige, geschlossene Bebauung festgesetzt, die zu errichten ist, bevor in den nördlich gelegenen Wohngebieten die Nutzung aufgenommen werden kann.

Diese Maßnahme findet auch im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4445 B Anwendung. Die Abschirmwirkung lässt nach, je weiter die Bebauung von der Straße „Am Tiefen Feld“ entfernt ist. Mit der Abschirmwirkung der Lärmschutzbebauung an der Straße „Am Tiefen Feld“

werden im allgemeinen Wohngebiet bis auf einen kleinen Teilbereich im Bereich der Einmündung der Sammelstraßen und am Quartiersplatz tagsüber die hilfsweise herangezogenen Werte der 16. BImSchV eingehalten, so dass keine weiteren Maßnahmen notwendig sind und für die Außenwohnbereiche und insbesondere auf den Freiflächen eine gute Aufenthaltsqualität sichergestellt wird, vgl. Lageplanskizze 3.1 des Schallgutachtens „Maximaler Beurteilungspegel über alle Geschosse am Tag“.

Aus diesem Grunde soll die Abschirmwirkung der Bebauung an der Straße „Am Tiefen Feld“ und entlang der Südwesttangente Voraussetzung für die Nutzungsaufnahme im allgemeinen Wohngebiet und den Gemeinbedarfsflächen sein. Dies gilt jedoch nur für die Bereiche, wo noch eine Abschirmwirkung nachweisbar bzw. notwendig ist. In den Bereichen, in denen in der freien Schallausbreitung (Anhang 7.1 des Lärmgutachtens) tagsüber der Beurteilungspegel des Verkehrslärms 59 dB(A) nicht, bzw. nur knapp überschreitet, kann auf die Schallschutzbebauung verzichtet werden. Der Wert von 59 dB(A) ist hierbei der hilfsweise herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete.

Anhand der Bebauungsvorschläge des Rahmenplans wurde nachgewiesen, dass es aufgrund der Bebauung selbst Abschirmwirkungen gibt und insbesondere an den lärmabgewandten Seiten ruhige Fassaden entstehen, sodass zum Teil die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber eingehalten werden (vgl. Obermeyer, 05.06.2025). Dies ist insbesondere im Erdgeschoss, aber auch im 3. OG der Fall (vgl. Lageplanskizzen 3.2 und 3.3 des Schallgutachten). In Lageplanskizze 3.4 wird deutlich, dass in vielen Freibereichen und den verkehrsberuhigten Bereichen die Werte der DIN 18005 eingehalten werden und somit auch gute Außenwohnbereiche entstehen. Dies gilt auch für die Freibereiche der Kitas und der Schule.



Abbildung 19: Maximale Beurteilungspegel tags an der beispielhaften Bebauung gem. Rahmenplan (Obermeyer, 05.06.2025); Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Nachts kann eine Einhaltung der hilfsweisen heranzuziehenden Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überall nachgewiesen werden, aber auch hier trägt die Schallschutzbebauung an der Straße „Am Tiefen Feld“ zu einer Minderung bei. Insbesondere in den unteren Geschossen kann an vielen Fassaden im allgemeinen Wohngebiet eine Einhaltung der

49 dB(A) nachgewiesen werden, vgl. Lageplanskizze 3.7 des Schallgutachtens. Auch hier trägt die Abschirmwirkung der Gebäude untereinander dazu bei. Da im Gebiet jedoch keine weitere Baureihenfolge festgesetzt werden soll und dies planungsrechtlich auch nicht notwendig ist, muss bzgl. der Maßnahmen von einer freien Schallausbreitung ausgegangen werden. Auf Vorhabenebene können Abschirmwirkungen berücksichtigt werden.

Im Schallgutachten wurde beispielhaft für die Rahmenplanung die nächtlichen Pegel an den einzelnen Fassadenabschnitten ermittelt. Im Erdgeschoss gibt es deutlich mehr Fassaden an denen der Wert von 49 dB(A) nicht überschritten wird, wodurch auf den Einsatz von Lüftungsanlagen verzichtet werden kann. Hier wird insbesondere deutlich, wie wirksam die Anordnung der Blockrandbebauung im mittleren Bereich des Plangebiets ist, die in den Innenhöfen in den unteren Geschossen gute Wohnbedingungen ermöglicht - ohne die Notwendigkeit technischer Maßnahmen.

<u>Passive Maßnahmen zur Reduzierung des Straßenverkehrslärms</u>

Maßnahmen Schallschutzbebauung NRS (70/60 Überschreitung)

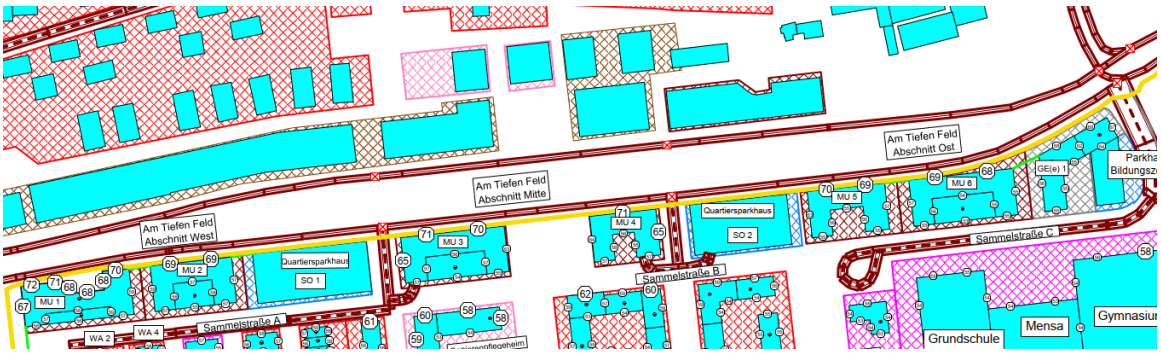


Abbildung 20: Bereiche der Gesundheitsgefährdung am Tag (Obermeyer, 05.06.2025); Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

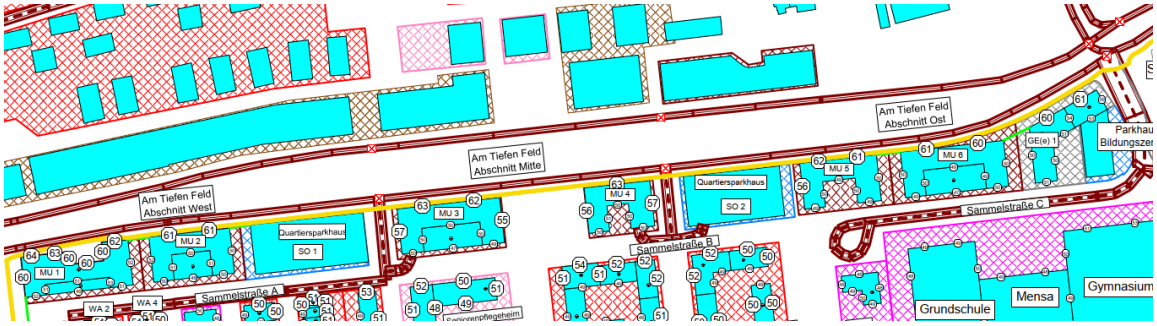


Abbildung 21: Bereiche der Gesundheitsgefährdung in der Nacht (Obermeyer, 05.06.2025); Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Bereich des urbanen Gebiets entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ kommt es tags und nachts zu Überschreitungen von 70 bzw. 60 dB(A). Das sind die sogenannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung. Im urbanen Gebiet soll aber auch eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Dies stellt hohe Anforderungen an die Vorhaben. Im Bereich der Schallschutzbebauung soll über Festsetzungen zur Grundrissorientierung und Ausschluss von öffenbaren Fenstern erreicht werden, dass gute Wohn- und Arbeitsbedingungen ermöglicht werden.

In der beispielhaften Berechnung der Beurteilungspegel anhand der Rahmenplanung wird deutlich, dass aufgrund der durchgehenden Schallschutzbebauung entlang der Straße „Am

Tiefen Feld“ in den schallabgewandten Fassaden tags und nachts die hilfsweise herangezogenen Werte der 16. BImSchV eingehalten werden. Die ruhigen Fassaden sind sowohl die Südseiten aber in den Bereichen mit der Schallschutzwand auch die Ost- und Westseiten. Da ruhige Seiten nachgewiesen werden können, kann mit einer Grundrissorientierung der Nutzungseinheiten reagiert werden.

Maßnahmen am Bildungszentrum

Da das Bildungszentrum relativ nahe an der Güterbahnstrecke platziert ist, sind an den Nord- und Ostgrenzen des Baufeldes Maßnahmen zur Abschirmung zu treffen. Hierbei kann es sich um eine eigenständige Schallschutzwand oder um eine gebäudeintegrierte Lösung handeln. Das Ziel ist die Schaffung von ruhigen Aufenthaltsbereichen auf dem Schulgelände, sowohl innerhalb der Gebäude, als auch auf den Freiflächen, wie den Pausenhöfen. Anhand der Lageplanskizze 3.4 wird deutlich, dass dieses Ziel mit der beispielhaften Gebäudestellung erreicht werden kann. Die Gemeinbedarfsfläche „Bildungszentrum“ ist über 4 ha groß. Im Bebauungsplan sollen nur wenige planungsrechtliche Festsetzungen auf der Fläche getroffen werden, um in der Realisierung möglichst große Spielräume und Möglichkeiten zu erreichen.

Maßnahmen im übrigen Plangebiet

Mit der Überschreitung der Werte der 16. BImSchV sind für die Nacht mögliche passive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Festsetzungserfordernisses zu prüfen. Dazu gehören Regelungen zur Grundrissorientierung und zur Ausbildung der Außenbauteile oder auch der Einsatz schallgedämmter Lüfter bzw. fensterunabhängige Lüftungen.

Zu beachten sind hier insbesondere die Bereiche des allgemeinen Wohngebiets, an denen keine Abschirmwirkung durch Schallschutzbebauung entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ erreicht werden können, z.B. die nördliche Bebauung des WA 18 (südlich des Quartiersplatzes 2). Hier wird z.B. durch Festsetzungen der Grundrissgestaltung verhindert, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume nur zur Nordseite orientiert sein dürfen.

Hinsichtlich der Ausbildung der Außenbauteile wird auf die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 verwiesen. Da die Rahmenplanung durch großzügig ausgewiesene Baufenster umgesetzt wird und keine Sicherung der Baureihenfolge erfolgen soll, sind die Anforderungen an die Außenbauteile auf Vorhabenebene zu klären sobald bekannt ist, wie die Fassaden orientiert sind und welche genaue Höhe die Gebäude haben.

Verkehrslärm bei Umsetzung der Maßnahmen aus der Planfeststellung zur Güterzugstrecke

Die eisenbahnrechtliche Planfeststellung für die Güterzugstrecke (PFA 13) sieht die Anordnung von Schallschutzwänden entlang der Gleise vor. Diese Wände sollen eine Höhe von 5 m über dem Gleis haben und den bestehenden Lärm an der westlichen Bebauung der Rotenburger Straße sowie im Bereich Großreuth östlich der Güterzugstrecke vor Lärmeinwirkungen schützen. Der Zeitraum für die Umsetzung dieser Maßnahme ist derzeit nicht abschätzbar, da sich die DB AG gegenüber der Stadt Nürnberg nicht zu einem konkreten Zeitplan verpflichten konnte. Da die Stadt Nürnberg die Schallschutzwände auch nicht selbst errichten kann, basiert die Planung sowie die daraus resultierenden planungsrechtlichen Festsetzungen auf dem aktuellen Status quo, der gleichzeitig das Worst-Case-Szenario darstellt.

Im Schallgutachten (Obermeyer, 05.06.2025) wurde die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass im betroffenen Gebiet deutlich niedrigere Immissionspegel prognostiziert werden, siehe Lageplanskizzen 3.17–3.20 des Gutachtens. Besonders tagsüber sind die größten Unterschiede im Bereich des Bildungszentrums sichtbar: An der Ostseite der Bebauung werden bis zu 11 dB(A) geringere Pegel erreicht

(Vergleich der Lageplanskizzen 3.1 und 3.17). Bei der Realisierung der Schallschutzwände an der Güterbahnstrecke wird nur an einem Immissionsort im Norden des Bildungszentrums der hilfsweise heranziehbare Richtwert der 16. BImSchV für Schulen von 57 dB(A) um 1 dB(A) überschritten.

In den allgemeinen Wohngebieten ist insbesondere in den südlichen Bereichen (WA 19 bis WA 23) ein Unterschied von etwa 2 dB(A) feststellbar. Insgesamt werden durch die Maßnahmen an mehr Immissionsorten die Werte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tagsüber 55 dB(A) eingehalten. Betrachtet man ausschließlich die Erdgeschosse (Lageplanskizzen 3.2 und 3.18), sind insbesondere am Bildungszentrum sowie in den WA 19–23 ebenfalls deutliche Unterschiede erkennbar.

Nachts wurde eine signifikante Pegelminderung an den Ostseiten des WA 22 und WA 23 um bis zu 5 dB(A) festgestellt (Lageplanskizzen 3.6 und 3.19). Zudem zeigt sich, dass nachts die Güterzugstrecke den Hauptverursacher darstellt: Die Auswirkungen der Schallschutzwand sind bis zum WA 3 nachweisbar, wo um etwa 1 dB(A) niedrigere Pegel prognostiziert werden.

Dennoch kommt es nachts weiterhin zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete: In diesen Gebieten wurden Pegel von bis zu 52 dB(A) gemessen, was bspw. den Einsatz schallgedämmter Lüfter weiterhin erforderlich macht.

In den Erdgeschossen im südlichen Bereich der Wohnbebauung werden die Grenzwerte der BImSchV eingehalten, mit Ausnahme von drei Immissionsorten im WA 23. Ohne die Schallschutzwände wären Überschreitungen in den Bereichen WA 12, WA 17, WA 20, WA 21 und WA 22 zu erwarten; hierzu wird auf die Lageplanskizzen 3.7 und 3.20 des Gutachtens verwiesen. Auf den einwirkenden Lärm kann mit den zu treffenden Maßnahmen (Grundrissorientierung, Einsatz schallgedämmter Lüfter, Ausbildung der Außenbauteile) reagiert werden. Insbesondere bei der Blockrandbebauung in den genannten Gebieten entstehen abgeschirmte, ruhige Innenbereiche.

Aufgrund des ungewissen Umsetzungszeitraums der Schallschutzwände an der Güterzugstrecke wird bei den Festsetzungen auf den Status quo abgestellt. Sollte die Güterzugstrecke umgesetzt sein, kann dies bei der Ausbildung der Außenbauteile berücksichtigt werden. Die grundsätzlichen Regelungen zur Baureihenfolge resultieren insbesondere aus dem einwirkenden Lärm von der neuen Straße „Am Tiefen Feld“ und wären auch bei bestehendem Ausbau der Güterzugstrecke erforderlich.

Sport- und Freizeitlärm

Im Plangebiet sind Anlagen vorgesehen, die nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu beurteilen sind. Dazu gehören

- Sportanlage südlich des Bildungszentrums
- Außensportbereich auf dem Grundstück des Bildungszentrums
- Bolzplatz im Südwesten des Stadtteilparks „Tiefes Feld“ zwischen Radwegeverbindung und landwirtschaftlicher Fläche
- Skateanlage im Nordosten an der Rothenburger Straße

Bereits bei der Verortung der einzelnen Anlagen wurde der Trennungsgrundsatz berücksichtigt und auf die schützenswerte Wohnnutzung Rücksicht genommen.

Im Folgenden werden kurz die Annahmen für die einzelnen Nutzungen dargelegt, weitere Angaben können dem Schallgutachten entnommen werden.

Die Sportanlage wird neben dem Sportunterricht auch für Vereinssport und somit am Abend und am Wochenende genutzt. Da der durch die schulische Nutzung bedingte Sportlärm nicht zu beurteilen ist, wird nur der Vereinssport beurteilt.

Bei der Lärmbetrachtung der Sportanlage wurden Ereignisse auf der Freifeldsportanlage, im Zuschauerbereich, der Zu- und Abgang der Zuschauer sowie der Spielbetrieb vom Beachvolleyballfeld berücksichtigt. Auf dem Bildungszentrum selbst sind der Spielbetrieb von einem Kunstrasenspielfeld und Allwetterplatz mit Weitsprunganlage, von den Laufbahnen sowie der 1-fach und 3-fach Turnhalle berücksichtigt.

Es ist die notwendige Anzahl an Kfz-Stellplätzen nach der Bebauungsplansatzung auf der Sportanlage nachzuweisen (insgesamt ca. 15 St.). Weitere Besucherstellplätze werden jedoch nicht an der Sportanlage, sondern in den Quartiersgaragen untergebracht. Verkehrsgeräusche, die durch Zuschauer (Zu- und Abgang zur Sportanlage) auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlage entstehen, sind getrennt von anderen Anlagengeräuschen zu betrachten und nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht mit seltenen Ereignissen zusammenhängen und den vorhandenen Geräuschpegel um mindestens 3 dB(A) erhöhen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass aufgrund der Nutzungen auf dem Außensportbereich des Bildungszentrums, der Freisportanlage und dem Bolzplatz keine Konflikte mit der Wohnnutzung bestehen.

Anders ist es bei der Skateanlage im Nordosten des Geltungsbereichs südlich bestehenden der Rothenburger Straße. Bei der Situierung der Fläche wurde zwischen der Sichtbarkeit und möglichen Schutzmaßnahmen eine Abwägungsentscheidung zugunsten einer prominenten und weithin sichtbaren Lage getroffen. Insbesondere die Nähe zu den beiden Schulstandorten (Bildungszentrum im Tiefen Feld und Johann-Pachelbel-Schule) spricht für die Anordnung an dieser Stelle.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Rothenburger Straße ist sie vom einwirkenden Lärm der Straße mittels einer Schallschutzwand abzuschirmen, um gute Aufenthaltsbedingungen zu wahren. Diese Schallschutzwand ist Voraussetzung für die Nutzungsaufnahme der Skateanlage.

Für die Skateanlage selbst wurden die gem. der einschlägigen Richtlinien Emissionsansätze gewählt (vgl. Schallgutachten Obermeyer, 05.06.2025). Die maßgeblichen Immissionsorte sind das Schulzentrum und das eingeschränkte Gewerbegebiet.

Die Kleingartenanlage östlich der Güterzugstrecke ist nicht als Immissionsort zu berücksichtigen. Die Gartennutzung wird gekündigt, da die Flächen für die Umsetzung der Planfeststellung VDE 8.1, PFA 13 benötigt werden.

Das Schallgutachten (Kapitel 5.3) legt dar, dass es im westlich benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiet an der Ostfassade um eine Überschreitung um 2 dB(A) kommt. Da diese Fassade durch hohe Verkehrslärmeinwirkungen belastet ist, empfiehlt das Gutachten die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an der Ostfassade zur Skateanlage auszuschließen. Damit wäre der ggfs. vorhandene Konflikt mit der Skateanlage gelöst.

I.4.6. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

I.4.6.1. Lokales Klima

Durch das kleinräumige Gutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 14.04.2025) wurden klimaökologische Einflüsse der Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsflächen untersucht. Ziel des Gutachtens ist es, einen Bebauungsplan zu schaffen, der auf die bereits deutlichen und noch zu erwartenden Auswirkungen der Klimaerwärmung mit einer angepassten Planung reagiert.

Auch wenn sich durch die Inanspruchnahme und Bebauung bisher unbebauter Flächen unweigerlich ein Einfluss auf die bioklimatischen Verhältnisse vor Ort ergibt, werden die Auswirkungen für die benachbarte Bebauung insgesamt als vertretbar eingestuft. Die maßgeblichen Veränderungen beziehen sich vor allem auf das Planungsgebiet selbst (vgl. Umweltbericht, Kapitel 2.8.2 Lokalklima).

Das Gutachten zeigt auf, dass durch das Bauvorhaben die Wärmebelastung am Tage im nördlichen Teilbereich zunimmt. Die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche in eine ca. 14 ha große Parkanlage mit Retentionsflächen für Niederschlagswasser hingegen hat im Süden kühlende Auswirkungen auf das Temperaturniveau. Durch die kammartige Struktur der Grünzüge wird die Bebauung gegliedert, wodurch eine Durchlüftung des Quartiers ermöglicht wird. Die Umplanung des Konzepts konnte diesen Effekt noch verbessern, da Grünzug 3 und 4 verbreitert und ohne eine Barriere (z.B. Lärmschutzwand) positioniert wurden. Die öffentlichen Grünflächen mit den zahlreichen Baumneupflanzungen tragen zur Abkühlung der Temperatur am Tage bei und schaffen einen Mehrwert für die Menschen in der Stadt über das Quartier hinaus. Die durchdachte Verteilung der Baumstandorte im Park sichert die prinzipielle Aufteilung in eine beschattete Grün- und Wiesenzone und berücksichtigt zudem, dass Kaltluftkorridore nicht behindert werden.

Damit sich ein günstiges Bioklima ausbilden kann, sollen wichtige Bausteine bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden. Weil die Erwärmung der Flächen vor allem in den stark versiegelten Bereichen zu erwarten ist, werden unversiegelte und begrünte Flächen mit Baumstandorten in den Straßenräumen geplant (siehe Straßenplan). Der Quartiersplatz und die Stadtbalkone werden zu 40 % unversiegelt und begrünt realisiert. Das Entwässerungskonzept mit den offenen Mulden in den Straßenräumen und Retentionsbereichen im Park trägt ebenfalls dazu bei, das lokale Klima zu verbessern.

Auf den privaten Bauflächen wird eine Fassaden- und Dachbegrünung gefordert. Dies bietet auch Lebensraum für Insekten und Vögel. Im allgemeinen Wohngebiet sind Untergeschosse nur unterhalb des Gebäudes zulässig. Durch die Quartiersgaragen wird auf Tiefgaragen verzichtet, was einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden ermöglicht und qualitativ hochwertige Freiflächen entstehen lässt. Dadurch kann auch mehr Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten werden.

Am Schulstandort wurde, im Vergleich zum vorherigen Stand des Bebauungsplans, die GRZ von 1,0 auf 0,9 reduziert, um weiterhin eine hohe Flexibilität für die notwendige soziale Infrastruktur zu schaffen und gleichzeitig sicherzustellen, dass Teile der Grundfläche unversiegelt bleiben und die Aufenthaltsqualität auf dem Schul- und Spielhof gewährleistet ist. Mit diesen Maßnahmen werden den Planungshinweise aus dem Klimagutachten Rechnung getragen.

I.4.6.2. Globales Klima

Neben dem lokalen Klima sind auch die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das globale Klima zu beachten. Zu diesem Zweck regelt § 13 Abs. 1 Satz 1 Bundes-Klimaschutz-

gesetz (KSG), dass die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben. Gemäß KSG entstehen durch das Planvorhaben insb. Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) in den Sektoren Gebäude, Verkehr und Landnutzungsänderung. (vgl. hierzu auch Umweltbericht, Kapitel. 2.8.2).

Zur langfristigen Eindämmung der THG-Emissionen des Gebäudesektors soll der perspektivische Anschluss des Gebietes an die Fernwärmeversorgung beitragen. Ferner werden im Plangebiet ausschließlich Flachdächer festgesetzt, die sich optimal für die Installation technischer Anlagen zur solaren Energiegewinnung, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, eignen. Es werden mindestens 40 % der Dachflächen zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt, um den CO_2-Ausstoß des Gebäudebetriebs zu reduzieren.

Durch die Einrichtung von Maßnahmen zur Minimierung des MIV und Stärkung des Umweltverbundes, wie der günstigen Anbindung der U-Bahnlinie 3 und der Planung eines dichten Geh- und Radwegenetzes, soll eine reduzierende Wirkung auf die entstehenden THG-Emissionen des Verkehrssektors geschaffen werden.

Durch die Umsetzung der Planung steigt der Anteil der versiegelten und bebauten Flächen im Gebiet, gleichzeitig wird jedoch eine öffentliche Parkanlage sowie Grünzüge zwischen den Baufeldern geschaffen. Durch die Umwandlung von emittierenden Ackerflächen in Grün-/Parkflächen und die geplanten zahlreichen Baumpflanzungen soll langfristig eine Verbesserung der Treibhausgasbilanz im Sektor Landnutzung erreicht werden.

I.4.7. VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom, Wärme sowie Telekommunikation wird über die entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. die Stadt Nürnberg sichergestellt werden.

I.4.7.1. Energieversorgung

Im Gebiet wird, das erklärte Ziel einer möglichst emissionsarmen bzw. klimaneutralen Energieversorgung – sowohl für Strom als auch für Wärme – angestrebt. Einerseits ist vorgesehen, die festgesetzten Flachdächer mit Photovoltaikanlagen auszustatten, andererseits soll auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes und der am 04. Juni 2025 beschlossenen kommunalen Wärmeplanung das Planungsgebiet an das Fernwärmenetz der Stadt Nürnberg angeschlossen werden (Prioritätsstufe II ab 2030). Ziel des Versorgers ist es, im Rahmen des Transformationsplans für das Nürnberger Fernwärmenetz eine CO_2-Neutralität bis 2035 für die Fernwärmeversorgung umzusetzen. Hierzu laufen derzeit sowohl die Planungen für ein neues H2-ready-Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung als auch für den Trassenverlauf der Fernwärmeleitung zur Netzerweiterung und zum Anschluss des Baugebiets an die Nürnberger Fernwärmeversorgung. Am Standort des Heizkraftwerks sollen zudem weitere Komponenten und Technologien zur emissionsarmen Wärmeerzeugung eingesetzt werden, sodass perspektivisch eine nachhaltige Wärmeversorgung des Baugebiets sichergestellt ist. Wasserversorgung

Nordöstlich des Plangebiets in der Buttendorfer Straße befindet sich der Trinkwassernotbrunnen NB 606 über den im Notfall die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichend Trinkwasser sichergestellt werden kann.

Abwasser

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan (GEP) enthalten und daher die abwassertechnische Erschließung sichergestellt und wird entsprechend der Ausführungsplanung hergestellt.

I.4.7.2. Müllentsorgung

In den Sammelstraßen A und C sind Unterflur-Glasmüllcontainer vorgesehen (vgl. Verkehrsplanung), die für die Versorgung des Gebiets ausreichend dimensioniert sind. Um die Müllabholung im Quartier zu sichern und gleichzeitig große Wendeanlagen zu minimieren, gibt es zwischen den Wohnstraßen A1 und A2 sowie A3 und A4 eine Ost-West-Verbindung, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann. Die Wohnstraße B endet in einem platzartigen Bereich, der für das Wenden von Müllfahrzeugen geeignet ist.

In die Stiche der Wohnstraßen können Müllfahrzeuge nicht einfahren. Dort sind für die Baufelder WA 5, WA 6, WA 17, WA 20 und WA 23 gemeinsame Müllsammelstellen auf den privaten Grundstücken vorzusehen, die maximal 15 m von der Erschließungsstraße für die Müllabfuhr entfernt liegen dürfen. Das Quartier wird dadurch im Sinne des Flächensparens effizient versorgt.

I.4.7.3. Niederschlagsmanagement und Überflutungsnachweis

Das Entwässerungskonzept für das Tiefe Feld basiert auf dem Prinzip der wassersensiblen Planung. Ziel ist es, den natürlichen Wasserhaushalt durch oberflächennahe, naturbasierte Maßnahmen zu erhalten und sowohl Trockenperioden als auch Starkregenereignisse ohne Verschlechterung des Status quo zu bewältigen. Dabei kommt es darauf an, das Regenwasser möglichst oberflächennah zu sammeln und in die multifunktional gestalteten, öffentlichen Verkehrs- und Freiräume zu führen. Regenwasser kann so unmittelbar als funktionales und gestalterisches Element in die Stadtlandschaft integriert werden. Die oberflächennahe Rückhaltung, Zwischenspeicherung und Ableitung trägt positiv zum Mikroklima bei, fördert die Verdunstung von Regenwasser und kann die Biodiversität auf den betroffenen Flächen steigern.

Ein wichtiges Element ist die schadlose Überflutung geeigneter Flächen (Grün- und Verkehrsflächen) im Starkregenfall. Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens und des geringen Grundwasserflurabstandes folgt die Regenwasserbewirtschaftung oberflächennah über ein System aus Rückhaltebecken, Mulden und Rinnen letztendlich westlich des Geltungsbereiches in das im BP Nr. 4445 A festgesetzte Becken. Das Wasser wird schließlich gedrosselt über einen Düker unter der Südwesttangente und dem Main-Donau-Kanal in die Rednitz abgeleitet.

I.4.7.3.a. Niederschlagsmanagement

Für die Baufelder sieht die Fortschreibung des Konzepts im Tiefen Feld von Henning Larsen (Stand 25.11.2025) zunächst eine Regenwasserrückhaltung auf den Baufeldern vor. Hierbei wird auf den Dächern der Gebäude mit einem mindestens 70 % extensiven Dachbegrünung gerechnet, um bereits auf den Dächern anfallendes Regenwasser zurückzuhalten. Die Dächer können auch als Retentionsdächer ausgeführt werden. Die Entscheidung liegt bei den Vorhabenträger selbst, wie das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird. Der Nachweis muss in der Höhe des festgesetzten Rückhaltevolumen erfolgen. Das Niederschlagswasser der Baufelder fließt, nachdem es auf den privaten Flächen zurückgehalten wurde, über Rinnen und Gräben oder direkt oberflächennah und auf kurzem Weg in die öffentlichen Retentionsflächen.

Bevor das Niederschlagswasser in die öffentlichen Grünflächen geleitet wird, findet eine Reinigung des anfallenden Wassers statt.



Abbildung 22: Retentionskaskade, Henning Larsen (Fortschreibung Entwässerungskonzept 25.11.2025); Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das urbane Gebiet, die Sondergebiete und das eingeschränkte Gewerbegebiet entwässern über eine Schlitzrinne, welche in der öffentlichen Verkehrsfläche entlang deren südlichen Grundstücksgrenzen liegt. Diese Rinne leitet das Niederschlagswasser jeweils in die nächstgelegene öffentliche Ableitungsmulde in den öffentlichen Grünflächen.

Die Gebiete WA 2 bis WA 5 und die Gebiete WA 10 bis WA 15 entwässern oberflächlich jeweils in die rückwärtigen öffentlichen Ableitungsmulden. Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ soll auf dem Schulgelände selbst über eine private Mulde nach Süden fließen. Alle anderen Gebiete im allgemeinen Wohngebiet entwässern entweder in die Ableitungsmulden in den sogenannten „Grünen Finger“ oder direkt in die südlich der Bebauung gelegenen öffentlichen Retentionsflächen. Diese Retentionsflächen befinden sich im Stadtteilpark „Tiefes Feld“ und speichern das anfallende Niederschlagswasser temporär.



Abbildung 23: Entwässerungskonzept, Zoom-In, Entwässerung WA und Straßenverkehrsflächen, Henning Larsen (Fortschreibung Entwässerungskonzept 25.11.2025); Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der nordöstliche Abschnitt der Sammelstraße C sowie die daran angrenzenden Baufelder – GE(e) und Quartiersgarage SO 3 – werden über eine Flächenversickerung direkt in den Grünzug Nr. 5 entwässert. In diesem Bereich weist der Boden im Gegensatz zu den überwiegenden Teilen des Plangebiets eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Die neu geplante Uffenheimer Straße wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens über die Straßenbankette in das begleitende Straßenbegleitgrün entwässert.

Innerhalb der Grünzüge sind breitflächige Mulden für die Regenwasserableitung zu integrieren. Hier trifft das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Bauflächen zusammen.

Für die Niederschlagswässer der Südwesttangente wird ein eigenes Regenrückhaltebecken (RRB SW-Tangente) benötigt, in der das Wasser gereinigt wird und dann östlich entlang des Bestandbiotops gedrosselt in die große Retentionsfläche abläuft.

Niederschlagsmanagement der Straßenverkehrsflächen

In den öffentlichen Straßen gibt es unterschiedliche Systeme das anfallende Niederschlagswasser abzuleiten. In den Sammelstraßen wird das Wasser auf der Fahrbahnen entlang der Bordsteinkante über einen Dreizeiler abgeleitet und nach einer Vorreinigung direkt in die Mulden in den öffentlichen Grünflächen bzw. Flächen für Versorgungsanlagen geführt. In den Wohnstraßen wird das Wasser in offenen, begrünten Mulden gesammelt und am südlichen Ende der jeweiligen Mulde durch Schlitzrinnen in die Retentionsflächen oder Mulden in den Grünflächen geführt. Durch die offene Muldenführung kann das Niederschlagswasser die Bäume entlang der Mulden mit Wasser versorgen und ein Teil der Wassermenge kann verdunsten. Die Abschläge der Wohnstraßen, wie sie im Konzept dargestellt sind, müssen nur in der Wohnstraßen A4 und B realisiert werden. Hier sind im Gegensatz zu den Wohnstraßen A1 bis A3 keine durchlaufenden Mulden geplant, sondern jeweils zwei separate Mulden, daher muss das Niederschlagswasser durch Abschläge abgeleitet werden. In der Wohnstraße A4 ist dies notwendig, um die notwendige Auffahrt für das Seniorenwohn- und Pflegeheim zu ermöglichen. In den anderen Wohnstraßen A1 bis A3 sind zwar auch Abschläge dargestellt, diese sind jedoch optional und nicht notwendig. Die Platzflächen entwässern über die Modellierung der Oberfläche oder durch Schlitzrinnen. Die Geh- und Radwege, welche nicht als Ableitung der Straßenflächen dienen, werden ebenso oberflächig entwässert.

Um barrierefreie Zugänge und Grundstückszufahrten zu ermöglichen, werden private Vorflächen vom Gebäude in Richtung Straße geneigt. Diese wurden bei der Bemessung der Straßenentwässerung im Bereich der Wohnstraßen berücksichtigt. Das Straßenlängsgefälle ist durchgehend mit mind. 0,5 % geplant.

Ausgestaltung der Retentionsflächen

Die Regenrückhaltebecken mit einer Fläche von ca. 23.600 m² sowie die Versickerungsfläche mit ca. 1300 m² sollen als multifunktionale, auch der Erholung dienende Grünflächen gestaltet werden. Die für die Überleitung und Verbindung der einzelnen Sickerflächen anzulegenden Gräben und Durchlässe sind entsprechend der Topografie anzulegen und zu dimensionieren.

Die Flächen sind für ein 5-jährlichen Überlaufereignis bei 30 cm Einstauhöhe für einen Gesamtdrosselabfluss von allen angeschlossenen Flächen mit 150 l/s nachgewiesen. Der Überflutungsnachweis für 10-jährliches Regenereignis Jahre zeigt in allen Mulden einen max. Einstauhöhe von unter 0,4 m mit einem Drosselabfluss von 207 l/s und für ein 30-jähriges Regenereignis in allen Mulden einen max. Einstauhöhe bis 0,4 m bei einem erhöhten Drosselabfluss bis 300 l/s.

Dadurch gelangt das Regenwasser verzögert über einen Düker (DN 500) in den Diebsgraben. Der bestehende Düker stellt auch den für die Gebietsentwässerung limitierenden Faktor dar, der mit 300 l/s ein beschränktes Durchlassvermögen aufweist. Zukünftige Sanierungsarbeiten an diesem Düker schränken den Durchfluss nur in einem sehr geringen Maße ein. Der Entwässerungsgraben soll renaturiert und als Retentionsaue ausgebildet werden, wodurch Speichervolumen zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Entleerungszeit der Retentionsmulden beträgt bei 0,3 m Einstauhöhe ca. 2-5 h. Daher stehen diese Flächen im Regelfall nur wenige Stunden unter Wasser und können zeitnah wieder auch als öffentliche Grünflächen für Erholung oder anders genutzt werden.

Die im nordwestlichen Teil des Planes hinweislich dargestellte Sedi-Pipe-Anlage neben dem Retentionsbecken Nr. 1.1 wird in dem Verfahren der Straße „Am Tiefen Feld“ planfestgestellt und dient als Reinigungsanlage für die Oberflächenwässer der Straße „Am Tiefen Feld“.

Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen

Für die landwirtschaftliche Fläche sieht das Entwässerungskonzept analog zu den Baufeldflächen einen Mindestrückhalt von 5 l/m² Grundstücksfläche vor. Dieser Rückhalt könnte durch eine maximal 0,3 m tiefe Mulde am topografisch niedrigsten Punkt am jeweils südwestlichen Rand der landwirtschaftlichen Fläche entlang des Erschließungsweges gesichert werden.

I.4.7.3.b. Überflutungsnachweis

Für das Plangebiet wurden die Anforderungen eines 100-jährlichen Starkregenereignisses (Tn100) in dem Entwässerungskonzept berücksichtigt.

Für Extremereignisse (Tn > 100) oder bei Ausfall der regulären Entwässerung sind Notwasserwege in der Oberflächengestaltung vorgesehen, um Schäden an Gebäuden und Infrastrukturen zu vermeiden. Dazu zählen Maßnahmen wie ein Geländegefälle von mindestens 2 % weg von Gebäuden, Schwellen vor Tiefgarageneinfahrten im urbanen Gebiet sowie die gezielte Ableitung von Dachwasser über Notspeier nach außen. Grundstückseigentümer sind angehalten, objektschützende Maßnahmen wie druckdichte Fenster, wasserdichte Lichtschachtabdeckungen und erhöhte Zugänge umzusetzen. Die Rückstauebene ist bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Im öffentlichen Raum gewährleistet eine durchgängige, oberirdische Entwässerungstopografie mit Ableitungsmulden und Retentionsflächen die sichere Ableitung auch bei Starkregen. Die Ableitungsmulden in den sogenannten „Grünen Fingern“ sind die „Hauptschlagadern“ für den Transport des Niederschlagswassers von Grundstücksflächen und Verkehrsflächen zu den Retentionsflächen. Als Zielvorgabe ist festgelegt, dass die Abflusstiefe bei einem 100–jährlichen Regenereignis nicht mehr als 0,3 m betragen darf Über die Retentionskaskade wird das Niederschlagswasser kontrolliert in die Überflutungsfläche zwischen RRB 1.1 und RRB 1.2 zwischengespeichert (vgl. Abbildung 24).

Im Überflutungsfall Tn30 laufen nahezu alle Retentionsmulden sowie der Stauraumkanal und die Sedi-Pipe-Anlage südlich der Straße „Am Tiefen Feld“ über. Das Überlaufvolumen aus den südlichen Retentionsbecken beträgt ca. 2.790 m³ und wird in den südwestlich gelegenen Retentionsmulden RRB 1.1 und RRB 1.2 aufgefangen. Auf Basis der aktuellen Höhenplanung kann ein Teil dieses Volumens zusätzlich in die bestehende Biotopfläche (ca. 4.000 m²) zurückgestaut werden. Dadurch wird eine Gesamtretentionsfläche von rund 12.000 m² aktiviert.
Bei einem 100-jährlichen Überflutungsereignis (Tn100) ergibt sich eine maximale Einstauhöhe von ca. 0,6 m. Diese liegt u.a. aufgrund der bestehenden Topografie mehr als einen Meter unterhalb der nächstgelegenen Bebauung und stellt somit keine Gefährdung dar.

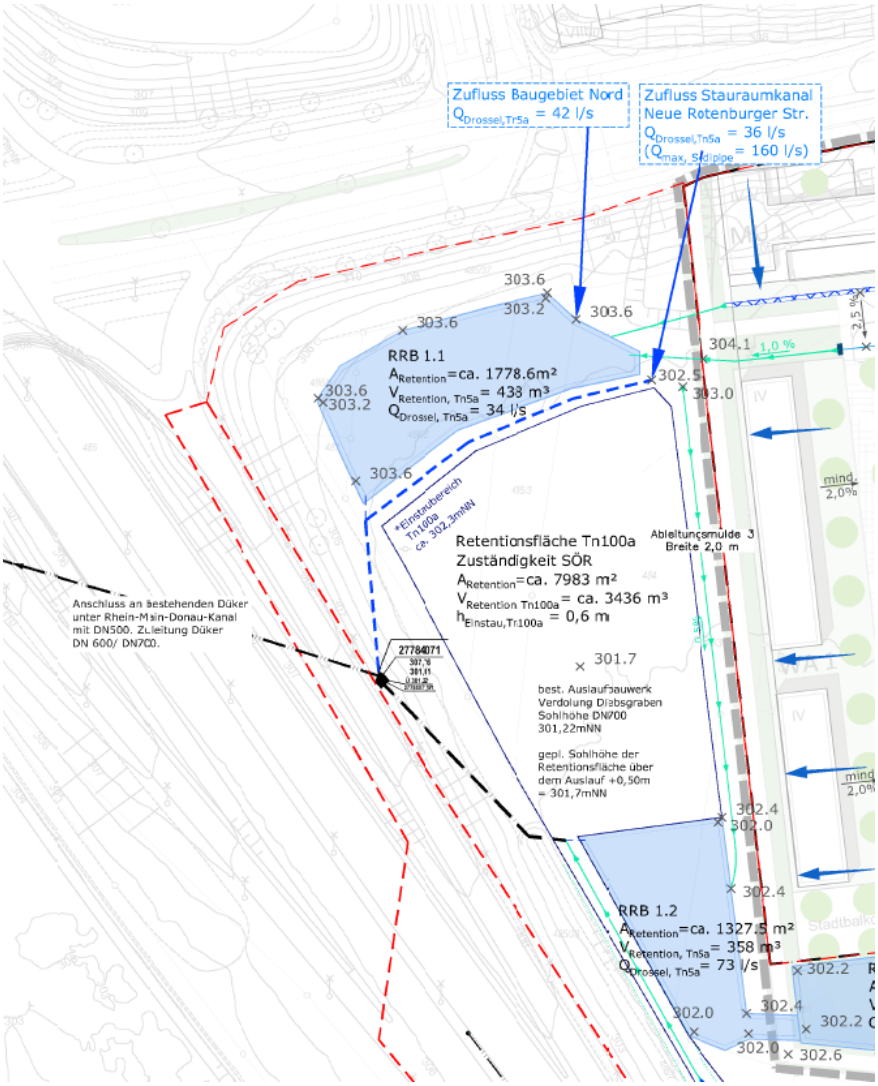


Abbildung 24: Überflutungsfläche bei Tn 30 und Tn 100a, Henning Larsen (Fortschreibung Entwässerungskonzept 25.11.2025); Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Retentionsflächen sind für kurzzeitige Einstauereignisse ausgelegt. Über weite Teile des Jahres bleiben sie trocken. Im Lastfall Tn30–100 ist davon auszugehen, dass sich die Überflutungsfläche zwischen RRB 1.1 und RRB 1.2 nur langsam füllt und innerhalb von ca. 6 Stunden wieder entleert.
Die Böschungsneigungen der Überflutungsfläche sind im Verhältnis 1:3 auszuführen. Der Weg zwischen der Retentionsmulde und dem Gebiet WA 1 ist in Dammlage geplant, um den Höhenunterschied zwischen der Straße „Am Tiefen Feld“ und dem angrenzenden Park zu überbrücken. Auch hier sind Böschungsneigungen vorzusehen, die eine regelmäßige Pflege ermöglichen.

I.4.8. GENDER UND DIVERSITY

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

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

Wichtiger Aspekt der gendergerechten Planung ist die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein vielfältiges Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung, die Anbindung an die umgebenden Ortsteile und die offene Landschaft sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Im Planungsgebiet „Tiefen Feld Süd“ werden folgende Gender und Diversity Aspekte berücksichtigt:

- Durch die enge Verknüpfung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes des Tiefen Feldes, wie das neue Quartierszentrum und Nahversorgungsflächen nördlich der Straße „Am Tiefen Feld“ und der entsprechenden öffentlichen und sozialen Infrastruktur ist die Grundlage für ein belebtes und sicheres Quartier gegeben. Die Verbindung zu der Bestandsbebauung integriert auch die etablierte Bevölkerung.
- Dadurch entstehen kurze Wege im Alltag, von denen auch marginalisierte Personengruppen profitieren.
- die U-Bahnstation in maximaler Laufentfernung von weniger als fünf Minuten auf sicheren und beleuchteten Wegen, schafft eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV und verknüpft das neue Quartier mit der Gesamtstadt.
- Das Mobilitätskonzept mit den Quartiersgaragen und der damit einhergehende Wegfall von Stellplätzen im öffentlichen Raum stärkt die Aufenthaltsqualität der Wohnstraßen, schafft Platz für informelle Begegnungen und mehr Grün. Gleichzeitig werden behindertengerechte Stellplätze in den Wohnstraßen möglich, um eine Mobilität für alle zu gewährleisten.
- Der Fuß- und Radverkehr wird durch die große Vernetzung im Quartier und auch durch die überörtliche Radschnellverbindung gestärkt und fördert den Umweltverbund und somit auch marginalisierte Personengruppen, die keinen Zugriff auf den MIV haben.
- Unterschiedliche Gebäude- und Wohnungstypologien bestimmen das neue Stadtquartier. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant. Damit werden verschiedene Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

Der Stadtteilpark „Tiefes Feld“ trägt zu Minimierung des Grünflächendefizites im Stadtteil bei. Die Gestaltung des Stadtteilparks mit multifunktionalen, differenzierten Nutzungen soll gleichzeitig der Bevölkerung als Erholungs- und Aktivitätsraum dienen, aber auch extensiv genutzte und bepflanze Flächen vorhalten.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsziele ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Gebieten WA 1 bis WA 23, ein urbanes Gebiet mit den Gebieten MU 1 bis MU 5, ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e), Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sowie Flächen für Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

I.5.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 23)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, Läden, welche der Versorgung des Gebiets dienen, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die planungsrechtliche Möglichkeit zur Ansiedlung der weiteren Nutzungen sorgt für eine gewünschte Durchmischung im Gebiet und zielt auf kurze Wege im Alltag ab. Demnach sind neben den konkret geplanten Kindertagesstätten und dem Seniorenwohn- und Pflegeheim auf den Flächen für den Gemeinbedarf auch weitere Einrichtungen für soziale Zwecke im Plangebiet zulässig.

Darüber hinaus sind in diesen Gebieten ausnahmsweise Anlagen für kirchliche Zwecke, Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Diese Nutzungsarten beeinträchtigen das Wohnen nicht und fördern die Durchmischung. Bei starker Häufung könnten sie jedoch die Wohnqualität mindern, da sie über das Quartier hinaus attraktiv sind und zusätzlichen Verkehr verursachen können. Zu Sicherung der angestrebten Wohnqualität (u.a. kein Durchgangsverkehr möglich, Mischverkehrsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität) und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, bzw. auch nicht ausnahmsweise zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird.

I.5.1.2. Urbanes Gebiet (MU 1 - MU 5)

Im urbanen Gebiet sollen möglichst viele Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung räumlich eng beieinanderliegen. Das urbane Gebiet stellt sich als Gebietstyp grundsätzlich flexibel hinsichtlich der zulässigen Nutzungen dar. Im Sinne der BauNVO dient es dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die keine störenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung haben. Die Wohnnutzung hat eine zentrale Funktion im urbanen Gebiet. Im Gegensatz zum Mischgebiet ist keine Gleichgewichtigkeit der Nutzungen erforderlich. Eine Nutzungsmischung muss jedoch gewahrt bleiben, wobei keine der Hauptnutzungsarten vollständig ausgeschlossen werden darf.

In dem urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 5) sind, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Wohnnutzunge sind mit den folgenden Einschränkungen zulässig.

Beschränkungen von Wohnnutzungen im urbanen Gebiet

In dem Gebiet MU 1 sind aufgrund der negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse Wohnnutzungen innerhalb der im Plan nachrichtlich übernommenen Fläche der U-Bahntrasse (Tunnel) nicht zulässig. In dem Gebiet MU 1 und MU 2 sind aus eben diesen erschütterungstechnischen Gründen Wohnnutzungen nur ausnahmsweise im Erschütterungsbereich der U-Bahntrasse zulässig, wenn diese die Anforderungen gemäß § 2 Nr. 21 der Satzung einhalten. Ab einem Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahntrasse sind Wohnnutzungen im MU 2 allgemein zulässig. Diese Gebäudeteile müssen, wenn sie nicht von denen, die sich im Erschütterungsbereich befinden, entkoppelt sind, auch den Anforderungen gemäß § 2 Nr. 21 der Satzung erfüllen.

In den Gebieten MU 2 und MU 5 sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen in Bezug auf die Straße „Am Tiefen Feld“ nur ausnahmsweise zulässig. In den Erdgeschosszonen im Norden der Baufelder sollen publikumswirksame Nutzungen etabliert werden, um im künftigen Zentrum vom Tiefen Feld kleinteilige „urbane“ Nutzungen zu ermöglichen und die Erdgeschosszone zu beleben. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der möglichen Übersättigung von gewerblichen Nutzungen ist die Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ im MU 2 und MU 5 ausnahmsweise zulässig. Im MU 1 ist eine Wohnnutzung im gesamten Erdgeschoss unzulässig und um eine Belebung des Quartiersplatzes hervorzurufen, sind im Gebiet MU 3 und MU 4 in dem gesamten Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig.

Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Tankstellen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes resultiert aus der hohen Nachfrage nach Wohnnutzung. Zudem soll der negative Effekt von Vergnügungsstätten auf die angrenzende Wohnbebauung und die Bewohner vermieden werden.

Vergnügungsstätten sind erfahrungsgemäß Betriebe mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke. Sobald sich in einem Gebiet eine oder mehrere dieser Nutzungen ansiedeln, verliert das Gebiet nach Erfahrung den Attraktivitätswert für konventionelle Gewerbebetriebe – ein Phänomen, das als „Trading-Down-Effekt“ bekannt ist. Um solchen Entwicklungen vorzubeugen, werden Nutzungseinschränkungen eingeführt.

Darüber hinaus hat der Stadtrat der Stadt Nürnberg am 26.10.2016 das gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Dieses stellt ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Ergebnissen dieses Konzepts und setzt es in konkretes Planungsrecht um.

Zudem soll durch den Ausschluss von Tankstellen verhindert werden, dass sich Betriebe ansiedeln, die aufgrund ihrer Nutzungsart und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens Probleme für die geplanten Wohnnutzungen verursachen könnten. Außerdem würde der Flächenbedarf solcher Betriebe die angestrebte städtebauliche Verdichtung behindern.

Mit der gezielten Festlegung gewerblicher Nutzungen wird zudem ein Beitrag zur Deckung des hohen Gewerbeflächenbedarfs in Nürnberg geleistet und auf die Immissionssituation reagiert.

I.5.1.3. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Hierzu zählen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Ebenso sind Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, werden ausgeschlossen, da sich dieser Bereich auch zu Teilen in dem Erschütterungsbereich der U-Bahn befindet. Darüber hinaus bestehen hohe Verkehrslärmeinwirkungen von der Straße „Am Tiefen Feld“ und der Güterzugstrecke sowie Lärmeinwirkungen von der Skateanlage. Der Ausschluss der übrigen Nutzungsarten basiert auf den städtebaulichen Störpotenzialen, die diese auf die benachbarte Wohnbebauung ausüben könnten.

Ausschluss von störenden Gewerbebetrieben

Das Gewerbegebiet ist aufgrund seiner Größe von ca. 2.775 m² nicht groß genug, um komplexe gewerbliche oder industrielle Anlagen unterzubringen. Im Westen von Nürnberg gibt es jedoch ausreichend unkontingentierte Gewerbegebiete in der Nähe, um solche Anlagen zu errichten. Das Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schweinau und das Gewerbegebiet Höfen umfasst unter anderem die Bebauungspläne Nr. 4161, Nr. 4288 und Nr. 4272. Hier befinden sich Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI), die für derartige Gewerbebetriebe genutzt werden können. Nach dem aktuellen Planungsstand sollen die genannten Gewerbeflächen auch zukünftig nicht mit einer Emissionskontingentierung gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO versehen werden. Im Bereich des BP Nr. 4288 gibt es beispielsweise auch einige unbebaute Flächen, die sich für derartige Gewerbebetriebe und große industrielle Anlagen eignen.

Im Rahmen neuer Gewerbeflächenausweisungen steuert die Stadt die Planungen weiterhin dahingehend, dass geeignete Standorte ohne Emissionseinschränkungen ausgewiesen werden. Es gibt folglich in der näheren Umgebung genügend Ansiedlungsmöglichkeit für Gewerbebetriebe.

I.5.1.4. Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“

Es werden nach § 11 BauNVO sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ festgesetzt. In den Sondergebieten sind ausschließlich Quartiersgaragen zulässig. Diese Parkhäuser dienen der Unterbringung von Fahrzeugen für die Wohnbebauung in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 23 und den Flächen für Gemeinbedarf. Ein Nachweis der Stellplätze der Baugebiete erfolgt jedoch nicht über die Quartiersgaragen. Zusätzlich sind im Erdgeschoss untergeordnete Nutzungen der Zweckbestimmung dienende Nutzung zulässig. Dazu gehören Fahrradservice und -verleihe, Elektroladestationen, Mobilitätszentralen, Carsharing-Services sowie weitere Serviceleistungen zur Mobilität. Darüber hinaus sind Packstationen und sonstige ergänzende Nutzungen, die sich auf Mobilitäts- und Quartiersmanagement beziehen, zulässig.

Diese vielfältigen Angebote unterstützen die Umsetzung des Mobilitätskonzepts und fördern die Bereitstellung von flexiblen und bedarfsgerechten Mobilitätslösungen für die Bewohnerschaft. Im SO 3 werden voraussichtlich hauptsächlich Stellplätze für das Bildungs-

zentrum untergebracht. Dadurch kann auf eine Tiefgarage unter dem Bildungszentrum verzichtet werden, was sowohl aus ökonomischen, als auch ökologischen Gründung vorteilhaft ist. Der Schulhof kann - im Sinne der Schwammstadt - frei von Unterbauung so gestaltet werden, dass Regenrückhalt auf dem Grundstück besser funktioniert

I.5.2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen für den Gemeinbedarf „Kita 1“, „Kita 2“ und „Kita 3“

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer zeitgemäßen wohnortnahen Kinderbetreuungsversorgung ist im Westen, in der Mitte und im Osten im Plangebiet je eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ entsprechend den städtischen Bedarfen an Kinderkrippenplätzen und Kindergartenplätzen festgesetzt. In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita 1“ und „Kita 2“ sollen mindestens jeweils 2 Krippengruppen und 2 Kindergartengruppen untergebracht werden. In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita 3“ sollen mindestens drei Hortgruppen als inklusive Einrichtung untergebracht werden.

Mit Ermöglichung von 4-geschossigen Gebäuden besteht die Möglichkeit weitere soziale Nutzungen unterzubringen. Neben Gebäuden, Nebenanlagen, Einrichtungen und Freiflächen für Kindertagesstätten sind demnach auch Gebäude und Nebenanlagen für Betreuungs-, Wohn- und Pflegeangebote sowie Treffpunkte für verschiedene Personengruppen oder andere soziale Bedarfe möglich.

Flächen für den Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“

Im Zentrum des Plangebiets ist eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ festgesetzt. Auf dieser Fläche kann eine Einrichtung mit insgesamt 100 Wohnplätzen für Senioren und Seniorinnen sowie Pflegeplätzen entstehen. Hier sind Gebäude sowie Nebenanlagen, Einrichtungen, Flächen für Versorgungsanlagen und Freiflächen für Betreuungs- und Pflegeangebote zulässig. Durch die Bereitstellung dieser Fläche wird ein Angebot für gesamtstädtische Bedarfe geschaffen, das sich aus dem immer größer werdenden Anteil an älteren und pflegebedürftigen Menschen ergibt.

Flächen für den Gemeinbedarf „Bildungszentrum“

Die Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ umfasst den etwa 40.500 m² großen Campus am östlichen Rand des Plangebiets. Städtebauliches Ziel ist die Ansiedlung von Gebäuden und Nebenanlagen für ein sechszügiges Gymnasium und einer vierzügigen Grundschule sowie dafür erforderliche Einrichtungen und Freiflächen. Weiterhin sind Anlagen für den Schul- und Vereinssport und Anlagen für weitere Kinderbetreuungsangebote (Hort) zulässig. Um die Stromversorgung sicherzustellen können auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ Trafoanlagen untergebracht werden.

Konkret werden Gebäude für das Gymnasium, die Grundschule, die Betreuungsangebote, eine Mensa, mehrere Neben- und Gerätegebäude, eine 4-fach Turnhalle, eine 1-fach Turnhalle, zwei Allwetterplätze, ein Kunstrasenfeld, Flächen für Außensport (Weitsprung, Laufbahn) und ein Schulgarten vorgesehen. Die Freianlagen auf den Pausenhofflächen mit den Allwetterplätzen und Einrichtungen für Kinderspiel sind auch außerhalb der Schulzeiten, während der Öffnungszeiten des Schulgeländes für die Bürgerschaft im Plangebiet nutzbar.

Mit der neuen U-Bahnstation in der Straße „Am Tiefen Feld“ besteht über den Quartiersplatz und dem Wegenetz aus Geh- und Radwegen eine sehr gute Anbindung an das geplante Bildungszentrum.

Flächen für den Gemeinbedarf „Sportanlage“

Zur Bereitstellung der erforderlichen Sportflächen für das Bildungszentrum wird im Südosten des Geltungsbereichs ein großzügiger Sportplatz vorgesehen, welcher dem Schul- und Vereinssport dienen soll.

Um eine funktionsgerechte Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf „Sportanlage“ zu ermöglichen, sind hier Freiflächen und bauliche Anlagen für sportliche Zwecke sowie deren Nebenanlagen. Neben dem Rasenspielfeld sind Allwetterplätze mit angebauter Weit- und Hochsprunganlage sowie Laufbahnen und eine Beachvolleyballanlage, kombiniert mit einer Kugelstoßanlage, geplant. In einem möglichen Funktionsgebäude können alle notwendigen Nutzungen, wie sanitäre Einrichtungen, Abstellräume Umkleidekabinen, oder auch ein Kiosk für Sportereignisse vorgesehen werden. Eine gastronomische Einrichtung, die unabhängig von der Nutzung für Schul- und Vereinssport betrieben wird, ist nicht zulässig.

I.5.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Es wird im Tiefen Feld eine städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle und verdichtete Bauweise angestrebt.

Das Maß der baulichen Nutzungen lehnt sich an die Baustruktur des städtebaulichen Rahmenplans an. Dabei wird die Festsetzung des Nutzungsmaßes unter Anwendung des §§ 16 und 17 BauNVO i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO getroffen.

Das höchstzulässige Nutzungsmaß ergibt sich in dem urbanen Gebiet mit den Gebieten MU 1 bis MU 5, im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e), im allgemeinen Wohngebiet mit den Gebieten WA 1 bis WA 23 aus der im Planteil festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Auf den Flächen für Gemeinbedarf „Kita 1“, „Kita 2“, „Kita 3“, „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ und „Bildungszentrum“ werden die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, und in dem Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 wird eine Grundflächenzahl und eine mindest und maximale Gebäudehöhe als Wandhöhe bestimmt. Damit ist gem. § 17 Abs. 3 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. Grundflächen gem. § 19 BauNVO

Baugebiete	**Baufläche**	**GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO**	**GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO**	**GFZ**
MU 1	2.359 m²	0,8	0,8	3,8
MU 2	2.366 m²	0,8	0,8	3,0
MU 3	2.507 m²	0,8	0,8	3,2
MU 4	1.620 m²	0,8	0,8	3,2
MU 5	5.478 m²	0,8	0,8	3,0
MU Gesamt	**ca. 14.330 m²**			
GE(e) 1	**ca. 2.770 m²**	**0.8**	**0.8**	**3.0**
WA 1	3.208 m²	0,5	0,75	2,0
WA 2, DH	2.593 m²	0,6	0,8	1,5
WA 3	928 m²	0,5	0,75	2,5
WA 4, DH	2.296 m²	0,6	0,8	1,5
WA 5	1.182 m²	0,5	0,75	2,2

WA 6	2.717 m²	0,5	0,75	1,9
WA 7	1.176 m²	0,4	0,6	1,5
WA 8	1.136 m²	0,4	0,6	1,5
WA 9	1.771 m²	0,4	0,6	1,5
WA 10, DH	1.841 m²	0,6	0,8	1,5
WA 11, DH	1.734 m²	0,6	0,8	1,5
WA 12	1.155 m²	0,5	0,75	2,5
WA 13	1.841 m²	0,5	0,75	1,9
WA 14	1.734 m²	0,5	0,75	1,9
WA 15	634 m²	0,5	0,75	2,2
WA 16	4.587 m²	0,5	0,75	2,2
WA 17	4.941 m²	0,5	0,75	2,2
WA 18	4.379 m²	0,5	0,75	2,5
WA 19	4.506 m²	0,5	0,75	2,2
WA 20	5.187 m²	0,5	0,75	2,5
WA 21	4.478 m²	0,5	0,75	2,2
WA 22	4.671 m²	0,5	0,75	2,5
WA 23	5.423 m²	0,5	0,75	2,5
WA Gesamt	**ca. 64.000 m²**			
GM 1 Kita (West)	1.224 m²	0,4	0,6	
GM 2 Seniorenwohn- und Pflegeheim	3.485 m²	0,5	0,75	2,2
GM 3 Kita (Zentrum)	1.690	0,4		
GM 4 Kita (Ost)	1.200 m²	0,4		
GM 5 Bildungszentrum	40.491 m²	0,9		
GM 6 Sportanlage	20.741 m²	Keine Festsetzung getroffen		
GM Gesamt	**ca. 70.230 m²**			
SO 1 Quartiersgarage	2.899 m²	0,9		
SO 2 Quartiersgarage	2.525 m²	0,9		
SO 3 Quartiersgarage	1.371 m²	0,8		
SO Gesamt	**ca. 5.420 m²**			

Überschreitung der Orientierungswerte gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

Die Orientierungswerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO betragen für urbane Gebiete (GRZ 0,8; GFZ 3,0), allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4; GFZ 1,2) für Gewerbegebiete und für sonstige Sondergebiet (GRZ 0,8; GFZ 2,4).

Die im Rahmenplan vorgesehene Dichte überschreitet in den allgemeinen Wohngebieten, im MU 1, MU 3 und MU 4, den Sondergebieten und im Bereich des Bildungszentrums die Orientierungswerte für GRZ und/oder GFZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. In den restlichen urbanen Gebieten und dem eingeschränkten GE(e) werden die Orientierungswerte eingehalten. Die Überschreitung der GRZ/GFZ-Werte wird aus den folgenden städtebaulichen Gründen für vertretbar angesehen:

- Ziel der verdichteten Bauweise im Plangebiet ist die Ausnutzung der neu geschaffenen Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV) und eine nachhaltige und sinnvolle Bodennutzung zu gewährleisten. Durch die gezielte Verdichtung der Bebauung wird der Flächenverbrauch pro Wohneinheit reduziert, was ökologisch und ökonomisch vorteilhaft ist.

- Die Höhenentwicklung der Baukörper entlang der Südwesttangente ist in dieser Größe erforderlich, um eine abschirmende Wirkung in Bezug auf die Verkehrsimmissionen zu gewährleisten.
- Die Ausbildung von einzelnen Hochpunkten sichert die städtebauliche Betonung von öffentlichen Plätzen im Quartier.
- Die städtebauliche Qualität des Konzepts ist im ursprünglichen Wettbewerb begründet, dessen Grundstruktur sich in den Festsetzungen wiederfindet. Mit Nachweis gemäß Abstandsflächensatzung (AFS) der Stadt Nürnberg werden bei der nachfolgenden Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten, da hierdurch eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt wird. Darüber hinaus wurde die Lärmsituation umfangreich berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen durch das Vorsehen eines umfangreichen Regelungskonstrukts zum Schutz vor Lärm verbindlich festgesetzt.
- Die Überschreitung des Maximalwertes für die GRZ (über 0,8) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in den Sondergebieten und der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ ergibt sich aus den besonderen städtebaulichen Gründen. Die Sondergebiete dienen der Unterbringung von Quartiersgaragen und sind Teil der Lärmschutzbebauung entlang der Straße „Am Tiefen Feld“. Daher ist eine sehr hohe Auslastung der GRZ (0,9) notwendig, um genügend Stellplätze unterzubringen und einen durchgehenden Lärmschutz zu ermöglichen. Dem Bildungszentrum wird mit einer GRZ von 0,9 die notwendige Flexibilität eingeräumt, um alle notwenigen Einrichtungen unterzubringen, welche in der Regel einen hohen Versiegelungsgrad besitzen (Schulgebäude, Turnhallen, Allwetterplätze, Pausenhof usw.). Dennoch wird sichergestellt, dass mindestens 10 % der Grundfläche unversiegelt bleibt.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch den großen Grünanteil in räumlicher Nähe zur verdichteten Bebauung im Plangebiet ausgeglichen. Die öffentlichen Grünflächen dienen unter anderem der zukünftigen Bewohnerschaft zum Aufenthalt. Auch werden an den Gebäuden selbst, durch die festgesetzte Dachbegrünung und den sonstigen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung die Auswirkungen minimiert bzw. ausgeglichen.

<u>Überschreitungen der GRZ nach § 19 BauNVO</u>

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von beispielsweise Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

In dem Plangebiet ist eine Überschreitung der GRZ über das gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 festgelegte Maß hinaus nicht zulässig.

Für das urbane Gebiet ergibt sich somit eine GRZ von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO und im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,6; 0,75 und 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. Damit soll sichergestellt werden, dass in den urbanen Gebieten und den WA 2, WA 4, WA 10 und WA 11 20 % und im anderen Gebieten im allgemeinen Wohngebiet mindestens 25 % der Bauflächen unversiegelt bleiben, begrünt werden und für private Baumpflanzungen zur Verfügung stehen. In den allgemeinen Wohngebieten gilt darüber hinaus die Vorgabe, dass die unterirdischen Gebäudeteile nicht über den oberirdischen hinausragen dürfen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die GRZ in den Flächen für den Gemeinbedarf ist so festgesetzt, dass ein gewisser Spielraum für die baulichen Anlagen besteht. Für die Realisierung des Bildungszentrums ist größtmögliche Flexibilität des Versiegelungsgrads erforderlich. Die GRZ von 0,9 ermöglicht diese Flexibilität und reduziert durch unversiegelte Flächen einen möglichen Hitzeinseleffekt.

Um dem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Plangebiet Rechnung zu tragen und für die geplante Nutzung einen zeitgemäßen und ausreichend großen Baukörper errichten zu können, wird auf den Flächen für den Gemeinbedarf „Kita 1“, „Kita 2“ und „Kita 3“ eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit von zwei bis maximal vier Geschossen, lassen sich in den Gebäuden noch weitere soziale Nutzungen unterbringen.

Die vorgesehene Fläche für das Pflegeheim auf der Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ orientiert sich mit der GRZ von 0,5 und der Anzahl von vier bis fünf der Vollgeschosse an dem Versieglungsgrad und der Geschossigkeit der Wohnbebauung im Plangebiet.

In der Fläche für Gemeinbedarf „Sportanlage“ ist keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Es soll jedoch auf der Fläche ein Funktionsgebäude für die Schul- und Vereinssportnutzung realisiert werden, welches eine Grundfläche von ca. 750 m² aufweisen wird. Da ein solches Funktionsgebäude auf der Fläche generell zulässig ist und keine Festsetzung einer Grundfläche notwendig ist, wird hier darauf verzichtet. Das Funktionsgebäude nimmt optisch somit nur eine untergeordnete Bedeutung gegenüber der gesamten Sportanlage.

Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO können Mindestmaße und Höchstmaße für die Bestimmung der Zahl der Geschosse festgelegt werden. Diese Möglichkeit wird genutzt, um das Gebiet flächensparend zu entwickeln, die Versiegelung zu reduzieren und eine dem Standort eines Quartierzentrums angemessene Bebauungsdichte zu erreichen. Weiterhin sind in Richtung Südwesttangente und entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ die Gebäudehöhen für die Bewältigung des Lärmschutzes relevant. Die Planung sieht im Gebiet WA 1, in dem urbanen Gebiet und in dem eingeschränkten GE(e) eine mindestens und auch zwingende viergeschossige (12 m) hohe Bebauung als Lärmschutzbebauung vor. Diese Höhe war auch Grundlage für die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan. Eine Ausnahme bildet hiervon das MU 1.

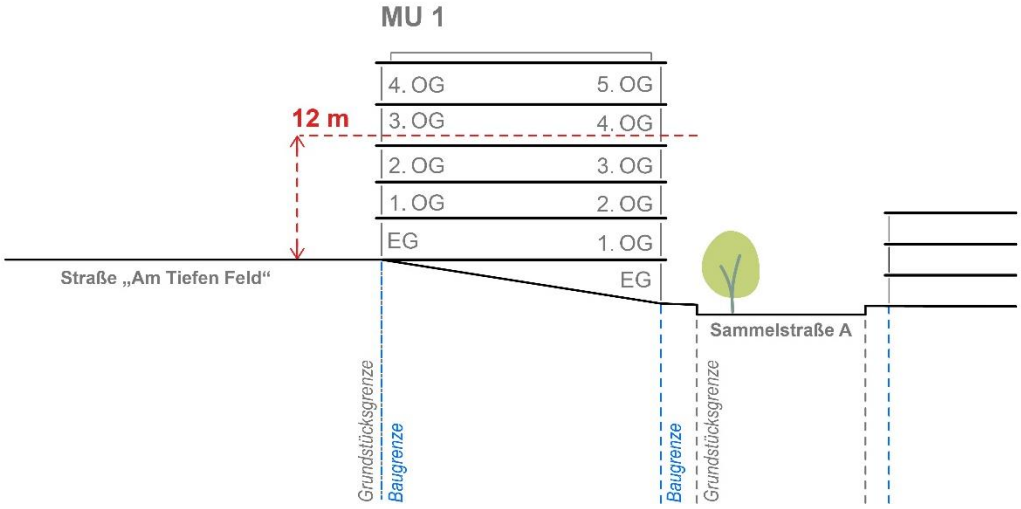


Abbildung 25: Schemaschnitt MU 1; Darstellung Höhenunterschied Sammelstraße A und Straße „Am Tiefen Feld“ © Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt

Aufgrund der Topografie ist hier ein Höhenunterschied von bis zu ca. 5,0 m zwischen der Straße „Am Tiefen Feld“ und der Sammelstraße A vorhanden. Daher reicht eine viergeschossige Bebauung im MU 1 nicht aus, um die notwendige 12 m hohe Lärmschutzbebauung entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ zu generieren. Im MU 1 ist eine fünf- bis sechs Geschossigkeit festgesetzt, um den schalltechnischen Belangen nachzukommen. In den sonstigen urbanen Gebieten ist eine Mindestgeschossigkeit von vier Geschossen festgesetzt und es sind bis zu fünf Vollgeschosse zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Realisierung einer städtebaulichen Dominante mit einer Geschossigkeit von bis zu acht Vollgeschossen an einem Hochpunkt möglich.

Im MU 2 ist zwar auch ein Höhenunterschied zwischen den oben genannten Straßen vorhanden. Hier handelt es sich bei dem Erdgeschoss hin zur Sammelstraße A voraussichtlich um kein Vollgeschoss.

Zur Umsetzung der von Hausgruppen, wie Reihenhäuser oder Doppelhäuser, ist in den Gebieten WA 2, WA 4, WA 10 und WA 11 eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung angedacht. In den Gebieten WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 13 und WA 14 ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorgesehen. In dem WA 5 und WA 15 ein bis zu fünfgeschossiger Hochpunkt zur öffentlichen Parkanlage möglich.

Die Bebauung an den Stadtbalkonen in den Gebieten WA 3 und WA 12 sind als vier- bis sechsgeschossiger Hochpunkte auszuführen und markieren somit den Eingang in den Stadtteilpark „Tiefes Feld“. Die Blockrandbebauung in den Gebieten WA 16 bis WA 23 weist eine urbane Dichte mit vier bis fünf Geschossen auf. In den Gebieten WA 18, WA 20, WA 22 und WA 23 sind Hochpunkte als städtebauliche Akzentuierung der Plätze von sechs bis sieben Geschossen vorgesehen.

Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens

Es wird festgelegt, dass der Erdgeschossfußboden maximal 0,3 m über den jeweiligen Höhenbezugspunkten der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen darf, bezogen auf den Zugang zum jeweiligen Gebäude oder Gebäudeteile. Demnach kann es sein, dass in einem Gebäude mit mehreren Zugängen, diese sich auf unterschiedliche Höhenbezugspunkte beziehen müssen. Die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche umfasst Straßen, verkehrsberuhigte Bereiche sowie Geh- und Radwege. Daher können z.B. in den WA 16 bis WA 23 die Erschließung der einzelnen Gebäude im Block über Zugänge von unterschiedlichen Seiten erfolgen.

Diese Festsetzung dient dazu, die Gebäudehöhe und die Sockelhöhe aus städtebaulichen Gründen zu begrenzen und den städtebaulichen Entwurfsgedanken „das Haus auf der Parzelle“ vgl. Kapitel I.4.1 zu stärken. Ziel dieses Entwurfsprinzips ist es, eine lebendige städtebauliche Struktur zu ermöglichen, indem unterschiedliche Gebäudehöhen und Fassadengestaltungen eine abwechslungsreiche und ansprechende Stadtlandschaft schaffen. Das einzelne Gebäude in der Reihe oder im Block wird so durch unterschiedliche Attika- und Geschosshöhen, Gestaltungsoptionen sowie leichten Vor- und Rücksprüngen hervorgehoben und so ein kleinteiliges Stadtbild erzeugt.

Im MU 1 und MU 2 wird aufgrund der Höhenunterschiede zwischen der Straße „Am Tiefen Feld“ und der Sammelstraße A auf diese Festsetzung verzichtet.

Lichte Höhe des Erdgeschosses

In den Gebieten MU 1 bis MU 5 sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet muss die lichte Höhe des Erdgeschosses, welche zu der Straße „Am Tiefen Feld“ zeigt, mindestens 3,5 m betragen. Hierdurch soll in diesen Baugebieten die Nutzung entsprechend den in diesen Bereichen städtebaulich notwendigen Nichtwohnnutzungen unterstützt und dauer-

haft gesichert werden. Die lichte Höhe von Räumen ist das Maß zwischen Fußbodenoberkante und Deckenunterkante je im fertigen Zustand. Die Ausbildung dieser Sockelzone und die Belebung des öffentlichen Raums durch die Nutzungen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel am künftigen Quartiersplatz und in dessen Umgebung.

Überschreitung der GFZ im allgemeinen Wohngebiet und urbanen Gebiet

Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen kann die GFZ für die Realisierung von Gemeinschaftsräumen sowie ebenerdigen Räumen im Hauptgebäude zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Mobilitätshilfen überschritten werden.

Es soll dadurch attraktiv werden, die Fahrradabstellplätze ebenerdig im Gebäude unterzubringen und damit eine durchgrünte Gestaltung der privaten Freiflächen zu fördern. Gemeinschaftsräume müssen ebenso nicht auf die GFZ angerechnet werden, um ein soziales Miteinander im Quartier zu fördern.

Wandhöhe der Parkhäuser

In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 wird eine Mindest- und Maximalhöhe der Gebäude festgesetzt, da die Geschosshöhen im Garagenbau sich von dem im Wohnbau stark unterscheiden. Die Höhen beziehen sich für das SO 1 und das SO 2 auf die Straße „Am Tiefen Feld“ um mit der Mindesthöhe von 12 m den Schallschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung zu gewährleisten. Die Mindesthöhe im SO 3 bezieht sich auf die Sammelstraße C und liegt bei ca. 309,11 m. ü. NHN (vgl. Straßenplanung Gauff). Die Maximalhöhe von 18 m ermöglicht eine effiziente Auslastung und fügt sich städtebaulich in das Gesamtkonzept ein. Die Gebäudehöhe wird als Wandhöhe festgesetzt. Die Ermittlung der Wandhöhe ergibt sich aus Art. 6 Abs. 4 BayBO. Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist im Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 die Verkehrsfläche der Straße „Am Tiefen Feld“. Die Höhenplanung der Straße liegt vor. Der Höhenbezugspunkt für die beiden Sondergebiete an der Straße, der Höhenbezugspunkt für das SO 1 liegt bei ca. 307.95 m ü. NHN, was einer Mindestwandhöhe von ca. 319,95 m ü. NHN entspricht. Das SO 2 liegt bei ca. 307.99 m ü. NHN und daher liegt das Mindestmaß der Wandhöhe bei ca. 319,99 m ü. NHN.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Ziel der Regelung zur maximalen Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden ist es, im Tiefen Feld angemessene Wohnungsgrößen zu realisieren. Gebäude mit Mikroappartements und der damit verbundenen hohen Dichte sollen reduziert werden. Gleichzeitig wird die Bereitstellung von größeren Wohnungen, die für Familien geeignet sind, gefördert.

Dies stützt auch das Prinzip des „Haus auf der Parzelle“. Nach diesem Konzept wird ein Wohngebäude mit einem eigenen Eingang und eigenem Treppenhaus definiert. Es können mehrere Wohngebäude auf einem Baufeld stehen. Die Berechnungsgrundlage beruht auf einem sogenannten Vierspänner: Ein Erschließungskern (Treppe und ggfs. Aufzug) erschließt in jedem Geschoss demnach bis zu vier Wohneinheiten. Die Festsetzung lässt genügend Spielraum für eine variable Grundrissgestaltung.

In den Gebieten WA 1, WA 5 bis WA 9 und WA 13 bis WA 15 ist die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal 16 zu beschränken. In den Gebieten WA 3 und WA 12 beträgt die Obergrenze 24 Wohneinheiten pro Wohngebäude. Für die Gebiete WA 16, WA 17, WA 19 und WA 21 liegt die maximale Anzahl bei 20 Wohneinheiten pro Wohngebäude. In den Gebieten WA 18, WA 20, WA 22 und WA 23 ist die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal 28 zu begrenzen.

Die unterschiedlichen Höchstgrenzen der Wohneinheiten tragen zur heterogenen Gestaltung des Quartiers mit verschiedenen Gebäudetypologien bei.

I.5.4. BAUWEISE

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden im Plangebiet unterschiedliche Bauweisen festgesetzt: die offene Bauweise, die geschlossene Bauweise sowie eine abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Diese Differenzierung dient der Realisierung verschiedener Gebäudetypologien und unterstützt die angestrebte Vielfalt an Wohnformen und Nutzungen. Ziel ist es, ein Quartier mit hoher städtebaulicher Qualität und sozialer Durchmischung zu schaffen, das unterschiedliche Zielgruppen anspricht.

Offene Bauweise

In den Gebieten WA 2 bis WA 15 gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m. Dies ermöglicht eine aufgelockerte Struktur gemäß dem Rahmenplan. Die Größe und Lage der Gebäude wird zusätzlich über das Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenzen gesteuert. Um die im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Eigenheimbau zu realisieren, sind in den Gebieten WA 2, WA 4, WA 10 und WA 11 mit der Festsetzung DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) vorgesehen. Einzelhäuser sind in diesen Baufeldern nicht zulässig.

Geschlossene Bauweise

In den Gebieten SO 3, MU 3 und MU 4 ist die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugebiete MU 3 und MU 4 liegen direkt am Quartiersplatz und übernehmen eine besondere städtebauliche Funktion: Sie fassen den Platz räumlich und bilden zugleich einen Teil des Lärmschutzriegels für die dahinterliegende Wohnbebauung. Das SO 3 bildet zusammen mit dem GE(e) eine Art Block und wird daher auch in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise a

In den Gebieten WA 1, WA 16 – WA 23, MU 1, MU 2, MU 5, GE(e) sowie SO 1 und SO 2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Es gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an seitliche Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss. In der geschlossenen Bauweise sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Dieser Grenzabstand bezieht sich auf die seitlichen Grundstücksgrenzen vgl. § 22 Abs. 3 BauNVO.

Blockrand

In den Gebieten WA 16 bis WA 23 sollen nach dem städtebaulichen Konzept die Typologie eines Blocks realisiert werden. Die Blocktypologie schafft klare Raumkanten und abgegrenzte Innenhöfe, welche Privatheit für die Bewohnerschaft generieren. Dies soll durch die Festsetzung auch bei einer eventuellen Aufteilung der Baufelder in unterschiedliche Grundstücke, ermöglicht werden. Der Block wird von mehreren Seiten erschlossen (vgl. Kapitel I.5.3). Die Blöcke sind mindesten zwei, in den meisten Fällen von drei Verkehrsflächen umgeben, welche alle für die Erschließung verwendet werden können. Daher handelt es sich bei den Seiten des Blockes mit den Geh- und Radwegen auch nicht um seitliche Grundstücksgrenzen. Seitliche Grundstücksgrenzen können nur innerhalb des Baufeldes und zu den öffentlichen Grünflächen zugewandten Seiten entstehen. Da sich zu den Grundstücksseiten an den öffentlichen Grünflächen jedoch Baugrenzen befinden, wäre hier ein Heranbauen im Sinne der geschlossenen Bauweise nicht möglich. Bei Bestimmung der Bauweise kann jedoch neben dem § 22 Abs. 4 BauNVO (abweichende Bauweise) auch der § 23 BauNVO (überbaubare Grundstücksfläche) nutzbar gemacht werden und die abweichende Bauweise durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baulinien und/oder Baugrenzen bestimmt werden. Daher wird

die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt, sodass nur an seitliche Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaren Grundstücksflächen herangebaut werden muss. Durchgänge des Blockrandes sind möglich, wenn sich diese nicht an den seitlichen Grundstücksgrenzen befinden. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise „a“ entfällt die Nachweispflicht für Abstandsflächen an seitlichen Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Schallschutzriegel

Die abweichende Bauweise in WA 1, MU 1, MU 2, MU 5, GE(e) sowie SO 1, SO 2 verfolgt das Ziel nach Norden eine klare Raumkante und Abgrenzung des Quartiers zu geschaffen und fördert die Ausbildung des Lärmschutzriegels (vgl. Kapitel I.5.5)

Da in den oben genannten Baufeldern Baugrenzen teilweise verhindern, dass an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden kann, wird hier auch die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Es ist möglich, dass diese Gebiete im Rahmen der Umlegung geteilt werden. Bei einer Teilung soll an die dadurch entstehenden seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden, sodass ein geschlossener Schallschutzriegel entsteht.

Ergänzend müssen entlang der nördlichen Gebäudekante Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden entstehen. Diese müssen eine Höhe von mindesten 12,0 m Höhe besitzen (vgl. Kapitel I.5.21.1.a). Zwischen dem WA 1 und dem MU 1 befindet sich die Lärmschutzwand auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug 1“. Diese Vervollständigt den Lärmschutzriegel und soll mit einer Schleuse für den Fuß- und Radverkehr ausgebildet werden.

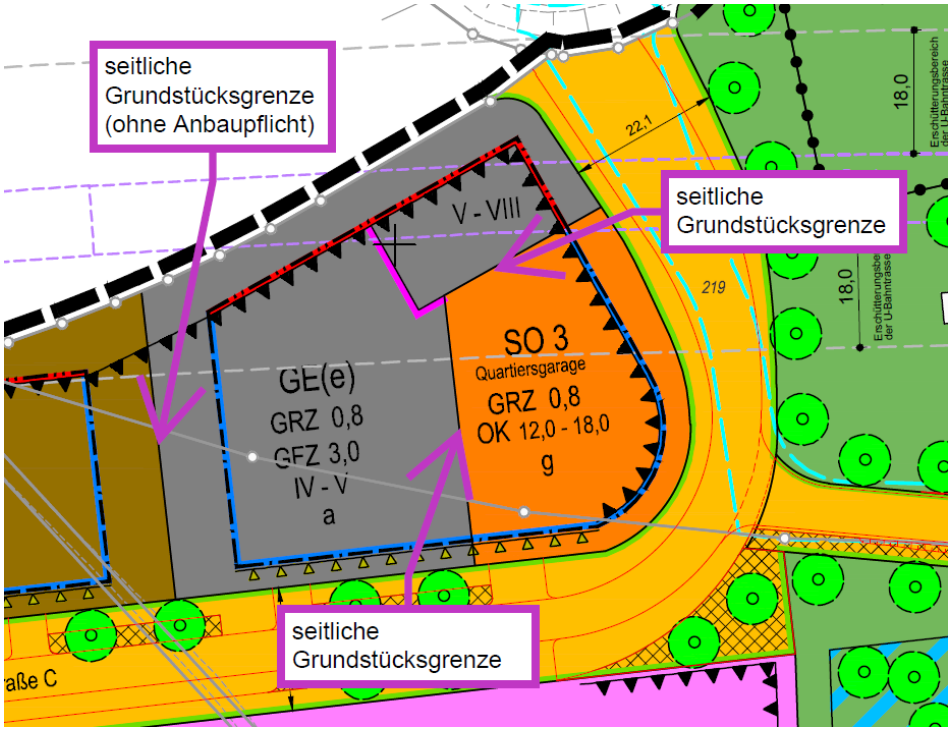


Abbildung 26: Erläuterung der Einordung der seitlichen Grundstücksgrenzen am Beispiel des GE(e); Bebauungsplan, Arbeitsstand November 2025; Stadt Nürnberg: Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.5.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baulinien

Baulinien sind an den Stellen festgesetzt, an denen übergeordnete Raumbezüge vor allem aus städtebaulichen Gründen erwünscht sind. Im Bereich der Gebiete MU 1 bis MU 5, SO1 und SO 2 sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet bilden sie zusammen mit den vorgesehenen Lärmschutzwänden eine zusammenhängende Raumkante zur künftigen Straße „Am Tiefen Feld“. Darüber hinaus werden durch diese Raumkante die Lärmimmissionen für die rückwärtige Wohnbebauung abgeschirmt. Im Bereich des Notausstiegs der U-Bahnstation (MU 1) wird auf die Festlegung einer Baulinie verzichtet, um eine Umbauung des Notausstiegs zu ermöglichen.

Weitere Baulinien an den Zugangsstraßen an den jeweiligen Ost und Westseiten der an die Verkehrsfläche angrenzenden Gebiete (MU 3, MU 4 und SO 1 und SO 2) dienen dem Schallschutz der dahinterliegenden Wohnbebauung. Der Quartiersplatz im Zentrum der Straße „Am Tiefen Feld“ ist im Osten (MU 4) und Westen (MU 3) mit Baulinien gefasst, um diesen städtebaulichen Raum klar zu fassen, analog zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4445 A. Auch im Süden des Quartiersplatzes wird aus diesem Grund der Hochpunkt des WA 18 mit einer Baulinie gesichert. Die Hochpunkte im WA 22 und WA 23 sollen durch Baulinien den öffentlichen Verkehrsraumstädtebaulich rahmen.

Baugrenzen

Bis auf die Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und „Sportanlage“ werden auf den Baufeldern Baugrenzen festgesetzt, die unterschiedliche Baukörper ermöglichen. Die Baufelder wurden dabei teilweise großzügig gewählt, so dass zusammen mit der Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der Baufelder unterschiedliche Gebäudetypologien für verschiedene Wohnhaustypen entstehen können. Dies ist insbesondere im Bereich entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ sowie im Westen des Plangebiets von Bedeutung, da hier innerhalb der Gebäudetypologie auf die Anforderungen des passiven Lärmschutzes reagiert werden muss.

Die Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet rücken mindestens 2,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen ab. Diese Vorgartenzonen bilden den Übergang von privater und öffentlicher Fläche und erhöhen die Qualität von Wohnräumen im Erdgeschoss. Die Ausnahme hiervon bildet im WA 18 der Bereich, in dem der Hochpunkt vorgesehen ist. Hier liegt die Baulinie direkt an der Grundstücksgrenze, um den Quartiersplatz städtebaulich zu fassen. Es würde sich hier z.B. eine nicht störende gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss anbieten.

Entlang der Wohnstraße B variiert der Abstand der Baugrenzen und Baulinien hin zum öffentlichen Raum stärker als in dem sonstigen allgemeinen Wohngebiet. Damit soll die dichte Blockrandbebauung aufgelockert und eine differenzierte Blickbeziehung hergestellt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmenplan sind die Baukörper in den WA 16 bis 23 mit 13 m Tiefe dargestellt. Mit diese Gebäudetiefe lassen sich durchgesteckte Wohnungsgrundrisse gut realisieren, um ein angenehmes Wohnen im Block zu ermöglichen (vgl. Typologie Block Kapitel I.4.1).

Der Bauraum im Bebauungsplan beträgt, bis auf die Bereiche der Hochpunkte, ca. 14 m und ist daher etwas weiter gefasst als die Gebäudetiefen im Rahmenplan dargestellt. Dadurch ermöglichen die Baugrenzen die notwendige Flexibilität, um eine vertikale Gliederung und somit eine Differenzierung der einzelnen Gebäude im Block im Sinne des Konzeptes „Hauses auf der Parzelle“ (vgl. städtebauliche Gestaltung „Haus auf der Parzelle“

Kapitel I.4.1) vorzunehmen. Die inneren Baugrenzen sichern auch den grünen Innenhof der Blöcke. Da diese auch nicht unterbaut werden dürfen, und keine baulichen Anlagen errichtet werden, können hier besonders wertvolle begrünte Freiflächen entstehen und Baumstandorte ermöglicht werden, wo die Bäume gute Wachstumsbedingungen haben.

Deswegen sollen auch Feuerwehrzufahren im Inneren der Blöcke entsprechend dem Rettungskonzept vermieden werden. Bei durchgesteckten Wohnungen ist der 2. Rettungsweg über Anleitern an den äußeren Fassadenseiten der Blöcke gewährt. Auch in dem anderen Gebieten des allgemeinen Wohngebiets, soll die Rettung über die straßenseitige Fassadenseite erfolgen, um die privaten Grünflächen nicht durch Feuerwehrzufahrten zu belasten.

Am Schulstandort wurde die Grundflächenzahl (GRZ) gegenüber dem vorherigen Billigungsstand des Bebauungsplans von 1,0 auf 0,9 reduziert. Trotz dieser Anpassung bleibt die GRZ weiterhin hoch und gewährleistet die erforderliche Flexibilität für die Realisierung des Bildungszentrums auf dem vorgesehenen Baufeld, da der konkrete Realisierungszeitraum derzeit noch nicht feststeht.

Zur weiteren Sicherung dieser Flexibilität wird auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet, um die architektonische Gestaltung nicht unnötig einzuschränken. Die Sportanlagen werden auf dem Grundstück durch eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ verortet, da deren Schallemissionen im Schallgutachten berücksichtigt werden.

Die Reduzierung der GRZ stellt sicher, dass mindestens 10 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben. Dies trägt zur ökologischen Qualität des Schulstandorts bei und fördert eine gute Aufenthaltsqualität auf dem Schul- und Spielhof. Ein Testentwurf des Bildungszentrums, der auf den Vorgaben des Hochbauamts und des Schulamts basiert zeigt, dass die Umsetzung der Schulgebäude möglich ist.

Balkone und Terrassen

Balkone sind im gesamten Gebiet ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Im urbanen Gebiet, dem WA 1 bis WA 15 sind Balkone nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, eine geringfüge Abweichung gemäß § 23 BauNVO ist zulässig. In diesen Gebieten bieten die weit gefassten Baugrenzen eine hohe Flexibilität und daher sind hier auch großzügige Balkone gut unterzubringen. Die privaten Flächen außerhalb der Baugrenzen stehen für private Kinderspielflächen und Grünanlagen für das jeweilige Grundstück zur Verfügung und sollen daher nicht durch hereinragende Balkone in ihrer Funktion gestört werden.

In den Gebieten WA 16 bis WA 23 und in der Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ gibt es hierfür eine Abweichung, da die Baugrenzen nicht so weit gefasst sind wie in den anderen Gebieten. Hier können an den äußeren Fassadenseiten des Blockes Balkone maximal 2,0 m über die Baugrenze hinausragen. Diese Balkone dürfen dabei maximal ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen. Diese Überschreitung wird gewährt, da in diesen WAs die vertikale Gliederung, durch eine vorspringende Fassade o. ä., der Unterbringung von Balken Vorrang gewährt wird. Balkone, welche Baugrenzen überschreiten, sollen aber nicht das gestaltgebende Element der Gebäude darstellen, sondern sich der Architektur unterordnen, daher dürfen sie nur maximal ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen. Abstandsflächenrelevante Balkone dürfen die maximal zulässige Abstandsfläche nicht überschreiten. In der Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ ist diese Ausnahme städtebaulich vertretbar, da die Baugrenze auf diesem Baufeld etwa 7,5 m von der angrenzenden Wohnstraße zurückversetzt wurde. In diesem Bereich entsteht eine funktionale Vorzone, die unter anderem für Krankentransporte genutzt werden kann.

In den Gebieten WA 16 bis 23 sind Terrassen mit einer maximalen Überschreitung von 2,0 m über die Baugrenze zulässig, es gilt die gleiche Begründung wie oben aufgeführt.

Die übrigen Baugrenzen sind großzügig bemessen, sodass dort keine Überschreitungen erforderlich sind. Es besteht ausreichend Spielraum für die bauliche Umsetzung innerhalb der festgelegten Grenzen. Terrassen dürfen im gesamten Gebiet eine Größe von 9,0 m² nicht überschreiten, da die privaten Freiflächen nicht nur für die einzelnen Wohnungen zur Verfügung stehen sollen, sondern auch angeregt werden soll gemeinschaftliche private Freiflächen, wie teilweise hinweislich in der Planzeichnung dargestellt, zu ermöglichen.

Keller/ Unterbauung

Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche sind im allgemeinen Wohngebiet nur unterhalb der darüber liegenden Geschosse zulässig. Da im allgemeinen Wohngebiet keine Tiefgaragen erlaubt sind, werden in den Untergeschossen nur mögliche Abstellräume, Technikräume und andere Nutzflächen untergebracht. Daher ist es nicht notwendig, hier eine größere Unterbauung zuzulassen und auch im Sinne des Flächensparens und zum Schutz des Bodens, sind keine weiteren Eingriffe zulässig.

In den sonstigen Baugebieten sind bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche erlaubt, da sich z.B. im urbanen Gebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet weiterhin Tiefgaragen befinden können.

Aus Sicherheitsgründen ist zwischen Kellergeschossen/Tiefgaragen und der Außenwand der U-Bahnbauwerke ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Da in den Gebieten MU 1, MU 2, dem eingeschränkten Gewerbegebiet und im SO 3 Teile der Baufelder über dem U-Bahnbauwerke liegen, sind hier vollflächige Unterkellerungen nicht möglich.

I.5.6. ABSTANDSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (AFS) der Stadt Nürnberg. Die Baufenster in diesen Baugebieten lassen ausreichend Spielraum, die Gebäude und die Grundrisse von Wohn-, Büro- und Geschäftsräumen so zu gestalten, dass jeweils ausreichende Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten notwendiger Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen gegeben sind. So wird nach AFS im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet von einer Abstandsfläche von 0,4 H ausgegangen und im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie den Sondergebieten von 0,2 H, mindesten jedoch 3,0 m.

Für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Quartiersgaragen“ wird analog zu einem Gewerbegebiet eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m, festgesetzt. Dies ist aufgrund der Art der Nutzung in den Sondergebieten als Parkhäuser vereinbar.

Eine Abweichung der AFS gibt es im Gebiet WA 23 für die nördliche Fassadenseite am nördlichen Rand des Baufeldes. Die abweichende Abstandsfläche wird mit 0,3 H, mindesten jedoch 3,0 m, festgesetzt, was bei einer Gebäudehöhe von ca. 22 m einer Abstandsfläche von 6,65 m entsprechen würde. Diese Abweichung ist notwendig, um den Hochpunkt mit einer städtebaulich wirkenden Höhe entlang des urbanen Platzes zu gestalten. Ein kleiner Teil des Hochpunkts befindet sich auf Höhe des öffentlichen Geh- und Radweges zwischen WA 22 und WA 23 (vgl. Abbildung 27). Die öffentliche Fläche des Geh- und Radweges ist jedoch nicht breit genug, um die reguläre Abstandsfläche nach AFS maximal bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen. Da es sich nur um diesen kleinen Bereich handelt und keine Überschneidungen von Abstandsflächen mit dem nördlich gelegenen WA 22 vorliegen, da dessen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück

nachgewiesen werden können (siehe Abbildung 27), sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Abweichung gewährleistet.



Abbildung 27: Darstellung der Abstandsflächen im Rahmenplan, hellrot: Bereich aufgrund dessen eine Abweichung notwendig ist; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.5.7. NEBENANLAGEN

Im Plangebiet ist auf den einzelnen Baufeldern eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich, vgl. Festsetzung § 2 Nr. 14 der Bebauungsplansatzung. Um die entsprechenden Flächen und Maßnahmen zu ermöglichen, sind im gesamten Geltungsbereich, sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Einrichtungen zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (z. B. Oberflächenwasser von Dächern) zulässig. Dies ist auch notwendig, da der Boden wenig versickerungsfähig ist und das Grundwasser im Plangebiet hoch ansteht.

Nebenanlangen und Einrichtungen für Spiel, Freizeit und Erholung sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit der Ausnahme der Vorgartenzonen, zulässig. Dies soll eine hohe Qualität dieser Anlagen sicherstellen und dennoch nicht direkt an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, um das städtebauliche Konzept nicht zu stören. Die Vorgartenzone ist der Bereich zwischen der Erschließung dienenden öffentlicher Verkehrsfläche (z.B. Straßen, Geh- und Radwege, Fußgängerbereiche) und dem Gebäude.

Private Kinderspielflächen müssen abweichend von der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Nürnberg (KSpS) nur ein Viertel der nach KSpS geforderten Flächen nachweisen, jedoch mindesten 60 m². Diese privaten Spielflächen müssen mindestens für Kleinkinder geeignet sein. Für ältere Kinder stehen im Park ausreichend Spielflächen fußläufig zur Verfügung. Aufgrund der Nähe und Qualität der öffentlichen Spielflächen wäre die Forderung nach weiteren privaten Spielflächen für ältere Kinder unverhältnismäßig. Dadurch kann auch die Versiegelung der Baufelder im Sinne des Flächensparens möglichst geringgehalten werden und die privaten Freiflächen auch den anderen Bewohnern/Bewohnerinnen zur Verfügung gestellt werden.

Um Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für das Abstellen von Fahrrädern und Müll- und Wertstoffentsorgung nicht direkt an den Grundstücksgrenzen zu

positionieren, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird das städtebauliche Konzept gestärkt und darauf hingewirkt, den sichtbaren Straßenraum von störenden Nebenanlagen freizuhalten. Die Vorgartenzonen sollen mit dem Vorbild von typischen, gründerzeitlichen Stadtvierteln als private begrünte Freiflächen ausgestaltet werden. Im allgemeinen Wohngebiet können jedoch ein Teil der notwendigen Fahrradabstellplätze als Fahrradbügel, z.B. für Besucher in den Vorgartenzonen ohne Überdachung nachgewiesen werden. Somit können die Fahrräder sicher und geordnet abgestellt werden und blockieren nicht den öffentlichen Raum z.B. für Rollstuhlfahrende.

Aus gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung im urbanen Gebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet ebenerdig in die jeweiligen Gebäude zu integrieren. Das ist darin begründet, dass für die Hauptgebäude eine GRZ von 0,8 vorgesehen ist und somit eine hohe Versiegelung ermöglicht wird. Aus Gründen des Bodenschutzes sollen mindestens 20 % der Baugrundstücke unversiegelt bleiben und nicht für Nebenanlagen etc. zur Verfügung stehen.

Die planungsrechtlichen Regelungen zu Nebenanlagen erfolgen zusätzlich, um das Plangebiet nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen zu verdichten und um eine einheitliche Gestaltung des Orts- und Straßenbilds zu erreichen.

Nebenanlagen in den Gebieten WA 2, WA 4, WA 10 und WA 11

In den Gebieten WA 2, WA 4, WA 10 und WA 11, in denen eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern ermöglicht wird, sind Nebengebäude für die Müll- und Wertstoffentsorgung sowie Fahrradabstellplätze in den Vorgartenzonen zulässig.

Weitere Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO für Spiel, Freizeit und Erholung sowie Gartenhäuser sind in den genannten Gebieten nur auf der straßenabgewandten Seite der Wohngebäude zulässig.

Ziel ist es Gartenhäuser in den Gartenbereichen und nicht entlang des öffentlichen Straßenraums zu positionieren. Die Größe und Anzahl von Gartenhäusern je Baugrundstück ist begrenzt, um den Anteil an versiegelter Fläche durch solche Nebenanlagen zu beschränken und ein massives Erscheinungsbild zu vermeiden.

In allen anderen Baufeldern, welche für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind und in denen weniger private Gartenbereiche entstehen werden, sind Gartenhäuser nicht zulässig. Diese sind lediglich im Reihen- und Doppelhausbau angedacht.

Nebenanlagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“

Um eine möglichst flexible Anordnung von Nebenanlagen für die Müll- und Wertstoffentsorgung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ zu ermöglichen, sollten bevorzugt ebenerdig in die jeweiligen Gebäude integriert untergebracht werden. Auf der Fläche wird die überbaubare Fläche nur durch die GRZ bestimmt. Es können Nebenanlagen auch außerhalb der Gebäude untergebracht werden. Für die Sportflächen wird aus Lärmschutzgründen eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ im Süden des Bildungszentrums und gegenüber der Fläche für Gemeinbedarf „Sportanlage“ definiert (vgl. Kapitel I.5.5). In diesem Bereich ist der Abstand zur schützenswerten Wohnnutzung ausreichend, um keine Immissionskonflikte auszulösen. Zudem können sich Synergien zwischen der Nähe der Sportanlage und den Außensportflächen ergeben.

I.5.8. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTEN

I.5.8.1. Stellplatzanzahl

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die zum Bauantrag gültige Stellplatzsatzung (StS) anzuwenden ist. Die Festsetzung ist damit ein dynamischer Verweis. Insbesondere eine mögliche Ablöse ist immer auf die aktuell gültige StS zu beziehen. Der Bebauungsplan trifft lediglich Regelungen zur Anzahl der zulässigen und notwendigen Kfz-Stellplätze und bezieht sich dabei auf die zum damaligen Zeitpunkt gültige StS, die explizit in der Festsetzung genannt ist. Die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze, die im Plangebiet untergebracht werden müssen, ergibt sich grundsätzlich anhand der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg.

Die StS regelt in § 2 Abs. 1 in Verbindung mit der Richtzahlenliste die im Rahmen eines Bauvorhabens zu errichtenden erforderlichen Stellplätzen gem. Art. 47 BayBO. Gem. § 1 Abs. 2 StS gilt die Satzung nicht, soweit in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Sonderregelungen bestehen. Vorliegend soll im maßgeblichen Bebauungsplan eine solche Sonderregelung getroffen werden:

Im gesamten Geltungsbereich sind – ausgenommen der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und Seniorenwohn- und Pflegeheim – maximal 50 % der in der Richtzahlenliste vom 01.09.2025 vorgesehenen Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze nachzuweisen. Dies gilt für alle Nutzungen, wie Wohnnutzungen, soziale, kulturelle als auch für gewerbliche Nutzungen. Diese Maßnahme begründet sich unter anderem durch die direkte Lage des Plangebiets an dem künftigen U-Bahnhof und der damit verbundenen sehr guten Anbindung an den ÖPNV (U-Bahn und Bus). Des Weiteren wird durch die zusätzlichen zulässigen Nutzungen in den Quartiersgaragen ein Mobilitätshub geschaffen, um alternative Mobilitätsformen zum MIV zu stärken. Das Geh- und Radwegenetz unterstützt dies zusätzlich und im Plangebiet werden in zwei Mobilpunkten ca. vier Carsharing-Stellplätze zur Verfügung gestellt. Ein Carsharing-Stellplatz ersetzt in Nürnberg aktuell (Stand Okt. 2025) ca. 13 private Fahrzeuge.

<u>Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim</u>

Für diese Nutzung ist ein Nachweis der Stellplätze gemäß der Richtzahlenliste zulässig. Aufgrund des in einer solchen Einrichtung erforderlichen Schichtdienstes kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass der ÖPNV von Beschäftigten jederzeit genutzt werden kann. Um sicherzustellen, dass der Pflegestandort als attraktiver Arbeitsort fungiert und die Erreichbarkeit für Mitarbeitende gewährleistet ist, wird daher auf eine Reduzierung der Stellplätze verzichtet.

<u>Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“</u>

Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ ist die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze für Nutzungen im Bereich von Sportstätten um 50 % gegenüber den Vorgaben der Richtzahlenliste reduziert nachzuweisen. Für schulische Nutzungen ist der Stellplatzbedarf gemäß den Vorgaben der Richtzahlenliste nachzuweisen. Das bedeutet, dass beispielsweise bei 20 notwendigen Stellplätzen nach Richtzahlenliste für die Schulnutzung, diese Zahl nachzuweisen ist, bei einer sportlichen Nutzung nur 10 Stellplätze.

Die Reduzierung für Sportnutzungen ist sachgerecht, da diese überwiegend von Personen genutzt werden, die aus dem näheren Umfeld kommen und häufig zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV anreisen. Zudem findet die außerschulische, sportliche Nutzung in der Regel nicht während den Schulzeiten statt, wodurch nur bei eher seltenen Ereignissen

(z.B. Elternabend und gleichzeitig Fußballtraining) eine volle Auslastung der Stellplätze für das Bildungszentrum zu erwarten ist.

Für schulische Nutzungen wird hingegen keine Reduzierung vorgenommen. Dies begründet sich mit der überörtlichen Bedeutung des Gymnasiums: Es soll ein attraktiver Schulstandort sowohl für Schülerinnen und Schüler als auch für Beschäftigte geschaffen werden. Bereits nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung werden weniger als die Hälfte der Lehrkräfte mit Kfz-Stellplätzen berücksichtigt. Eine weitere Reduzierung würde die Erreichbarkeit für Lehrkräfte und Mitarbeitende einschränken. Die nachzuweisende Stellplatzanzahl und die gleichzeitige Anbindung an das U-Bahnnetz schafft einen attraktiven Schulstandort. Hinzu kommt, dass Abendveranstaltungen der Schule (z. B. Elternabende, Konzerte) zeitgleich mit der Nutzung der Sporthalle durch Vereine stattfinden können. Eine ausreichende Stellplatzanzahl ist daher erforderlich, um einen übermäßigen Parkdruck zu vermeiden. Für Eltern, die sich z.B. ein Konzert anschauen, wäre eine Anreise mit dem ÖPNV mögliche oder die Nutzung von freien Besucherstellplätzen in den Quartiersgaragen.

I.5.8.2. Unterbringung der Stellplätze in Quartiersgaragen und Tiefgaragen

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und einen umweltschonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden zu erreichen, sind im allgemeinen Wohngebiet Kfz-Stellplätze nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig. In den Flächen für Gemeingebiet sind bis auf die jeweiligen notwendigen behindertengerechten Kfz-Stellplätze sowie zwei zusätzliche Stellplätze, Kfz-Stellplätze unzulässig. Die Ausnahme hiervon bildet jedoch die Fläche für Gemeinbedarf „Sportanlage“. Hier sind die notwendigen Stellplätze nach § 2 Nr. 8.1 der Bebauungsplansatzung zulässig.

Der Stellplatznachweis wird über die Zahlung einer Ablöse erfüllt. Rechtsgrundlage für die Ablöse ist § 3 Abs. 2 StS in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b BayBO. Die Ablöse wird, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, für die notwendigen Stellplätze (50 % gem. Richtzahlenliste) erhoben. Fahrzeuge können für das allgemeine Wohngebiet und die Flächen für Gemeinbedarf „Kita 1“, „Kita 2“, „Kita 3“, „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ und Bildungszentrum nur in den Quartiersgaragen untergebracht werden. (siehe auch Verkehrskonzept Kapitel I.4.4). Mit einem Betreiberkonzept, das in der Umsetzung des Bebauungsplans zur erarbeiten ist, können die Bewohner einen Stellplatz im Quartiersparkhaus anmieten.

In den drei Quartiersgaragen werden Nutzung untergeordnete Mobilpunkte eingerichtet, die neben Stellplätzen für Carsharing-Fahrzeuge, Radabstellanlagen, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge und einen Fahrradverleihstandort beinhalten. Weitere untergeordnete Nutzungen im Erdgeschoss der Quartiersgaragen sind möglich.

<u>Tiefgaragen im urbanen Gebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet</u>

Tiefgaragen sind ausschließlich im Bereich der urbanen Gebiete erlaubt und können hier innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden, soweit nachbarschaftliche Belange und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt und die zulässige Grundfläche der Baugebiete nicht überschritten werden. Des Weiteren ist in den urbanen Gebieten die Unterbringung der Stellplätze im Erdgeschoss bzw. Garagengeschoss möglich, da der Höhenunterschied zwischen der Straße „Am Tiefen Feld“ und der Sammelstraße A teilweise bis zu ca. 5,0 m beträgt.

I.5.8.3. Fahrradabstellplätze

Der Nachweis der notwendigen Fahrradstellplätze wird nicht reduziert. Im allgemeinen Wohngebiet sind die erforderlichen Fahrradabstellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen. Mindestens 80 % dieser Plätze sind ebenerdig und

überdacht oder ebenerdig innerhalb von Gebäuden herzustellen. Abweichend dürfen bis zu 5 % der Abstellplätze inForm von einfachen Fahrradbügel ohne Überdachung in der Vorgartenzone außerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet werden. Diese könnten z.B. für Besucher zur Verfügung stehen. Ziel ist eine leicht zugängliche und nutzerfreundliche Unterbringung, da im Quartier ein hoher Anteil an Wegen mit dem Umweltverbund erwartet wird. Fahrradabstellräume im Erdgeschoss werden nicht auf die GFZ angerechnet, um einen Anreiz zur integrierten Unterbringung zu schaffen und Nebenanlagen sowie Flächenversiegelung zu minimieren.

In den Gebieten WA 2, WA 4, WA 10 und WA 11, in denen Reihen- und Doppelhäuser festgesetzt sind, sind die erforderlichen Fahrradabstellplätze außerhalb der Gebäude zulässig, sofern sie ebenerdig und in überdachter Bauweise ausgeführt werden. Diese Abweichung wird vorgenommen, da sich die architektonische Gestaltung von dieser Haustypologie stark vom Geschosswohnungsbau unterscheidet.

Im urbanen Gebiet sind die notwendigen Fahrradabstellplätze entsprechend der StS innerhalb der Gebäude nachzuweisen, davon maximal 20 % in Tiefgaragen oder Garagengeschoßen. Aufgrund der hohen GRZ von 0,8 ist eine Unterbringung der Fahrradabstellplätze nur innerhalb der Gebäude gerechtfertigt, da die GRZ eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Ausformung der Gebäude zulässt.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind erforderliche Fahrradabstellplätze sowie zusätzliche Tretrollerabstellplätze ebenerdig unterzubringen. Da die Ausgestaltung dieser Flächen im Rahmen der Aufsiedlung durch Konzeptvergaben oder architektonische Wettbewerbe erfolgt, soll der Gestaltungsspielraum erhalten bleiben und es wird keine Festsetzung hierzu getroffen. Dies ermöglicht eine flexible Umsetzung der sozialen Infrastruktur.

I.5.9. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Bezahlbarer Wohnraum wird aufgrund hoher Nachfrage, steigender Grundstückspreise und Baukosten immer wichtiger. Viele Wohnungen fallen bald aus der Belegungsbindung, daher müssen in Neubaugebieten geförderte Wohnungen ausgewiesen werden. So kann sich auch eine durchmischte Bewohnerstruktur im Gebiet entwickeln und es entsteht ein Stadtteil für alle Bevölkerungsschichten.

Generell umfasst geförderter Wohnungsbau Wohneigentum und Mietwohnungsbau. Im Tiefen Feld wird geförderter Wohnungsbau im Geschosswohnungsbau angestrebt. Der Die gute Erreichbarkeit von sozialer Infrastruktur, Nahversorgungseinrichtungen und U-Bahn machen das Tiefe Feld zu einem attraktiven Wohnstandort.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt, ist eine Verpflichtung für die Errichtung von geförderten Wohnungen über den städtebaulichen Vertrag nicht möglich. Ob eine Förderung auf privaten Grundstücken erfolgt, hängt vom Eigentümer und den vorhandenen Fördermitteln ab.

In den Gebieten WA 1, WA 6, WA 13, WA 14, WA 16 bis WA 23 und in den MU 2 bis MU 5 wird festgesetzt, dass mindestens 40 % der Geschossfläche für Wohnnutzung so zu errichten ist, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die genannten Gebiete werden aus der Verpflichtung herausgenommen, da hier pro Gebiet voraussichtlich weniger als 30 Wohneinheiten errichtet werden und dort entsprechend des Baulandbeschluss (vgl. Kapitel I.3.3.4.a) kein sozialer Wohnraum entstehen muss. Dennoch steht es den Vorhabenträgern in diesen Gebieten frei, eine Förderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung anzustreben. Eine Umsetzung der Verpflichtung zur Herstellung von gefördertem Wohnraum kann nicht durch den Bebauungsplan begründet werden. Die Stadt kann dies jedoch über Kaufverträge etc. absichern, wenn sie

beispielsweise im Rahmen der Umlegung Baugrundstücke erhält und diese weiterveräußert. Daher ist es sinnvoll, dass möglichst viele Baufelder - in denen geförderter Wohnungsbau entstehen soll – im Rahmen der Umlegung in städtisches Eigentum übergehen. Nur dann kann über Kaufverträge sichergestellt werden, dass geförderter Wohnungsbau auf diesen Flächen realisiert wird.

I.5.10. VERKEHRSFLÄCHEN (GGF. BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG)

Die verkehrliche Erschließung und Einbindung des Plangebietes in das gesamtstädtische System erfolgen über die künftige Straße „Am Tiefen Feld“ und die bestehende Rothenburger Straße. Da zum Zeitpunkt der Aufsiedlung ggf. die Straße „Am Tiefen Feld“ nicht fertiggestellt ist, soll die Erschließung des Gebiets zunächst über die bestehende Rothenburger Straße im Osten des Plangebiets führen. Hierfür ist temporär eine Erschließungsstraße parallel zur Straße „Am Tiefen Feld“ geplant (vgl. Kapitel I.5.25 - zeitlich bedingte Erschließungsstraße). Bei Fertigstellung der Straße „Am Tiefen Feld“ wird diese temporäre Erschließung, bis auf die querende Straßenflächen zu einem Fußgängerbereich zurückgebaut.

Grundlage für die zeichnerische Festsetzung zu den Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist eine qualifizierte Verkehrsplanung (Gauff Ingenieure, 28.11.2025), welche die städtischen Vorgaben aus dem Mobilitätsbeschluss, die stadteigenen SöR-Standards sowie die Ansprüche aus dem Entwässerungskonzept verankert.

Im Bebauungsplan werden lediglich Verkehrsflächen und die Anzahl der Bäume festgesetzt, die Untergliederung der Flächen in Fahrbahn, Baumscheiben, Baumstandorte etc. wird hinweislich dargestellt.

Im Bereich der Straßen mit Fahrbahn und Gehweg sieht der Bebauungsplan entsprechend dem Mobilitätsbeschluss Gehwege mit einer Mindestbreite von 2,5 m vor. In einigen Bereichen sind darüber hinaus auch breitere Gehwege geplant. Die Anbindungen an die Straße „Am Tiefen Feld“ weisen unterschiedliche Breiten auf. In der Sammelstraße A konnte die Fahrbahn verbreitert werden, wodurch tiefere Baumscheiben mit einer Breite von 4,0 m statt 2,5 m geplant wurden und damit die Wuchsbedingungen verbessert werden können. In der Sammelstraße B war eine solche Verbreiterung hingegen nur im geringen Maß möglich, da dies eine erhebliche Verkleinerung des Gebiets MU 4 zur Folge gehabt hätte. Hier weisen die Baumscheiben das notwendige Mindestmaß nach den SöR-Standards auf.

Die Sammelstraßen A und B im restlichen Bereich der Straßen weisen dieselben Querschnitte von 16,6 m, davon sind von Nord nach Süd 4,0 m Gehweg, 4,3 m Flexzone mit Baumscheiben und Fahrradabstellplätzen, 5,5 m Fahrbahn und 2,8 m Gehweg. Die Sammelstraße C hat aufgrund der Anforderung des Busverkehrs und des Schulzentrums eine Breite von insgesamt 18,0 m. Hier befindet sich von Nord nach Süd ein 3,0 m breiter Gehweg, 3,0 m Flexzone mit Baumscheiben und Fahrradabstellplätzen, eine 6,0 m breite Fahrbahn, 3,0 m Flexzone mit Bushaltebucht und Baumscheiben und einem 3,0 m breitem Gehweg vor dem Bildungszentrum.

In den nördlichen Gehwegen der Sammelstraßen befindet sich die Schlitzrinnen für die Regenwasserentwässerung der privaten Bauflächen des urbanen Gebietes, den Sondergebieten und dem eingeschränkten Gewerbegebiet.

Die Wohnstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt, da hier nach dem Verkehrskonzept - wie in Kapitel I.4.4 erläutert - mehr Raum für zu fußgehende Personen geschaffen werden sollen. Die Wohnstraßen A1, A2, A3 und A4 haben eine Breite von 13,0 m. Die Wohnstraße B hat eine Breite von 20,5 m. Die Wohnstraßen sollen entsprechend der Abbildung 28 im Sinn der klimaangepassten Stadt mit ca. 30 % unversiegelter

Fläche ausgeführt werden, festgesetzt im Bebauungsplan werden jedoch nur die Verkehrsflächen sowie die Anzahl der Straßenbäume. Im Planteil sind die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mit Straßenbegleitgrün und Baumstandorten (jeweils hinweislich) dargestellt.

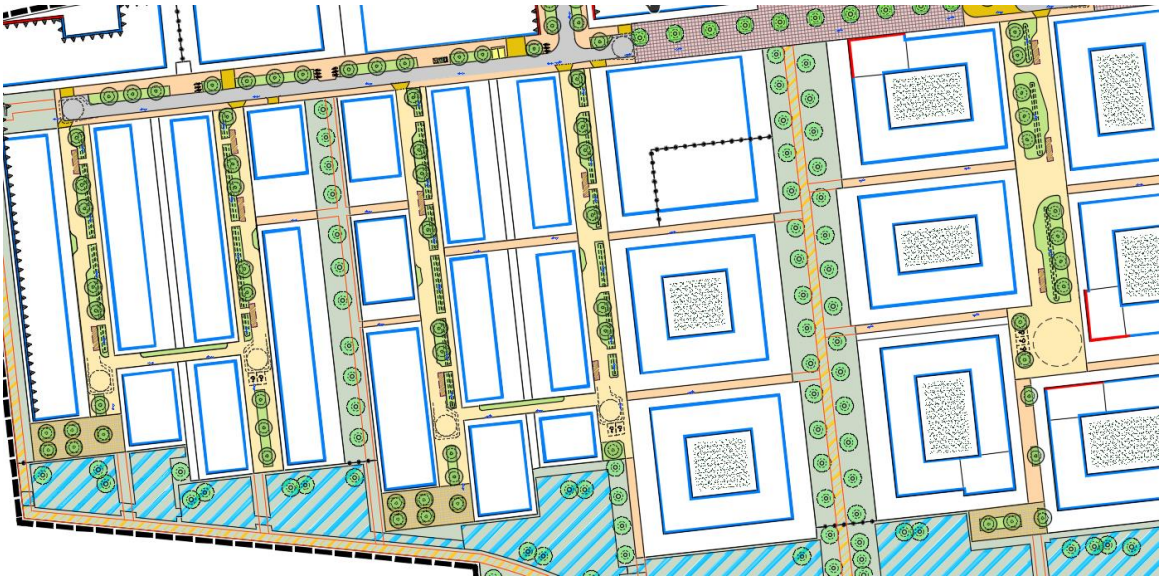


Abbildung 28: Ausschnitt Lageplan - Wohnstraßen, Straßenplanung: Gauff Ingenieure, 28.11.2025 Kartengrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

In Ost-West-Richtung werden, um die Durchwegung im Siedlungsbereich zu fördern, Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ bzw. „Gehweg“ festgesetzt. Gehwege sind mindestens 2,5 m breit. Bei einer gemeinsamen Nutzung mit dem Radverkehr ist der Weg mindestens 3,5 m breit.

Der Quartiersplatz sowie die Stadtbalkone werden mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Wege im Park

Im Planteil werden Wege im Park – bis auf die Radschnellverbindung – hinweislich dargestellt und sollen nach dem Wegekonzept (vgl. Kapitel I.4.4 - Wegekonzept) hergestellt werden. Diese hinweisliche Darstellung ist notwendig, um die maximale Flexibilität für die Gestaltung des Parkes zu ermöglichen. Für die drei Hauptwege im Park (hinweislich gelb schraffiert) werden zulässige Wegebreiten festgesetzt, jedoch nicht die Lage. Die Wegebreiten der Geh- und Radwege in Nord-Süd-Richtung betragen 4,0 m. Der dritte Hauptweg, die „Promenade“, welche in Ost-West-Richtung durch die gesamte Parkanlage verläuft, soll als Gehweg (Fahrrad frei) und einer Breite von 3,5 m ausgebildet werden. Im Bebauungsplan ist dieser als „Gehweg“ festgesetzt, da die Freigabe des Fahrradverkehrs nicht über das Planungsrecht geregelt wird, sie ist jedoch im städtebaulichen Konzept verankert.

Zuwegung Bildungszentrum Uffenheimer Straße

Zur Erhöhung der Flexibilität auf dem Schulgrundstück wird ein zusätzlicher Zugang von der Uffenheimer Straße textlich festgesetzt. Dieser soll insbesondere einen weiteren Zugang zur Turnhalle ermöglichen, wenn diese im unteren Bereich der Grundstücksfläche entsteht. Die Turnhalle soll auch Vereinen zur Verfügung stehen. Demnach ist eine Zuwegung innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug 5“ in einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig. Da die konkrete Positionierung der Gebäude auf dem

Schulgelände im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt wird, kann die Lage der Zuwegung zeichnerisch nicht bestimmt werden.

I.5.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN (EINSCHLIESSLICH FLÄCHEN FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG)

Das Gebiet wird über Fernwärme der N-Ergie mit Wärme versorgt. Die Übergabestationen der Fernwärme in das Gebiet sollen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 platziert werden. Die Quartiersgaragen werden als einer der ersten Bausteine im Quartier realisiert und eignen sich daher als Standort für Trafostationen/-anlagen und der Übergabenstation.

Um die Stromversorgung im Plangebiet zu sichern, sind mehrere Maßnahmen vorgesehen. In der Sammelstraße A, im Bereich der Baumreihe zwischen den Gebieten MU 1 und MU 2, sowie in der Sammelstraße C auf Höhe des MU 5, wird jeweils eine Trafostation/-anlage standortgebunden festgesetzt. In den Gebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind in die Quartiersgaragen jeweils eine Trafostation/-anlage für die Versorgung des Quartiersparkhauses und eine Trafostation/-anlage für die Versorgung des Gebietes zulässig. Die Standorte sowie der Flächenbedarf der Trafostationen sind bereits mit der N-ERGIE abgestimmt. Eine weitere Trafostation ist auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ vorgesehen. Diese soll auch die Sportanlage unterhalb des Bildungszentrums versorgen. Sollte das Bildungszentrum mit keiner Trafoanlage versorgt werden, ist ein Trafo auf der Fläche für Gemeinbedarf „Sportanlage“ erlaubt. Um eine flexible Versorgung zu ermöglichen sind in allen anderen Baugebieten gebäudeintegrierte Trafoanlagen zulässig.

I.5.12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im innerstädtischen Bereich soll die vorhandene Qualität der Straßen und Freiräume in ihrer Wirkung als Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbilds. Aufgrund der kompletten Neuverlegung von Leitungstrassen im gesamten Plangebiet ist eine entsprechende Umsetzung auch grundsätzlich als unproblematisch zu bewerten.

I.5.13. ABFALLBESEITIGUNG

Um die Müllabholung in dem Quartier zu sichern sind und gleichzeitig große Wende-Anlagen für diese Fahrzeuge zu minimieren, gibt es zwischen der Wohnstraße A1 und A2 sowie den Wohnstraßen A3 und A4 eine Ost-Westverbindung. Die Wohnstraße B endet im „urbanen Platz“, welcher für das Wenden von Müllfahrzeugen geeignet ist.

In die Stiche der Wohnstraßen ist kein Einfahren durch ein Müllfahrzeug möglich und Gebäude können weiter als die vorgeschrieben 15 m von der Erschließungsstraße entfernt stehen. Daher sind auf den hier angrenzenden Baufeldern (WA 5, WA 6 und WA 17, WA 20 und WA 23) gemeinsame Müllsammelstellen auf den privaten Grundstücken vorzusehen. Die genaue Lage der einzelnen Müllsammelstellen ist dann im Rahmen der konkreten Objektplanung abzustimmen.

I.5.14. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDEN DURCH STARKREGEN)

I.5.14.1. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser eingeleitet werden. Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort entweder auf den privaten Grundstücken entsprechend dem Stand der Technik (§ 57 Abs. 1 Nr. 1 WHG) schadlos dezentral zu versickern oder auf den dafür ausgewiesenen Retentionsflächen in Überlagerung mit öffentlichen Grünflächen zu leiten. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Rückhaltung und die nur im geringen Maß mögliche Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Rückhaltevolumen der Baugrundstücke

Für die Berechnung die Retentionsvolumina wurde auf den Grundstücken der undurchlässige Flächenanteil auf Grundlage der GRZ gem. § 19 Abs. 2 bestimmt. Dachflächen sollen im gesamten Planungsgebiet mit min. zu 70 % extensiv begrünt werden. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 15 cm vorweisen. Es dürfen maximal 30 % der Dachflächen versiegelt sein. Auf den Dachflächen wird für die Berechnung der festgesetzten Rückhaltung der Baufelder von einem Rückhaltevolumen von 20 Liter je m² Dachfläche ausgegangen (vgl. Entwässerungskonzept Henning Larsen, 25.11.2025).

Der Rückhaltewert in l/m² Grundstücksfläche wird in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Wird auf Genehmigungsebene von der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ abgewichen, ist für den Nachweis des Rückhaltevolumens die tatsächlich umgesetzte GRZ heranzuziehen. Das erforderliche Rückhaltevolumen richtet sich nach der tatsächlich realisierten Grundflächenzahl (GRZ) der Gebäude sowie deren Nebenanlagen und Erschließungsflächen. Für den Nachweis der geforderten Rückhaltespeicherfunktion müssen die Vorhabenträger im Rahmen des Bauantrags den rechnerischen Nachweis mit Darstellung und Erläuterung des Retentionskonzeptes, Höhenplanung (Überflutungsnachweis) sowie Angaben zu den geplanten Maßnahmen (z.B. Retentionsdach, Mulden, Rigolen, Zisternen etc.) erbringen und einen Anschluss an die öffentlichen Ableitungsmulden nachweisen.

Die Einrichtung von Rückhaltevolumina ist erforderlich, da im Plangebiet großflächig nur eine eingeschränkte Bodenversickerung und ein geringer Grundwasserabstand gegeben sind. Dies macht ein oberflächennahes Entwässerungssystem notwendig und ist Voraussetzung für die Umsetzung einer wassersensiblen, klimaangepassten Planung gemäß dem Entwässerungskonzept (vgl. Kapitel I.4.7.3.a).

Baugebiete	**Baufläche**	**Tatsächliche GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO**	**Rückhaltevolumen l/m²**
MU 1	2359 m²	0,8	11.2
MU 2	2366 m²	0,8	11.2
MU 3	2507 m²	0,8	11.2
MU 4	1609 m²	0,8	11.2
MU 5	5.478 m²	0,8	11.2
GE(e) 1	2.773 m²	0,8	11,2
WA 1	3.208 m²	0,5	7.0
WA 2, DH	2.593 m²	0,6	8,4
WA 3	928 m²	0,5	7.0

WA 4, DH	2.296 m²	0,6	8,4
WA 5	1.182 m²	0,5	7.0
WA 6	2.717 m²	0,5	7.0
WA 7	1.176 m²	0,4	5.4
WA 8	1.136 m²	0,4	5.4
WA 9	1.771 m²	0,4	5.4
WA 10, DH	1.841 m²	0,6	8,4
WA 11, DH	1.734 m²	0,6	8,4
WA 12	1.155 m²	0,5	7.0
WA 13	1.841 m²	0,5	7.0
WA 14	1.734 m²	0,5	7.0
WA 15	634 m²	0,5	7.0
WA 16	4.587 m²	0,5	7.0
WA 17	4.941 m²	0,5	7.0
WA 18	4.379 m²	0,5	7.0
WA 19	4.506 m²	0,5	7.0
WA 20	5.187 m²	0,5	7.0
WA 21	4.478 m²	0,5	7.0
WA 22	4.671 m²	0,5	7.0
WA 23	5.423 m²	0,5	7.0
GM Kita 1	1.224 m²	0,4	5,6
GM Seniorenwohn- und Pflegeheim	3.484 m²	0,5	7,0
GM Kita 2	1.690 m²	0,4	5,6
GM Kita 3	1200 m²	0,4	5,6
GM Bildungszentrum	40.490 m²	0,9	12,6
SO 1 Quartiersgarage	2.899 m²	0,9	12,6
SO 2 Quartiersgarage	2.525 m²	0,9	12,6
SO 3 Quartiersgarage	1.371 m²	0,8	11,2

Zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ca. 23.600 m² als Retentionsflächen und ca. 1.300 m² als Versickerungsfläche festgesetzt. Die Festsetzung der Retentionsflächen und der Versickerungsfläche überlagert sich dabei mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche, da die Flächen nur im Regenfall für wenige Stunden unter Wasser stehen und sonst als öffentliche Grünfläche genutzt werden kann. Die Retentionsfläche befinden sich auch nicht in den von Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzügen, um die Verbindungswege für Fuß- und Radverkehr nicht, auch nicht temporär, einzuschränken. Für die Becken werden Höhenkoten analog dem Entwässerungskonzept festgesetzt.

Die Versickerungsfläche dient, wie die Retentionsflächen, dem oberflächennahen Niederschlagsmanagement. Diese befindet sich in einem der wenigen Bereichen des Plangebiet, in dem Versickerung möglich ist. Die Fläche besitzt einen Notüberlauf hin zu dem RRB 8 (vgl. Abbildung 22) und ist dadurch mit der Entwässerungskaskade verbunden.

Rückhaltung auf landwirtschaftlichen Flächen

Auf den landwirtschaftlichen Flächen muss, analog zu den Bauflächen, eine Mindestrückhaltung von 5,0 l pro m² Grundstücksfläche gewährleistet werden, um die Einleitung von Regenwasser in die öffentlichen Entwässerungsanlagen zu begrenzen.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Pächterinnen und Pächter können frei entscheiden, wie sie diese Rückhaltung umsetzen. Aufgrund des Geländes empfiehlt sich die Anlage einer maximal 30 cm tiefen Mulde im Süden des jeweiligen Grundstücks.

Die Rückhaltung von Regenwasser auf den landwirtschaftlichen Flächen ist notwendig, um eine geregelte Ableitung des Regenwassers zu ermöglichen und die Überlastung des öffentlichen Entwässerungssystems zu verhindern. Auch können die intensiv genutzten Flächen meist wenig Niederschlagswässer direkt aufnehmen. Durch die gezielte Rückhaltung kann die Wasserverfügbarkeit für Pflanzen verbessert werden, was zu einer nachhaltigeren Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen führen kann. Zudem trägt sie zur Grundwasserneubildung bei und kann die Erosion des Bodens verringern. Zum Nachweis des Rückhaltevolumens wäre die Anlage einer Mulde am südwestlichen Rand der landwirtschaftlichen Fläche möglich. Sie wäre durch die Landwirte selbst auf eigenem Grund herzustellen.

Retentionsbecken Flächen zur Retention von Niederschlagswasser	**geplante Größe (m²)**	**Volumen-Einstau, 5a (m³)**
RRB 2	1.347 m²	346 m³
RRB 3	1.920 m²	498 m³
RRB 4	2.040 m²	560 m³
RRB 5	2.737 m²	752 m³
RRB 6	4.690 m²	1.317 m³
RRB 7	3.373 m²	938 m³
RRB 8	2.813 m²	755 m³
RRB SW	4.647 m²	1.348 m³
Summe	23.567 m²	6514 m³

Die Herstellung der Retentionsflächen bzw. der Versickerungsfläche wird in Abstimmung mit SUN und SÖR erfolgen. In Randbereichen können Baumpflanzungen vorgesehen werden. Um spätere Konflikte in der Ausführung zu vermeiden, wurde zudem festgesetzt, dass geringfügige Verschiebungen der „Flächen für Retention von Niederschlagswasser ausnahmsweise unter Beibehaltung der erforderlichen Rückhalteflächen zulässig sind, wenn dies aus fachlichen, d.h. technischen und naturschutzfachlichen oder gestalterischen Gründen notwendig wird. Konflikte können z.B. durch Baumpflanzungen, Geländeversprünge, die Böschung der Rampe zur Fahrradbrücke oder die gestalterische Konzeption auftreten.

Regenwasserretention Südwesttangente

Für die Retention und Reinigung des von der Südwesttangente anfallenden Regenwassers wird die südlich gelegene Retentionsfläche RRB SW-Tangente festgesetzt. Berücksichtigt wurden hier zudem weitere Niederschlagseinträge von den landwirtschaftlichen Flächen und östlich liegenden Einzugsgebieten, die jedoch nur durchgeleitet werden, Die notwendige Rückhaltung muss bei den jeweiligen Baugebieten nachgewiesen werden.

I.5.14.2. Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Starkregen

Im Entwässerungskonzept wurde innerhalb der Straßenräume eine Überflutung durch das 100-jährige Niederschlagsereignis berechnet und nachgewiesen, dass dieses Starkregenereignis innerhalb der Straßenbegrenzungslinien in den Straßenverkehrsflächen abgeleitet werden kann. Um Hochwasser- oder Starkregenschäden darüber hinaus zu vermeiden, sind die Tiefgaragenzufahrten (Oberkante Tiefgaragenschwelle) im urbanen Gebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet und sonstige Zugänge zu tiefliegenden Räumen im gesamten Planungsgebiet mindestens 0,20 m bis 0,25 m über dem Niveau der wasserführenden Straßenrinne auszubilden. Unterschreitungen der Schwellenhöhen in Tiefgaragenzufahrten und sonstigen Zugängen sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn dadurch keine erhöhte Überflutungsgefahr besteht oder zusätzliche Maßnahmen für den Objektschutz getroffen werden. Der Ausnahmetatbestand ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB nachzuweisen und mit dem Bauantrag einzureichen. Zudem wird aus dem gleichen Grund festgesetzt, dass straßenzugewandte Gebäudezugänge,- schächte und -fenster über dem Höhenniveau der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie anzuordnen sind.

I.5.15. GRÜNORDNUNG – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

<u>Öffentliche Grünflächen</u>

Zur planungsrechtlichen Sicherstellung des im Kapitel I.4.2 erläuterten und veranschaulichten grünordnerischen Konzeptes sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind entsprechend des anvisierten Zwecks mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Grünzug, Spielplatz, Bolzplatz, Skateanlage, Freizeit und Erholung sowie Naturnaher Bereich festgesetzt. Zur besseren Zuordnung sind diese in weitere Teilflächen gegliedert. Insgesamt tragen diese maßgeblich zur Durchgrünung des Plangebietes bei und unterstützen ökologische Aspekte.

<u>Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage</u>

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ stellt das zentrale Element des Grünkonzepts dar und ist gekennzeichnet durch eine strukturreiche Grünausstattung. Die Parkanlage ist durch das geplante Wegenetz (Geh- und Radwegeverbindung) in Teilflächen gegliedert. Dennoch überwiegt eine zusammenhängende Freiraumstruktur, die überwiegend die Erhaltung natürlicher Bodenfunktionen mit geringen Versiegelungsgrad und standortgerechter Bepflanzung beinhaltet sowie die Einbindung multifunktionaler Nutzungen zur Erholung, Klimaanpassung, Niederschlagsentwässerung und Biodiversität verfolgt.

Eine differenzierte Freiraumstruktur ergibt sich durch die Planung einer qualitätvollen Baumausstattung sowie einer Reduzierung nutzungsintensiver Spiel- und Sportflächen auf die Randbereiche. Darüber hinaus wird ein Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden geschaffen.

Zudem erfüllt die Parkanlage wichtige ökologische Ausgleichsfunktionen, die in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einbezogen werden und bilanzierungsrelevant sind.

<u>Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz, Bolzplatz, Skateanlage</u>

Zur Deckung des durch die Baurechtschaffung entstehenden Bedarfs an öffentlichen Spielplatz- oder Jugendspielflächen sind im Plangebiet insgesamt ca. 10.520 m² sport- und spielintensive Bereiche festgesetzt. Innerhalb der Parkanlage befinden sich zwei öffentliche Spielplätze mit ca. 4.970 m² und ca.1.600 m², die in fußläufiger Entfernung zu den angrenzenden Wohngebieten liegen und eine wohnortnahe Spielflächenversorgung sicherzustellen.

Der größere Spielplatz 1 im Westen wird mit altersgerechten Spielgeräten ausgestattet und bietet abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten für Kinder. Im Osten der Parkanlage ist der festgesetzte Spielplatz 2 unter anderen als Ballspielwiese vorgesehen, die für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersgruppen nutzbar ist. Ergänzt wird das Angebot im Süden der Parkanlage durch einen Bolzplatz mit ca. 2.400 m², der insbesondere auf die Bedürfnisse älterer Kinder und Jugendlicher ausgerichtet ist.

Die Skateanlage mit einer Fläche von ca. 1.550 m² am nördlichen Rand des Plangebiets an der geplanten Rothenburger Straße ergänzt das bestehende Angebot im Quartier und im gesamten Stadtgebiet. Aufgrund ihrer Lage ist sie gut erreichbar und sichtbar, auch für Nutzer von außerhalb der neuen Wohnbevölkerung. Sie ist in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünzug

Die Grünzüge dienen als Grünausstattung und Verbindungselement zur südlich gelegenen Parkanlage zwischen den Baugebieten im Geltungsbereich sowie der Freiraumverbindung zu Bebauungen im Umfeld. Weiterhin tragen diese maßgeblich zur Durchgrünung des Plangebiets bei und umfassen eine Gesamtfläche von ca. 22.100 m².

Die Grünzüge sind durchschnittlich mindestens 15-20 Meter (m) breit, und erreichen stellenweise 30 m oder mehr, um vielfältige Nutzungen (beispielsweise Niederschlagsentwässerung) und eine ansprechende Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Ein Grünzug im Westen des Plangebiets ist aufgrund örtlicher Gegebenheiten mit ca. 7,0 m deutlich schmaler ausgebildet. Durch die direkte Anbindung an die westlich angrenzende öffentliche Grünfläche mit geplanten Baumpflanzungen im angrenzenden Bebauungsplan (BP Nr. 4445 A) erfüllt auch dieser Abschnitt eine wichtige Funktion als wegbegleitende Grünverbindung und trägt zur Durchgrünung des Quartiers bei.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturnaher Bereich

Im südlichen Planbereich entlang der Alten Wallensteinstraße und der Südwesttangente sollen etwa 16.350 m² öffentliche Grünflächen als naturnahe Bereiche entwickelt werden. Ziel ist es, das Plangebiet mit einer durchgehenden Eingrünung zu umgeben und optisch nach außen hin abzuschließen. Dafür werden der bestehende, landschaftsbildprägende Baum- und Gehölzbestand im Südosten erhalten und insbesondere durch ergänzende, heimische und standortgerechte Pflanzungen entlang der Südwesttangente bis zur geplanten Radwegebrücke fortgeführt. Zum Erhalt der Gehölze sowie der geplanten Pflanzungen wird dies mit entsprechenden Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert, um eine dauerhafte naturnahe Gestaltung und Eingrünung sicherzustellen. Die Entwicklung dieser durchgehenden grünen Randstruktur stellt einen wichtigen Beitrag zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dar, indem sie nicht nur gestalterische Aufgaben, sondern auch wichtige ökologische Funktionen übernimmt: Sie fördert die Biotopvernetzung, steigert die Biodiversität und schafft wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung

Im nördlichen Planbereich, umlaufend um die geplante Skateanlage, wird eine Fläche von ca. 4.200 m² für Freizeit- und Erholungsnutzung festgesetzt, um generationsübergreifende begrünte Aufenthaltsorte und Bewegungsangebote für das Plangebiet und die nähere Umgebung zu schaffen.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen trägt zur Durchgrünung des Plangebietes bei und schafft eine abwechslungsreiche Freiraumstruktur. Weiterhin wird im östlichen Randbe-

reich und parallel zum Verlauf der Güterzugstrecke die Anpflanzung einer zusammenhängenden Gehölzstruktur vorgesehen, um ökologische Funktionen zu stärken und eine Einbindung in das Landschaftsbild zu schaffen.

I.5.16. PFLANZBINDUNGEN

Baumerhalt

Ein bestehender standortgerechter und vitaler Baum (Quercus robur - Stieleiche) ist aufgrund seiner das Landschaftsbild prägenden Krone und Habitatfunktion sowie seines Standortes innerhalb der öffentlichen Grünfläche als zu erhaltend festgesetzt und bei Abgängigkeit mit entsprechender Pflanzbindung zu ersetzen.

Zum Erhalt des festgesetzten Baumes ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen (z.B. Überbauung, Versiegelung oder Verdichtung) freizuhalten bzw. es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelschutzbereich zu ergreifen. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nicht zulässig.

Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

Zu pflanzende Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Für eine wirkungsvolle, funktionale Gliederung und Durchgrünung der Straßenräume sowie für eine gezielte Gestaltung von Wegeführungen und Platzsituationen ist je öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung eine Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Die Vorgaben spiegeln sich gestalterisch in den planzeichnerischen Hinweisen der Baumstellungen wider. Grundlage hierfür ist die abgestimmte Verkehrsplanung.

Die quantitative Festlegung ist ein integraler Bestandteil der Grünordnung, um eine gleichmäßige, dauerhafte und strukturierte Begrünung sicherzustellen, die sowohl städtebaulichen und verkehrsplanerischen Anforderungen als auch den ökologischen und klimatischen Anforderungen gerecht wird. Eine angemessene Baumdichte gewährleistet flächendeckend mikroklimatische Effekte, insbesondere Schattenbildung und Verdunstungskühlung, und wirkt so einer Aufheizung der urbanen Räume entgegen. Darüber hinaus trägt die festgesetzte Mindestanzahl wesentlich zur nachhaltigen Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. Bäume prägen als gestalterische Elemente das Straßenbild, fördern soziale Begegnungen und stärken die Lebensqualität im öffentlichen Raum. Die verbindliche Festlegung verhindert eine unzureichende oder punktuelle Bepflanzung, die den gestalterischen und ökologischen Anforderungen nicht gerecht werden würde, und gewährleistet so eine flächendeckende sowie nachhaltige Begrünung des Straßenraums.

Die im Planblatt des Bebauungsplanes dargestellten Bäume sind hinweislicher Art, um die Baumpflanzungen an die bei Realisierung der Straßenplanung bestehenden Umstände und Gegebenheiten vor Ort anzupassen, um somit eine ausreichende Flexibilität in nachfolgenden Planungsschritten zu gewährleisten.

Damit die Bäume bereits unmittelbar nach Pflanzung ihre vielfältigen Funktionen, insbesondere für die Verkehrsraumgestaltung, entfalten und sich langlebig entwickeln können, sind für diese Pflanzgebote standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden) und 4x verpflanzt, zu verwenden.

Für die Herstellung und Ausführung der öffentlichen Straßenbaumstandorte werden darüber hinaus die stadteigenen Qualitätsstandards von SÖR herangezogen, die über die technischen Regeln der DIN 18916 sowie Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL hinausgehen.

In Abhängigkeit von der jeweiligen Funktion und Raumwirkung der öffentlichen Verkehrsflächen wird zwischen der Verwendung von Alleebäumen und Solitärbäumen differenziert. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Alleebäume zulässig, um eine durchgehende, rhythmische Baumpflanzung entlang der Straßenachsen zu gewährleisten. Diese dient sowohl der gestalterischen Gliederung des Straßenraums als auch der Orientierung für Verkehrsteilnehmende und trägt zur sicheren Führung des Verkehrs bei, ohne diesen zu beeinträchtigen.

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ – etwa bei Quartiersplätzen oder den sogenannten Stadtbalkonen – sind dagegen Solitärbäume vorgesehen. Durch ihre freiere Anordnung und größere Kronenentwicklung eignen sich Solitärbäume besonders zur akzentuierten Gestaltung offener Platzräume. Sie schaffen Aufenthaltsqualität, bieten punktuell Schatten und wirken als identitätsstiftende Elemente im urbanen Raum.

Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Arten derselben Pflanzqualität zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind am gleichen Ort vorzunehmen, um die Kontinuität der Straßenbegrünung zu gewährleisten und den grünen Charakter dauerhaft zu sichern.

Baumpflanzungen im Straßenraum sind vielfältigen Einflüssen und schwierigeren Standortbedingungen ausgesetzt und müssen im Vergleich zu Bäumen in öffentlichen Grünflächen eine deutlich höhere Widerstandsfähigkeit aufweisen. Es werden daher standortgerechte robuste Gehölze bevorzugt, die eine hohe Trockenheitsresistenz und große Temperaturtoleranz besitzen. Im Folgenden wird eine Auswahl verschiedener Baumarten als unverbindlicher Vorschlag aufgeführt, die an die entsprechenden Standorte angepasst sind.

Standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten für Straßenbäume und sonstigen Verkehrsflächen (z.T. in der Erprobung) sind z. B.: *Acer campestre* 'Elsrijk' (Feld-Ahorn Elsrijk), *Acer platanoides* 'Fairview' (Spitz-Ahorn Fairview), *Acer platanoides* 'Cleveland' (Spitz-Ahorn Cleveland), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Gingko biloba* 'Fastigiata' (Gingko Fastigiata), *Parrotia persica* (Eisenholzbaum), *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche), *Gleditsia triacanthos* 'Skyline' (Gleditschie Skyline), *Mangolia kobus* (Kobushi-Magnolie), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche), *Liqui-dambar styraciflua* (Amberbaum), *Sophora japonica* ‘Regent‘ (Perlschnurbaum), *Tilia tomentosa* ‘Brabant‘ (Silber-Linde) und andere standortgerechte Straßenbaumarten.

Neben der Auswahl geeigneter, stadtklimaverträglicher Baumarten ist auch deren verbindliche Anzahl entscheidend für die ökologische Wirksamkeit der Straßenraumbegrünung. Die Anzahl der Baumpflanzungen sind im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bilanzierungswirksam. So wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion der Begrünung nicht nur planerisch berücksichtigt, sondern auch im umweltrechtlichen Ausgleich nachgewiesen und dauerhaft gesichert wird. Die verbindliche Festlegung der Baumanzahl leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und unterstützt die Umsetzung der Zielsetzungen des Naturschutzrechts.

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

Flächige Begrünung von öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich - Quartiersplatz 1“ und „Fußgängerbereich – Stadtbalkon 1 bis 3“ werden zusätzlich mit einem Mindestbegrünungsanteil von 40% festgesetzt und bilden damit einen wesentlichen Bestandteil einer nachhaltigen und klimagerechten Platzgestaltung.

Neben der fuß- und radfreundlichen Erschließungsfunktion fungiert dieser Quartiersplatz 1 als zeitgemäßer Aufenthalts- und Begegnungsraum und erfüllt wichtige ökologische, klimatische sowie soziale Aufgaben. Dies trifft in kleinformatiger Form ebenfalls auf die vorgesehenen Stadtbalkone zu. Ein hoher Anteil unversiegelter und begrünter Flächen sowie Baumpflanzungen tragen maßgeblich zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie durch Schattenwurf und Verdunstungskühlung Temperaturen insbesondere in sommerlichen Hitzeperioden abmildern. Gleichzeitig steigern diese Begrünungen die Aufenthalts- und Wohlfühlqualität, indem sie den Quartiersplatz zu einem attraktiven und lebendigen Ort machen, der zur Erholung einlädt und so das soziale Miteinander fördert.

Um die notwendige Planungsoffenheit zu gewährleisten sind die unversiegelten und begrünten Bereiche nur mit einer Prozentzahl von mindestens 40 % der Fläche festgesetzt. So bleibt ausreichend Raum für vielfältige Nutzungen und flexible Gestaltungsvarianten, während gleichzeitig ökologische und klimatische Ziele sichergestellt werden.

Die Festsetzung verfolgt städtebauliche und umweltschutzbezogene Ziele im Sinne des § 1a BauGB. Sie dient der Sicherung stadtklimatischer, ökologischer und gestalterischer Qualitäten im öffentlichen Raum, trägt zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen des Naturhaushaltes bei und leistet einen Beitrag zur Aufwertung des Ortsbildes.

Zu pflanzende Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Innerhalb der im Planteil festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklassen I und II in einer verbindlich festgesetzten Mindestanzahl und -qualität zu pflanzen. Dies sichert eine angemessene und vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbare funktionale Durchgrünung der Grünflächen sowie Freiräume und erfüllt gleichzeitig die Anforderungen des Natur- und Klimaschutzes. Die Festlegung einer flächenbezogenen Mindestanzahl bildet einen wesentlichen Bestandteil zur Durchgrünung des Gebiets, insbesondere für die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Grünzug“. Diese sogenannten „Grünen Finger“ tragen maßgeblich zur Grünausstattung zwischen den Bebauungsstrukturen bei und schaffen eine grüne, optisch wirksame Vernetzung zur zentralen Parkanlage im Süden. Gerade durch die verbindliche Mindestbepflanzung der öffentlichen Grünflächen wird eine prägende Wirkung auf den Siedlungsbereich erzielt, die den Charakter der Verbindungsachsen unter Integration von Aufenthaltsbereiche stärkt sowie darüber hinaus das Mikroklima verbessert.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist über die textliche Festsetzung flächenbezogen festgelegt und die Standorte sind hinweislich dargestellt, um der späteren Objekt- und Parkplanung ausreichend Flexibilität zu bieten sowie eine bestmögliche Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten während der Umsetzung zu ermöglichen. Die Ermittlung der jeweiligen Mindestanzahlen innerhalb der öffentlichen Grünflächen basiert auf einer abgestimmten Baumdichte, die je 200 m² öffentliche Grünfläche einen Baum vorsieht. Für Flächen mit spezieller Nutzung, wie Flächen für die Retention und Versickerung, sowie Flächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist jeweils ein Baum je 400 m² vorgesehen. Diese differenzierte Dichte berücksichtigt, dass Retentionsflächen vorrangig der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen und Spielflächen eine offene, bespielbare Fläche benötigen. Die Differenzierung berücksichtigt so die

unterschiedlichen Nutzungen und Anforderungen der Flächen und sorgt für eine ausgewogene Funktionalität der Bepflanzung und Begrünung.

Innerhalb der Parkanlage sind Gehölzpflanzungen in Form von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen vorgesehen, um einen möglichst naturnahen Eindruck zu bilden, im Anschluss zu landschaftlichen Prägungen. Entlang der Wege und Verkehrsflächen sind Bepflanzungen angedacht, die vorrangig der Orientierung und Führung dienen sowie durch ihre vertikale Struktur ebenfalls die Aufenthaltsqualität erhöhen. Die Randbereiche der Parkanlage sollen durch aufgelockerte Baumreihen begrünt werden, um das Gebiet optisch einzufassen und als grüner Übergangsbereich zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden zu fungieren. Im zentralen Bereich der Parkanlage ist eine lockerere Bepflanzung gewählt, die Raum für offene Wiesenflächen, etwa als Ruhe- und Liegebereiche, schafft. Baumgruppen sollen zur Auflockerung eines naturnahen Parkbildes beitragen und vielfältige Aufenthaltsqualitäten bieten.

Auf den öffentlichen Spielflächen sowie Flächen zur Retention und Versickerung innerhalb der Parkanlage sind Bäume in reduzierter Anzahl vorgesehen, die überwiegend die Randbereiche begrünen. Dies gewährleistet eine angenehme optische Wirkung und schattenwirksame Kühlungseffekte. Innerhalb der Bolzplatzfläche und Skateranlage sind aufgrund der intensiven Nutzungsansprüche und Anforderungen an die Unterhaltung keine Baumpflanzungen möglich, jedoch ergeben sich Pflanzmöglichkeiten in den daran angrenzenden Flächen.

Die Gehölzpflanzungen in den Grünzügen sind als aufgelockerte Baumreihen angeordnet, um Strukturierung und Wegweisung zu den Zugängen der Parkanlage zu gewährleisten. Besonders im Sommer tragen sie durch ihre Schattenwirkung zur Abkühlung der Wege und Aufenthaltsbereiche bei. Auch im Bereich rund um die Skateanlage im Norden des Plangebiets sind gezielte Baumpflanzungen als Orientierungselemente und grüne Leitlinien vorgesehen. Diese verstärken die Aufenthaltsqualität, steigern die Einbindung in Umfeld und setzen am Rand des Plangebiets charakteristische Elemente.

Die festgesetzten Mindestqualitäten zur Bepflanzung stellen sicher, dass die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen qualitativ hochwertig und zeitnah zur Geltung kommt, so dass die Bäume bereits unmittelbar nach Pflanzung ihre vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt bestmöglich entfalten und sich langlebig entwickeln können. Adäquate Nachpflanzungen bei Abgängen der Bäume und Sträucher sind durch die Festsetzung gesichert. Für die Herstellung und Ausführung der Grünanlagenbaumstandorte werden darüber hinaus die stadteigenen Qualitätsstandards von SÖR herangezogen, die über die technischen Regeln der DIN 18916 sowie Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL hinausgehen.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

<u>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in öffentlichen Grünflächen</u>

Die in der Planzeichnung mit Anpflanzgeboten festgesetzten Bäume und Sträucher östlich der Gemeinbedarfsfläche „Bildungszentrum“ und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dienen der Einbindung der Randbereiche in das Landschaftsbild und zur Schaffung kleinklimatischer Gunsträume. Diese bieten zusätzlich Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Insbesondere die flächige Gehölzpflanzung entlang der angrenzenden Güterzugstrecke übernimmt darüber hinaus eine wichtige Sichtschutzfunktion und sorgt für eine optische Abschirmung.

Die Festsetzung einer Böschungsbegrünung bei Ausführung der im Südwesten gelegenen Radwegebrücke, südlich des Regenrückhaltebeckens Südwesttangente (RRB SW-Tangente), in Dammlage verfolgt eine landschaftsbezogene Integration einer verkehrlichen

Anlage in die strukturreiche Grünausstattung der großflächigen Parkanlage sowie im Übergang zum Orts- und Landschaftsbild. Aufgrund der nötigen erhöhten Lage der Radwegebrücke sowie dem unmittelbaren Sichtbereich ausgehend von der Parkanlage ist damit die Einbindung der baulichen Anlage in ein naturnahes Umfeld gegeben.

Zu pflanzende Bäume auf den Baugrundstücken

Die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen innerhalb der Bauflächen ist ein wesentlicher Baustein zur Förderung von Natur- und Klimaschutz sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Bäume tragen entscheidend dazu bei, das Mikroklima zu verbessern, indem sie Schatten spenden, Verdunstungskühlung ermöglichen und Lebensräume für vielfältige Tier- und Pflanzenarten schaffen. Insbesondere in Innenhofsituationen dienen die Baumpflanzungen neben den klimatischen Effekten dazu, die Blickbeziehungen aufzulockern und eine räumliche Aufwertung der Quartiersstruktur zu erreichen.

Um eine wirksame und angemessene Ein- und Durchgrünung innerhalb der Baugebiete sicherzustellen, ist für jedes festgesetzte Baugrundstück je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Grundlage für die Ermittlung der nicht überbauten Grundstücksfläche ist die Differenz zwischen der Gesamtgrundstücksfläche und der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der nicht überbauten Grundstücksfläche unberücksichtigt und haben keinen Einfluss auf die Anzahl der zu pflanzende Bäume. Die Orientierung an der nicht überbauten Grundstücksfläche auf Basis der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist notwendig, um sicherzustellen, dass die Baumpflanzungen verbindlich und in einem angemessenen Umfang erfolgen.

Von standortgebundenen Festsetzungen oder einer hinweislichen Darstellung der zu pflanzenden Einzelbäume wurde abgesehen, da die Lage der Baukörper und die konkrete Ausnutzung der maximalen GRZ in den Baugebieten noch ungeklärt ist (Angebotsbebauungsplan).

Die zu pflanzende Bäume sind im Zuge der Baugenehmigung auf Grundlage der GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO in ihrer Anzahl zu ermitteln und in ihrer Lage nachzuweisen.

Folgende Tabelle und Abbildung zeigt die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume pro Baugebiet bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten GRZ.

BAUGEBIETE	**FLÄCHEN**			**BÄUME**
Baugebiete*	**Baufläche in m²**	**GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO**	**Anteil der nicht überbauten Fläche in m²**	**Errechnete Mindestanzahl je Baugebiete**
MU 1	2.359	0,8	472	**3**
MU 2	2.366	0,8	473	**3**
MU 3	2.507	0,8	501	**3**
MU 4	1.609	0,8	322	**2**
MU 5	5478	0,8	1096	**6**
GE(e) 1	2.773	0,8	555	**3**
WA 1	3.208	0,5	1.604	**8**
WA 2, DH	2.593	0,6	1.037	**5**
WA 3	928	0,5	464	**2**
WA 4, DH	2.296	0,6	919	**5**
WA 5	1.182	0,5	591	**3**
WA 6	2.717	0,5	1.359	**7**
WA 7	1.176	0,4	706	**4**

WA 8	1.136	0,4	681	**4**
WA 9	1.771	0,4	1.062	**5**
WA 10, DH	1.841	0,6	736	**4**
WA 11, DH	1.734	0,6	693	**4**
WA 12	1.155	0,5	577	**3**
WA 13	1.841	0,5	921	**5**
WA 14	1.734	0,5	867	**5**
WA 15	634	0,5	317	**2**
WA 16	4.587	0,5	2.293	**11**
WA 17	4.941	0,5	2.471	**12**
WA 18	4.379	0,5	2.189	**11**
WA 19	4.506	0,5	2.253	**12**
WA 20	5.187	0,5	2.594	**13**
WA 21	4.478	0,5	2.239	**11**
WA 22	4.671	0,5	2.335	**12**
WA 23	5.423	0,5	2.711	**14**
GM Kita 1	1.224	0,4	743	**4**
GM Seniorenwohn- und Pflegeheim	3.485	0,5	1.742	**9**
GM Kita 2	1.690	0,4	1.014	**5**
GM Kita 3	1.200	0,4	1.014	**4**
GM Bildungszentrum	40.491	0,9	4.049	**20**
SO 1 Quartiersgarage 1	2.899	0,9	290	2
SO 2 Quartiersgarage 2	2.525	0,9	252	2
SO 3 Quartiersgarage 3	1.371	0,8	274	**2**
SUMME				**239**

Die Festsetzung ist ein integraler Bestandteil der Grünordnung und gewährleistet so, dass bereits mit der Erstbepflanzung eine ökologisch und gestalterisch wirksame Grundstruktur geschaffen und eine Mindestbepflanzung erzielt wird.

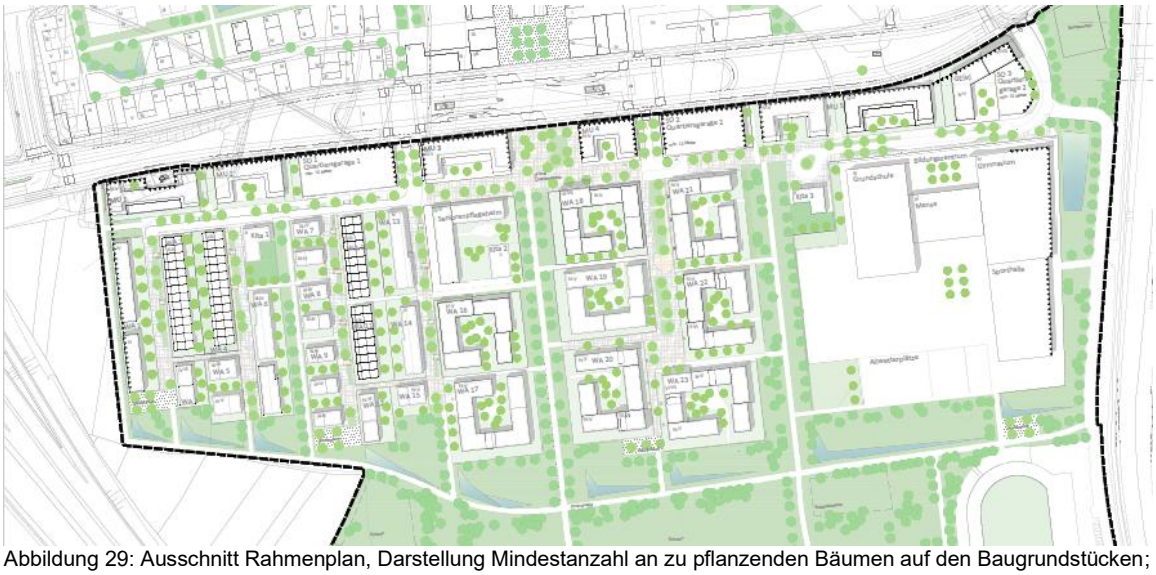


Abbildung 29: Ausschnitt Rahmenplan, Darstellung Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen auf den Baugrundstücken; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Für die Pflanzung sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Wuchsklasse I oder II, mit einem Stammumfang von mindestens 20–25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden) und 3-facher Verpflanzung zulässig und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung dieser Qualitäten stellt sicher, dass die Bäume unmittelbar nach der Pflanzung eine gestalterische Wirkung entfalten, zügig Schatten spenden und langfristig vital bleiben. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen und standortnah vorzunehmen.

Durch die Festsetzung einer Mindestgröße der bodenoffenen Baumscheiben von 25 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m wird gewährleistet, dass die zu pflanzenden Bäume gute Anwuchserfolge erzielen und langfristig optimale Standortbedingungen vorfinden. Die Vitalität und Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe, dem verfügbaren Wurzelraum und der Qualität der Pflanzbedingungen.

Ein ausreichend großer, unbefestigter und spartenfreier Bodenraum mit einem Volumen von mindestens 30,0 m³ ermöglicht den Wurzeln, sich frei zu entwickeln, wodurch die Selbstversorgung der Bäume mit Wasser und Nährstoffen gefördert wird. Dieses Volumen muss frei von Hindernissen wie Leitungen (Sparten) und gegen Überfahren gesichert sein, damit die Wurzeln sich ungehindert ausbreiten können. Dies trägt nicht nur zu einer höheren Baumgesundheit bei, sondern reduziert auf diese Weise auch langfristig den Pflegeaufwand.

Die vorgeschriebene Mindesttiefe der Pflanzgrube von 1,2 m verhindert außerdem Einschränkungen der Baumgesundheit durch zu flache Pflanzgruben und sichert so ein langfristiges Wachstumspotenzial. Dadurch kann eine Lebensdauer der Bäume von zumindest 30 bis 60 Jahren erreicht werden.

Die Festlegung, dass an Standorten, an denen eine vollständig unbefestigte Baumscheibe nicht möglich ist, mindestens 6,0 m² offene oder mit einem dauerhaften, luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche vorzusehen ist, gewährleistet trotz baulicher Einschränkungen die notwendige Bodenoffenheit für die Baumwurzelentwicklung. Die ergänzende Herstellung der restlichen Fläche von mindestens 19,0 m² mit einem verdichtungsfähigen Baumsubstrat einschließlich Belüftungssystem sichert das erforderliche Wurzelvolumen und damit die Vitalität der Bäume. Diese Regelung stellt sicher, dass auch an schwierigeren Standorten der durchwurzelbare Bodenraum von mindestens 30,0 m³ und die Mindeststärke der Vegetationsschicht von 1,2 m eingehalten werden. Dadurch werden die Voraussetzungen für ein gesundes, langfristiges Baumwachstum geschaffen.

Insgesamt dienen diese Festsetzungen dazu, die Stabilität, Vitalität und ökologische Funktion der Bäume zu fördern und somit einen nachhaltigen Beitrag zum städtischen Klima, zur Aufenthaltsqualität und zur Biodiversität zu leisten.

Folgende standortgerechte und stadtklimaverträgliche Baumarten werden zur Verwendung in den Freiflächen der Baugebiete als unverbindlicher Vorschlag aufgeführt:

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn Elsrijk), *Acer platanoides* 'Fairview' (Spitz-Ahorn Fairview), *Acer platanoides* 'Cleveland' (Spitz-Ahorn Cleveland), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche), *Gingko biloba* (Gingko), *Parrotia persica* (Eisenholzbaum), *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche), *Gleditsia triacanthos* 'Inermis' (Gleditschie Inermis), *Mangolia kobus* (Kobushi-Magnolie), *Ostrya carpinifolia* (Hopfen-Buche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche), Quercus petrea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum), *Sophora japonica* ‘Regent‘ (Perlschnurbaum), *Tilia tomentosa* ‘Brabant‘ (Silber-Linde), *Ulmus hollandica* ‘Lobel‘.

Die Liste und die Sortenauswahl ist erweiterbar; Hauptaspekt ist eine dem jeweiligen Standort angepasste Arten-/Sortenwahl, die nur im jeweiligen Einzelfall erfolgen kann.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

Private Freiflächen

Um eine angemessene Begrünung der Bauflächen sicherzustellen, sind die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dies trägt wesentlich zur Erhaltung und Förderung vielfältiger Ökosystemleistungen bei, wie beispielsweise der Klimaregulierung, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Förderung der Biodiversität.

Nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten sind unzulässig, da sie die Förderung der Biodiversität und die Erhaltung ökologischer Funktionen erheblich einschränken.

Die Vorgartenzonen stellen den städtebaulichen Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum dar und erfüllen somit eine wichtige gestalterische und funktionale Rolle. Sie sind verbindlich zu begrünen. Zwischen befestigten Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist zudem ein bepflanzter Streifen mit einer Mindestbreite von 1,0 m anzulegen, um eine grüne Abgrenzung und Übergang zu gewährleisten. Dieser darf für die Erschließung erforderliche Maß durchbrochen werden und gilt nicht für die Bereiche, an denen eine Baulinie direkt an die Grundstücksgrenze heranrückt.

I.5.17. BAUWERKS- UND FREIFLÄCHENBEGRÜNUNG

Begrünung von Tiefgaragen

Durch die Festsetzung unterbaute Flächen als begrünte Flächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freifläche genutzt werden können. Dabei muss die Vegetationstragschicht für Grünflächen beziehungsweise unversiegelte Freiflächen über Tiefgaragen mindestens 0,8 m stark sein, um eine nachhaltige Pflanzentwicklung zu ermöglichen. Um auf Tiefgaragenflächen vitale, alterungsfähige Bäume langfristig und möglichst selbsterhaltend mit geringem Pflegeaufwand zu etablieren, gelten besondere Anforderungen an die Pflanzstandorte: Für jeden Baum ist auf einer Fläche von mindestens 40,0 m² eine mindestens 1,2 m starke durchwurzelbare Vegetationstragschicht erforderlich.

Die Anforderungen an den durchwurzelbaren Bodenraum auf Tiefgaragen sind höher als bei nicht unterbauten Flächen und Straßenräumen mit mindestens 30,0 m³ Wurzelraumvolumen, da die Wurzelentwicklung und die Bodenverhältnisse hier besonderen Einschränkungen unterliegen. Im Gegensatz zu herkömmlichen Freiflächen sind die Wurzeln hier auf eine oberhalb der Tiefgarage vorhandene, begrenzte und technisch angelegte Substratschicht angewiesen, deren Tiefe und Volumen durch statische und konstruktive Vorgaben eingeschränkt sind.

Die Vorgabe einer mindestens 1,2 m starken durchwurzelbaren Vegetationsschicht stellt sicher, dass den Pflanzen ein ausreichend großes Substratvolumen für die Wurzelentwicklung, Wasseraufnahme und Nährstoffversorgung zur Verfügung steht, um eine gesunde und langlebige Bepflanzung zu gewährleisten. Die Dimensionierung der Vegetationstragschicht trägt zudem zu einer verbesserten Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser bei, was sowohl ökologisch als auch stadtklimatisch positive Effekte entfaltet. Die Mindestfläche von 40,0 m² pro Baum und das erforderliche Wurzelraumvolumen

von mindestens 48,0 m³ sind notwendig, um den im Vergleich zu nicht unterbauten Bereichen eingeschränkten Wurzelraum auszugleichen, da dort der natürliche Boden ungestört und tiefer durchwurzelbar ist. Die Mindestfläche und das Wurzelraumvolumen sind daher so dimensioniert, dass trotz der baulichen Begrenzungen vergleichbare ökologische und physikalische Bodenfunktionen wie Wasserspeicherung, Luftzirkulation und mikrobiologische Aktivität gewährleistet werden. Auf diese Weise entsteht ein Pflanzstandort, der den speziellen Bedürfnissen mittel- bis großkroniger Bäume gerecht wird und eine gesunde Entwicklung sowie langfristige Standfestigkeit gewährleistet.

Die Anforderungen an die Begrünung von Tiefgaragen sind integraler Bestandteil einer nachhaltigen Grünordnung. Sie berücksichtigen die baulichen Rahmenbedingungen und sorgen für eine ausreichende autarke Versorgung der Bäume und fördern deren Vitalität, Anwuchsphase sowie gewährleisten eine nachhaltige und funktionierende Begrünung trotz der besonderen baulichen Gegebenheiten. Diese Anforderungen sind bereits frühzeitig in der Statik und Konstruktion von Tiefgaragen zu berücksichtigen.

Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB. Sie dient der Sicherung stadtklimatischer, ökologischer und gestalterischer Qualitäten und leistet einen Beitrag zur Aufwertung des Ortsbildes.

Dachbegrünung

Begrünte Dächer leisten einen bedeutenden Beitrag zur klimaangepassten und nachhaltigen Stadtentwicklung, indem sie vielfältige ökologische, städtebauliche und freiraumplanerische Funktionen erfüllen:

Durch ihr erhöhtes Rückstrahlungsvermögen erwärmen sich begrünte Dächer weniger stark als unbegrünte oder bekieste Dachflächen. Gleichzeitig speichern sie anfallendes Niederschlagswasser im Substrat und geben dieses über Verdunstung (Evapotranspiration) langsam an die Umgebung ab. Dieser Verdunstungseffekt und die Verminderung der Rückstrahlungsintensität sorgen für eine Kühlung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit an heißen Sommertagen und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Darüber hinaus wirkt die Vegetation je nach Umfang des Bewuchses als Filter für Staub- sowie Schadstoffe aus der Luft und trägt zu einer Verbesserung der Luftqualität bei. Damit leisten begrünte Dächer insbesondere in dicht bebauten Quartieren einen wertvollen Beitrag zur Minderung humanbioklimatischer Belastungen.

Insbesondere vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels und der zu erwartenden Hitzebelastung von Städten (*Urban-Heat-Island Effekt*) sowie häufiger auftretenden Starkregenereignissen gewinnt der Ansatz des Schwammstadtprinzips als Anpassungsstrategie zunehmend an Bedeutung. Begrünte Dächer speichern das anfallende Regenwasser pflanzenverfügbar im Substrat, verdunsten es über die Vegetation, leiten überschüssiges Wasser zeitverzögert ab und führen es so dem natürlichen Wasserkreislauf zurück. Damit tragen sie einerseits zur Entlastung der Kanalisation bzw. Entwässerungsvorrichtungen und zur Erhaltung der natürlichen lokaltypischen Wasserbilanz bei, und leisten andererseits einen wertvollen Beitrag zu einer bewussten Nutzung der Verdunstungskühle von Wasser. Die Wirksamkeit der Dachbegrünung korreliert dabei eng mit der Schichtstärke, der Zusammensetzung des Substrats und der Dachneigung.

Neben den klimatischen Vorteilen sind begrünte Dächer auch für die Förderung der Biodiversität von großer Bedeutung: Durch die Schaffung neuer Lebensräume bieten sie zahlreichen Pflanzen- und Tierarten geeignete Rückzugs- und Nahrungsquellen. Besonders profitieren Insektenarten, darunter Bienen und Schmetterlinge. Aber auch Vögel, Spinnen und Kleinsäuger finden auf begrünten Dächern geeignete Lebensräume. So tragen Dachbegrünungen wesentlich zur Stärkung der Artenvielfalt in urbanen Räumen bei.

Auch aus technischer Sicht führt eine ausreichend dicke Vegetationsschicht zu einer besseren Wärmedämmung des Daches und verlängert die Lebensdauer der Dachabdichtung erheblich. Begrünte Dächer sind durch die schützende Pflanzendecke vor UV-Strahlung und extremen Temperaturschwankungen besser geschützt, was die Haltbarkeit von Dächern im Vergleich zu ungenutzten oder bekiesten Flachdächern nahezu verdoppeln kann (unbegrünte, bekieste Dächer ca. 20 Jahre / Gründächer bis zu 40 Jahre).

Zudem tragen begrünte Dächer als auflockernde bzw. gliedernde Grünelemente zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere in dicht bebauten Gebieten bei, und ermöglichen die Schaffung von zusätzlichen Grünflächen und Freiräumen auf grauer Infrastruktur ohne weitere Flächenneuinanspruchnahme („*Grünflächen der 3. Dimension*“). Durch benutzbare Freiräume auf Gründächern wird auch das Wohn- und Arbeitsumfeld verbessert.

Bei der Art der Begrünung wird grundsätzlich zwischen extensiver und intensiver Begrünung unterschieden:

Extensivbegrünungen sind naturnahe, in der Regel nicht genutzte Dachflächen mit geringem Pflege- und Herstellungsaufwand. Die dafür eingesetzten Vegetationstragschichten sind auf die Ansprüche von standortangepassten Pflanzenarten wie Moosen, Sukkulenten, Kräuter und Gräser zugeschnitten.

Intensivbegrünungen umfassen höherwertig gestaltete und meist genutzte Dachgärten mit einem deutlich höheren Pflege- und Herstellungsaufwand. Sie ermöglichen je nach Schichtstärke vielfältige Bepflanzungen, darunter Rasenflächen, niedrige bis mittelhohe Stauden, hohe Stauden, Sträucher sowie Gehölze.

Neben der Intensivbegrünung gewinnen Retentionsdächer mit integrierten Wasserspeichersystemen zunehmend an Bedeutung. Das Wasser wird dort zur Drosselung des Abflusses im Begrünungsaufbau oder in einer zusätzlichen Schicht angestaut und gespeichert, um den Abfluss zu verzögern und die Kanalisation bzw. Entwässerungskaskaden zu entlasten. Darüber hinaus gibt es naturbasierte Ansätze, bei denen die Retentionswirkung durch gezielte Festlegung der Substrateigenschaften erzielt wird. So erhöhen beispielsweise ein definierter Durchlässigkeitswert oder Wasserkapazität die Evapotranspiration und das Wasserrückhaltevermögen der Dachbegrünung – ohne den Einsatz technischer Retentionskomponenten.

Die Wahl der Begrünungsart und der Schichtstärke beeinflusst entscheidend ökologische Effekte wie Wasserretention, Kühlungspotenzial und Biodiversität. Während bereits geringe Substratschichten (z.B. Sedum-Moos-Flächen) eine Begrünung ermöglichen sind für eine dauerhaft geschlossene und funktionale Vegetationsdecke mit höherem Retentionsvermögen größere Substratstärken notwendig.

Insbesondere die Höhe der Vegetationstragschicht legt fest, welche Pflanzenarten auf dem Dach wachsen können. Der Wasserspeichereffekt („Schwammeffekt“) erhöht sich mit der Intensität der Begrünung. Nach der aktuellen FLL Richtlinie Dachbegrünung (2018) sind Extensivbegrünungen bis zu einer Schichtstärke von 20 cm definiert. Bei einem Aufbau von 15 cm reichen die Möglichkeiten von einfachen extensiv Begrünungen mit Sedum-Kraut-Gras oder Gras-Kraut Begrünungen bis zu Intensivbegrünungen mit Rasen, Stauden, Sträucher und Gehölz Begrünung.

Vor diesem Hintergrund sichert die Festsetzung einer mindestens 15 cm Vegetationstragschicht auf den begrünten Dachflächen die Realisierbarkeit beider Begrünungsformen. Dieser praktikable Ansatz wird den Anforderungen beider unterschiedlicher Begrünungsarten gerecht und berücksichtigt ökologische sowie ökonomische Aspekte gleichermaßen. Die Mindeststärke von 15 cm bietet optimale Voraussetzungen für extensive Begrünungen und entspricht gleichzeitig den typischen Einstiegshöhen und dem Mindestmaß für intensiv

bepflanzte Dachflächen. So ist gewährleistet, dass sowohl extensiv genutzte Vegetationsformen wie Sedum-Kraut-Gras und Gras-Kraut-Begrünung mit ausreichendem Substratvolumen für eine optimale Wasserspeicherung und Pflanzenentwicklung ausgestattet werden können, als auch intensiv bepflanzte Bereiche mit anspruchsvollen, mehrschichtigen Pflanzstrukturen aus Stauden und Gehölzen realisiert werden können. Dies ist entscheidend für eine verlässliche Wasserspeicherung, eine stabile Nährstoffversorgung sowie eine gesunde Wurzelentwicklung, die langfristig die Vitalität und Funktion der Dachbegrünung sichern.

Insbesondere im Hinblick auf die zunehmenden heißen Sommer und längeren Trockenperioden durch den Klimawandel wird eine dickere Substratstärke empfohlen, um eine schnelle Austrocknung des Substrats zu vermeiden. Dünnere Substratschichten trocknen bei Hitze und Trockenperioden sehr rasch aus, was zu erhöhtem Pflanzenstress, häufigerer Bewässerung und einem höheren Pflegeaufwand führt. Eine Mindeststärke von 15 cm Vegetationstragschicht gewährleistet eine bessere Wasserspeicherung und sorgt damit für eine stabilere Versorgung der Pflanzen mit Feuchtigkeit. Dies reduziert den Pflegebedarf, erhöht die Widerstandsfähigkeit der Begrünung gegenüber Trockenperioden und sichert somit eine nachhaltige, dauerhaft funktionierende Dachbegrünung. Besonders bei intensiver Begrünung mit mehr Bewuchs reduziert eine stabile Substratschicht zudem die Gefahr, dass das Substrat durch Wind oder Regen ausgewaschen wird.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung sichert somit die ökologische Funktionalität und Effektivität der extensiven und intensiven Dachbegrünungen. Sie gewährleistet nicht nur eine langfristige Vitalität der Pflanzen, sondern trägt auch maßgeblich zu positiven Effekten wie der Verbesserung des Stadtklimas und einem effizienten Regenwassermanagement bei.

Bauliche Voraussetzung für eine Dachbegrünung sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, flache oder flach geneigte Dächer.

Der versiegelte Anteil der Dachfläche durch Terrassen- und Wegeflächen wird auf maximal 30 Prozent begrenzt, um einen zu hohen Versiegelungsgrad durch weitläufige und unverhältnismäßig große Dachterrassen auszuschließen und einen natürlichen Wasserkreislauf zu begünstigen. Die Dachflächen sollen als Element des Schwammstadtprinzips dienen.

Ein einschichtiger Aufbau ist bei Dächern von Hauptgebäuden aufgrund der angestrebten Retentions- und Filterfunktion der Gründächer nicht zulässig.

Dachbegrünungen und Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen können, insbesondere auf Flachdächern, kombiniert werden. Bei der Planung von PV-Anlagen ist darauf zu achten, dass diese durch die Vegetation nicht verschattet werden. Hinsichtlich der Stromerzeugung können sich jedoch Synergieeffekte ergeben, da die niedrigere Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu ungeschützter, der Witterung ausgesetzten oder bekiesten Dächern zu einer geringeren Aufheizung der PV-Module und damit zu einem höheren Wirkungsgrad führt.

Die Ausführungen für Wohngebäude gelten grundsätzlich auch für die Gebäude in den anderen festgesetzten Baugebieten. Die Planung und Umsetzung der Dachbegrünung erfolgt unter Beachtung der geltenden Brandschutzanforderungen und einschlägigen technischen Richtlinien (z.B. FLL-Dachbegrünungsrichtlinie, Bauordnungen), um die Sicherheit des Gebäudes zu gewährleisten.

Bei Nebengebäuden und (baulichen/bauordnungsrechtlichen) Nebenanlagen wie z.B. Müll-, Fahrrad-, sowie Gartenhäuser etc. ist eine extensive Begrünung ausreichend. Es soll vorwiegend mit Sedumarten gearbeitet werden, da diese nur eine Vegetationstragschicht von 6 - 10 cm benötigen. Als Schichtdicke werden mindestens 6 cm vorgegeben. Im Gegensatz zu den Dächern von Hauptgebäuden, ist bei Nebengebäuden/-anlagen auch ein einschichtiger Aufbau nicht ausgeschlossen.

Ferner trägt die Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen über die Anrechnung im Zuge der Bilanzierung nach der Kostenerstattungsbetragssatzung (KostenErstS) auch dazu bei, dass die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen für dieses Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich ist.

Da die satzungsgemäße Verpflichtung zur Begrünung von Dächern folglich Bestandteil des ökologischen Ausgleichs, aber auch des Entwässerungskonzepts ist, ist deren Umsetzung und dauerhafter Erhalt bei der die Realisierung des Bebauungsplanes dringend notwendig.

Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen haben vielfältige positive Wirkungen z.B. bauphysikalische, klimatische, ökologische, ökonomische und ästhetische Vorteile.

So wirken Fassadenbegrünungen temperaturregulierend, schall- und wärmedämmend, filtern Luftschadstoffe, bilden Sauerstoff, verbessern die Luftqualität und sorgen für eine kleinräumige Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Luftkühlung. Begrünte Fassaden senken durch den Verdunstungseffekt (Evapotranspiration) der Pflanzen und die Beschattung der Fassaden die lokale Umgebungstemperatur, reduzieren die Wärmeaufnahme der Gebäude und tragen somit aktiv zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Energieeinsparung (Kühlbedarf) bei. Die Wände begrünter Fassaden sind unter ihren Pflanzenpolstern i.d.R. im Winter wärmer und im Sommer kühler als ohne Begrünung. Gleichzeitig bewirken sie eine Pufferung und Dämpfung von Temperaturextremen, was zur Langlebigkeit der Gebäudehülle beiträgt.

Besondere Wirkung entfalten Begrünungsmaßnahmen an stark sonnenexponierten Fassadenflächen, vor allem an süd- und westexponierten Fassaden. Diese erhalten aufgrund ihrer intensiven Besonnung den größten Wärmeeintrag, wodurch Pflanzen dort optimal wachsen und gleichzeitig ihre maximale kühlende und verschattende Wirkung entfalten können. Gerade südexponierte Fassaden erhalten die meiste Sonneneinstrahlung über den Tag hinweg, während westexponierte Fassaden besonders am Nachmittag und Abend hoher thermischer Belastung ausgesetzt sind.

Neben den klimatischen Vorteilen schaffen Fassadenbegrünungen wertvolle vertikale Grünräume, die im Rahmen der Biodiversitätsförderung als Nahrungs-, Lebens- und Nistmöglichkeiten für Insekten und Kleintiere dienen. Sie wirken als sogenannte Trittsteinbiotope im urbanen Raum und erfüllen gleichzeitig gestalterische Funktionen. Insbesondere heimische, mehrjährige Klettergehölze mit langer Blühdauer und dichter Belaubung fördern die Artenvielfalt und ökologische Vernetzung.

Die Schaffung vertikaler Grünräume („*Grünflächen der 2. Dimension*“) trägt zudem zur Durchgrünung, Gliederung und Auflockerung von wenig gegliederten Fassaden bei, wirkt sich positiv auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen aus und bietet durch die ästhetische Wirkungen Identifikationsmöglichkeiten mit dem jeweiligen Quartier. Insbesondere im Bereich von gemeinschaftlich genutzten Freiräumen, entlang von öffentlichen Grünflächen und Straßenräumen wird durch vertikales Grün das Gesamtgrünvolumen erhöht und Aufenthaltsqualität geschaffen.

Insbesondere in dicht bebauten Gebieten sind die Fassaden der Hauptgebäude grundsätzlich, v.a. aufgrund der positiven Aspekte im Rahmen der Klimaanpassung, der Biodiversitätsförderung sowie aus ästhetischen und gestalterischen Gründen zu begrünen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind differenzierte Festsetzungen getroffen worden:

Grundsätzlich sind alle Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die weitere Bereiche ohne Fenster- oder Türöffnungen aufweisen flächig mit Klettergehölzen zu begrünen. Die textliche Festsetzung setzt dabei eine Länge von über 3,0 m fest. Darüber hinaus sollen ebenfalls nicht transparente Lärmschutzwände ab einer Höhe von 2,0 m eine flächige Begrünung mit Kletterpflanzen aufweisen.

Die differenzierte Festsetzung einer Fassadenbegrünung auf den im Planteil mit der Signatur „Fassadenbegrünung“ ausgewiesenen Fassadenabschnitten dient der gezielten Klimaanpassung sowie der Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes an besonders exponierten Gebäudeoberflächen. Dabei werden gezielt solche Fassadenbereiche berücksichtigt, die aufgrund ihrer Ausrichtung nach Süden oder Westen sowie ihrer Lage im Bereich hoher direkter Sonneneinstrahlung ein besonders hohes Potenzial zur Förderung eines günstigen Kleinklimas und zur Reduktion sommerlicher Wärmebelastung aufweisen sowie einen hohen städtebaulichen Nutzen bieten. Die Begrünung beschränkt sich bewusst auf Abschnitte, die nicht durch zu starke Verschattung beeinträchtigt sind und zu öffentlichen Freiräumen, wie öffentlichen Grünflächen oder Verkehrsflächen, ausgerichtet sind.

Der Fokus liegt zum einen auf den südexponierten Fassaden in den urbanen Gebieten, den Sondergebieten und dem eingeschränkten Gewerbegebiet im Norden des Plangebiets, die zu den öffentliche Verkehrsflächen hin ausgerichtet sind. Zum anderen betrifft dies die südexponierten Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten im Süden der Bebauung, welche zur Parkanlage orientiert sind. Zudem zählen ausgewählte westexponierten Fassaden im Geschosswohnungsbau in den allgemeinen Wohngebieten und den Flächen für Gemeinbedarf dazu, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ ausgerichtet sind.

Die festgelegte Begrünungshöhe von bis zu 3,0 m zielt vorrangig auf die bodennahen Aufenthaltsbereiche ab, in denen sich die thermischen Belastungen im Sommer besonders im Zuge des Klimawandel stark bemerkbar machen. Hier trägt die Fassadenbegrünung nachweislich zur Reduktion der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) bei und verbessert somit das thermische Empfinden sowie die Aufenthaltsqualität im unmittelbaren Umfeld. Darüber hinaus wird bei den Quartiersgaragen in den Sondergebieten eine flächige Begrünung der südexponierten Fassadenflächen festgesetzt, um neben ökologischen sowie klimatischen Aspekten insbesondere die überwiegend technisch geprägte Bauweise adäquat in das Quartier und das Straßenbild einzubinden. Die flächige Begrünung der Südfassade begünstigt darüber hinaus die Kühlung im Inneren des Bauwerks unter gleichzeitiger Ermöglichung eines ausreichenden Lichteinfalls sowie entsprechender Luftzirkulation.

Die ausgewählten Fassadenabschnitte liegen an öffentlich wahrnehmbaren, vielfrequentierten Bereichen, sodass neben der klimatischen Wirkung auch ein positiver Beitrag zum Erscheinungsbild des Quartiers geleistet wird. Durch die gezielte Ausweisung wird den unterschiedlichen Standortbedingungen Rechnung getragen. Dies gewährleistet eine effektive und standortgerechte Umsetzung der Klimaanpassung im Rahmen des Bebauungsplans und fördert gleichzeitig die nachhaltige Entwicklung des Quartiers.

Die Festsetzung der Begrünungsmaßnahmen an den süd- und westexponierten Fassadenflächen in der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“, im Bereich der zu den Pausenhofflächen orientierten Gebäudeseiten, dient der gezielten Minderung der sommerlichen Überhitzung und Verbesserung des Mikroklimas in einem besonders sensiblen Nutzungsbereich. Gerade Pausenhofflächen von Schulen und Bildungseinrichtungen sind zentrale Aufenthaltsorte für Schülerinnen und Schüler sowie das Lehrpersonal und dienen der Erholung, sozialen Interaktion und Bewegung. Aufgrund ihrer oft starken Versiegelung und fehlenden natürlichen Beschattung kommt es zu einer hohen Wärmebelastung. Die

Begrünung der unmittelbar angrenzenden Fassadenflächen in bodennahen Bereichen wirkt klimatisch unterstützend, indem sie Fassadenoberflächen kühlt, die Lufttemperatur durch Verdunstungskühle senkt und zu einer spürbaren Reduktion der Hitzeeinwirkung beiträgt. Neben den klimatischen Vorteilen steigert die Fassadenbegrünung die Aufenthaltsqualität der Pausenhofflächen. Begrünte, naturnah gestaltete Wände fördern das Wohlbefinden, stärken das Bewusstsein für Umweltthemen und tragen zur Sensibilisierung für nachhaltige Quartiersentwicklung bei.

Die Begrenzung der Begrünungshöhe auf 3,0 m ermöglicht eine effektive Wirkung, ohne unverhältnismäßige bauliche Eingriffe oder Kosten. Die Pflege und Unterhaltung der bodengebundenen Fassadenbegrünung in niedrigen Höhen ist vergleichsweise einfach und kostengünstig, da sie leicht zugänglich sind und meist ohne technischen Aufwand gewässert, gedüngt und geschnitten werden können. Sie umfasst ein- bis zweimal jährlich Sichtkontrollen, bei denen die Vitalität der Pflanzen überprüft und gegebenenfalls der Wuchs geschnitten sowie gelenkt wird. Schnittmaßnahmen lassen sich bis zu einer Höhe von etwa zwei Metern von einer Person per Hand ohne besondere technische Ausrüstung durchführen, bis drei Meter ist lediglich eine Anlegeleiter erforderlich. Zudem können unkomplizierte Systeme wie Selbstklimmer, Rankgitter, Seil- oder Drahtkonstruktionen als Kletterhilfen eingesetzt werden, die die Umsetzung der Begrünung erleichtern. Eine sorgfältige Auswahl standortangepasster, widerstandsfähiger Pflanzenarten minimiert den Aufwand zusätzlich und macht diese Begrünungsform auch für private Eigentümer und Eigentümerinnen attraktiv.

Auch Außenwände von Nebenanlagen wie z.B. Müll-, Fahrrad-, Gartenhäuser etc. sowie Tiefgaragenzufahrten sind aus den o.g. positiven Aspekten mit ausdauernden Kletter- bzw. Spaliergehölzen auf mind. 50 % flächig zu begrünen.

Als Oberbegriff werden gem. der aktuellen FLL-Richtlinie Fassadenbegrünung (2018) im Festsetzungstext „Klettergehölze“ verwendet, da sich darunter alle Arten zusammenfassen lassen, die für ihren aufrechten Wuchs einer Unterstützung bedürfen. Somit werden davon sowohl Selbstklimmer wie auch Gerüstkletterpflanzen, aber auch die unterschiedlichen Kletterformen, wie z.B. Schlinger, Spreizklimmer und Wurzelkletterer umfasst.

Bei der Verwendung von Selbstklimmern, wie z. B. Efeu oder Wilder Wein kann auf die Anbringung von Kletterhilfen verzichtet werden.

Um einen guten Anwuchserfolg und langfristig gute Wuchsbedingungen zu gewährleisten, sind fachliche Anforderungen an die Vegetationsbeete festgesetzt.

Folgende Arten werden beispielhaft zur Verwendung vorgeschlagen:

Actinidia arguta	Strahlengriffel	Schlingpflanze
Campsis radicans	Trompetenblume	Selbstklimmer
Celastrus orbiculatus	Rundblättriger Baumwürger	Schlingpflanze
Clematis spec.	Waldrebe in Arten und Sorten	Rankpflanze
Hedera helix	Efeu	Selbstklimmer
Hydrangea petiolaris	Kletter Hortensie	Selbstklimmer
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt	Schlingpflanze
Parthenocissus spec.	Wilder Wein in Arten	Selbstklimmer

Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum. Da viele der hier verwendungsfähigen Kletterpflanzen aus feuchten Auwaldbereichen oder kühl/niederschlagsreichen Schluchtwäldern stammen, sollen die Pflanzbeete mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein.

Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen zu erstellen.

Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen und der geltenden Brandschutzanforderungen (FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen, DIN-Normen) können Schäden am Bauwerk ausgeschlossen werden. Die dauerhafte und fachgerechte Pflege der Fassadenbegrünung (Versorgung, Pflanzschutz und Schnitt) inkl. ausreichender Wässerung ist sicherzustellen.

Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB. Sie entspricht insbesondere den Zielen des § 1a Abs. 5 BauGB zur Anpassung an den Klimawandel und ist Teil einer nachhaltigen Freiraumgestaltung.

I.5.18. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Wasserdurchlässige Beläge

Für die Zufahrten, Zuwegungen sowie Feuerwehrzufahrten wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite, Schotterrasen) festgesetzt, um im Wohngebiet in den Baugebieten die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, zu reduzieren. Dies gilt nur, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen und die Flächen nicht dem Schwerlastverkehr dienen. Auch Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Geh- und Radwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden.

Mit zunehmender Bautätigkeit nimmt die Versiegelung von Flächen zu und verhindert den natürlichen Anschluss des Untergrundes an Wasser und Luft. Durch wasserdurchlässige Beläge werden die Niederschläge dem Wasserhaushalt wieder zugeführt und die Ableitung in die Entwässerungskaskaden verringert. Hierzu muss als Filterzone für Niederschlagswasser unter der offenen Befestigung eine mindestens 20 cm dicke, durchwurzelungsfähige Bodenschicht angelegt werden. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

Diese Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a BauGB.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausgleichsflächen mit Zuordnung)

Im südlichen Teil des Plangebiets sind die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ und der Kennzeichnung NN1 und NN2 als Ausgleichsflächen festgesetzt, mit dem Ziel einer flächigen Anpflanzung mit naturnahen Gehölzstrukturen bestehend aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Die Flächengrößen umfassen für die Ausgleichsfläche „Naturnaher Bereich 1“ (NN 1), 4.051 m² und die Ausgleichsfläche „Naturnaher Bereich 2“ (NN 2), 7.976 m².

Ziel ist die Anlage und Entwicklung von Feldgehölzen auf einer bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Im Anschluss zu bereits vorhandenen Gehölzstrukturen im angrenzenden Umfeld werden innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Breite von etwa 15 - 30 Meter naturschutzfachlich wertvolle Bereiche geschaffen. Dabei entstehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen, eine erhöhte Strukturvielfalt sowie ökologische Vernetzungs-

strukturen zur Steigerung der Biodiversität. Weiterhin übernehmen naturnahe Gehölzstrukturen bodenschützende Funktionen hinsichtlich einer Reduzierung von Wind- und Wassererosion.

Darüber hinaus wirken die Gehölzpflanzungen als natürliche Eingrünung entlang der stark frequentieren Südwesttangente bis zur geplanten Radwegbrücke und tragen somit zu einer nachhaltigen Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Die Festsetzung stellt eine wichtige Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dar und gewährleistet eine harmonische Einbindung des neuen Quartiers in die umgebende Landschaft.

Die Festsetzung der Mindestpflanzmengen sowie die Vorgaben zur Qualität der Pflanzware dienen der Sicherstellung einer dauerhaften, gesunden und ökologisch wertvollen Begrünung. Durch die vorgeschriebene mehrfache Verpflanzung wird eine hohe Anwuchs- und Überlebensrate gewährleistet, was langfristig zur Stabilität und Erhalt der naturnahen Grünstrukturen beiträgt. Ersatzpflanzungen in gleicher Qualität und Quantität dienen der Erhaltung des ökologischen Werts der Pflanzflächen.

Die Festsetzung trägt somit wesentlich zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushalts im Sinne des § 1a BauGB bei. Diese Flächen erfahren im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gegenüber dem bisherigen Zustand (landwirtschaftliche Nutzung) eine deutliche ökologische Aufwertung. Daher werden sie im Rahmen der rechtsicheren Zuordnung zugeordnet und nach Kostenerstattungsbetragssatzung sowie der Erschließungsbeitragssatzung abgerechnet (vgl. Kapitel I.5.26).

Die dauerhafte Pflege dient dem Ziel eine naturnahe Entwicklung zu gewährleisten und konkurrenzstarken Aufwuchs (z.B. Brombeere, invasive Arten) zu verdrängen. Bei den Herstellungs- und Pflegearbeiten sind Vorgaben des Artenschutzes zu beachten. Dabei sind in bestimmten Rhythmen Erfolgskontrollen und gegebenenfalls Anpassungen bei den Pflegemaßnahmen vorzunehmen.

<u>Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</u>

Im südlichen Bereich des Plangebiets ist neben der gezielten Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung NN4 auch eine Fläche zum Erhalt bestehender naturnaher Gehölzstrukturen mit der Kennzeichnung NN3 festgesetzt, bei der es sich um ökologisch wertvolle Feldgehölze und Baumhecken entlang der Alten Wallensteinstraße handelt. Diese Bestände sind auch im Artenschutzkonzept als Vermeidungsmaßnahme (V3) benannt, wonach zur Erhaltung von Nistmöglichkeiten bestehende Gehölzstrukturen mit Höhlenbäumen zu erhalten und dauerhaft gesichert werden. Die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan stellt somit sicher, dass diese ökologisch wertvollen Strukturen und Lebensräume langfristig geschützt und gepflegt werden. Ihr Erhalt unterstützt die naturnahe Entwicklung des Gebietes, stärkt die Biotopvernetzung und trägt zur landschaftlichen Einbindung sowie zur Einfassung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bei. Ergänzende Pflanzungen heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher werden hierbei zugelassen.

Die Gehölzflächen NN3 und NN4 wirken ebenfalls als natürliche Eingrünung und tragen somit zu einer nachhaltigen Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Die Festsetzung stellt eine wichtige Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dar und gewährleistet eine harmonische Einbindung des neuen Quartiers in die umgebende Landschaft.

Bei Anpflanzungen sorgen Vorgaben zur Qualität der Pflanzware und Mindestpflanzmengen zur Sicherstellung einer dauerhaften, gesunden und ökologisch wertvollen Begrünung.

Durch die vorgeschriebene mehrfache Verpflanzung wird eine hohe Anwuchs- und Überlebensrate gewährleistet, was langfristig zur Stabilität und Erhalt der naturnahen Grünstrukturen beiträgt. Ersatzpflanzungen in gleicher Qualität und Quantität gewährleisten die Erhaltung des ökologischen Werts der Pflanzflächen.

Die Maßnahmen leisten damit einen aktiven Beitrag zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und sind darüber hinaus bilanzierungswirksam in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingebunden.

Die Festsetzung trägt somit wesentlich zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne des § 1a BauGB bei.

I.5.19. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Für alle im „Tiefen Feld“ vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die durch die Bebauungspläne Nr. 4445 A und 4445 B sowie die Planfeststellung der Straße „Am Tiefen Feld“ ausgelöst werden, ist ein übergeordnetes Maßnahmenkonzept erstellt worden. Dies ermöglicht eine koordinierte Umsetzung aller Maßnahmen und stellt zugleich die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den jeweiligen Planungen nachvollziehbar dar.

Eine detaillierte Übersicht aller Maßnahmen sowie für die spezifischen Maßnahmen innerhalb dieses Bebauungsplans sind im Maßnahmenkonzept (Grosser-Seeger & Partner, 11.06.2025) sowie im Umweltbericht (Grosser-Seeger & Partner, 20.03.2026) und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Grosser-Seeger & Partner, 10.06.2025) zu finden.

<u>Vermeidungsmaßnahmen</u>

Alle konfliktvermeidenden bzw. -mindernden Maßnahmen (V) wurden im Rahmen des BPs Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ für die betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten identifiziert und sind in der saP (Kap. 4; S. 10) und im Umweltbericht (Kap. 5, S. 54) dargestellt. Davon sind folgende zwei Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Begrenzung der Beleuchtung

- Die bauzeitliche Beleuchtung der Baustelle stellt eine Störquelle für Tiere dar und ist daher auf das erforderliche Maß, besonders in der Nacht, zu begrenzen. Gemäß § 2 Nr. 18.3 der Bebauungsplansatzung ist die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren, da Lichtemissionen so weit wie möglich minimiert werden sollen, um Lichtverschmutzung zu vermeiden. Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im montierten Zustand ausschließlich unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio). Es dürfen nur Leuchtmittel mit einem für Insekten wenig attraktiven Spektrum verwendet werden, insbesondere bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur von 2.200–2.700 Kelvin, maximal jedoch 2.700 Kelvin. Unzulässig sind flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren sowie rundum strahlende Leuchten (z. B. Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom von mehr als 50 Lumen.

  Die Beleuchtung angrenzender Grünflächen – insbesondere von Hecken und Bäumen – ist durch gezielte Ausrichtung und geeignete Abschirmungen ausnahmslos zu vermeiden. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit geringer Leuchtdichte und ohne UV- oder Infrarotanteile zu verwenden. Erlaubt sind nur geschlossene Leuchten ohne potenzielle Falleffekte für Insekten.

Diese Maßnahme ist erforderlich, um die negativen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt und das ökologische Gleichgewicht zu minimieren und gleichzeitig einen verantwortungsvollen Beitrag zum Schutz der Biodiversität und zur Reduzierung von Lichtverschmutzung zu leisten und eine umweltverträgliche und lebenswerte Quartiersentwicklung zu gewährleisten.

Verhinderung von Vogelschlag an Glasfassaden

- Zur Minderung des Kollisionsrisikos an großflächigen Glasfassaden sowie Glasfronten sind diese mit Vogelschutzmustern zu versehen. Ebenfalls möglich ist z.B. die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) und unterstützend als Kombination zu Vogelschutzmustern die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 30 %). Als aktueller Standard gelten derzeit die als hochwirksam getesteten Muster der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (2022) der Schweizer Vogelschutzwarte Sempach in Zusammenarbeit mit der Wiener Umweltanwaltschaft sowie dem BUND Deutschland und dem LBV Bayern und collabs/Biologische Station Hohenau-Ringelsdorf. Dabei ist die Verwendung von Mustern der jeweils richtigen Testreihe (ONR-Testungen für Glasdurchsichten und WIN-Testungen für Glasfassaden) zu beachten. Mit dieser Maßnahme wird einer verantwortungsvollen Architektur Rechnung getragen.

  Diese Maßnahme ist erforderlich, um Vogelkollisionen an Glasfassaden wirksam vorzubeugen und gleichzeitig eine nachhaltige und verantwortungsvolle Architektur sicherzustellen. Es sind Materialien zu verwenden, die im Rahmen aktueller wissenschaftlicher Erkenntnisse und Fachstandards als wirksam eingestuft werden.

FCS-Maßnahmen

Bei Realisierung dieser Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ werden gemäß der saP die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG – mit Ausnahme der Bodenbrüter (Feldlerche, Wachtel und Wiesenschafstelze) und der Zauneidechse – nicht erfüllt.

In der saP wurde dargelegt, dass anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit der Bodenbrüter und Zauneidechsen führen würden, nicht vorhanden sind. Daher ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich, für die so genannte Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) herangezogen werden können, um die Ausnahmetatbestände nach § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG zu erfüllen. Solche Maßnahmen müssen (im Gegensatz zu CEF-Maßnahmen) nicht innerhalb des Verbreitungsgebiets der lokalen Population liegen. Diese Maßnahmen werden in den Geltungsbereichen FCS 1 (Fl. Nr. 631 und Fl. Nr. 632/1, Gmkg. Mühlhof und Fl. Nr. 402/1 und Fl. Nr. 403, Gmkg. Reichelsdorf) und FCS 3 (Fl. Nr. 553 Gmkg. Katzwang und Fl. Nr. 212 Gmkg. Kornburg) festgesetzt. Die Maßnahme FCS 2 ist entfallen, da keine Betroffenheit mehr gegeben ist.

- FCS 1: Anlage von Blühstreifen/Ackerbrache für 16 Brutpaare Feldlerchen; Entwicklung und Unterhaltung von ca. 5,1 ha Ackerbrachen auf nebeneinander liegenden städtischen Flurstücken Nr. 631 und 632/1, Gmkg. Mühlhof und Nr. 402/1 und 403, Gmkg. Reichelsdorf. Durch diese Maßnahme profitieren auch Wachtel (2 BP) und Wiesenschafstelze (4 BP); nähere Maßnahmenbeschreibung sowie erfolgte Flächenauswahl siehe Maßnahmenkonzept S. 8f. bzw. saP S.14f.
- FCS 3: Herstellung und Aufwertung einer mindestens 2.500 m2 großen, extensiv genutzten Grünfläche auf den Flurstücken Nr. 553 Gmkg. Katzwang und 212 Gmkg. Kornburg; nähere Maßnahmenbeschreibung sowie erfolgte Flächenauswahl siehe Maßnahmenkonzept S. 12f. bzw. saP S. 15f.

I.5.20. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT

Ca. 15 ha des Plangebiets werden als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und stehen für die Nutzung zum Ackerbau oder als Grünland zur Verfügung.

Auf den Flächen für Landwirtschaft ist für die Begrenzung der Einleitung von Regenwasser in die öffentlichen Entwässerungsanlagen eine Mindestrückhaltung einzuhalten. (vgl. Kapitel I.5.14)

Des Weiteren sind die Flächen von Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise können landwirtschaftliche Gebäude und Nebenanlagen zugelassen werden, wenn diese eine Grundfläche von 50,0 m² und eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Das prägende Landschaftsbild des Tiefen Felds soll erhalten bleiben und eine Bebauung durch z.B. großdimensionierte Gewächshäuser vermieden werden, um die wichtigen klimatischen Faktoren der Flächen für die Kaltluftbildung und Kaltluftströmung durch das Quartier zu schützen. Dennoch können ausnahmsweise kleine Gebäude z.B. zum Lagern von Arbeitsmaterial errichtet werden. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit wird eine zu starke Häufung diese Bauten verhindert.

I.5.21. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BIMSCHG

I.5.21.1. Lärmschutz

In den Kapiteln I.3.1.6 und I.4.6 wurden die vorhandenen Lärmbelastungen, welche auf das Plangebiet wirken, sowie verschiedene mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen dargelegt. Der Bebauungsplan sieht verschiedene verbindliche Regelungen vor, durch die insgesamt ein wesentlicher Schutz vor Schallimmissionen erreicht werden soll, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. Das Regelungskonzept zum Lärmschutz besteht aus aktiven Schallschutzmaßnahmen (Riegelbebauung und Lärmschutzwand entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ und Südwesttangente), passiven Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung und Dämmung von Außenbauteilen) sowie bedingten Baurechten und Baureihenfolgen.

I.5.21.1.a. Verkehrslärm

<u>Bedingte Festsetzung für das Plangebiet</u>

Das Schallschutzkonzept für das gesamte Plangebiet im Tiefen Feld sieht eine Schallschutzwand entlang der Südwesttangente vor. Diese ist planungsrechtlich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4445 A gesichert.

Die vollständige Errichtung der Schallschutzwand ist Voraussetzung für die Nutzungsaufnahme im allgemeinen Wohngebiet und in den Flächen für Gemeinbedarf (vgl. § 2 Nr. 20.5 der Bebauungsplansatzung).

<u>Lärmschutzwand Südwesttangente</u>

Das Schallschutzkonzept für das gesamte Plangebiet im Tiefen Feld sieht eine Schallschutzwand entlang der Südwesttangente vor. Diese ist planungsrechtlich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4445 A gesichert.

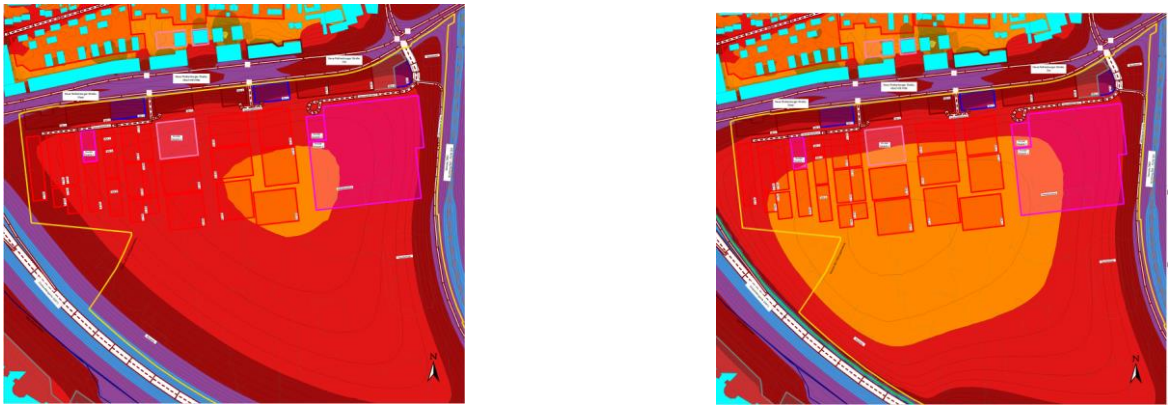


Abbildung 30 Links: Ohne Schallschutzwand entlang SWT (Lageplanskizze 7.3 des Gutachtens), rechts: Mit Schallschutzwand an SWT (Lageplanskizze 7.1) (Obermeyer, 05.06.2025); Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die vollständige Errichtung der Schallschutzwand ist Voraussetzung für die Nutzungsaufnahmen im allgemeinen Wohngebiet sowie den Flächen für Gemeinbedarf. Die Lärmschutzwand schafft, wie in der Abbildung 30 dargestellt, eine deutliche Verbesserung der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm in der der freien Schallausbreitung am westlichen Rand und in der Mitte des Plangebietes. Auch im Bereich des Stadtteilparks „Tiefes Feld“ wird die Aufenthaltsqualität gesteigert. Durch die Lärmschutzwand an der Südwesttangente ist die Aufsiedlung von einigen Baugebieten (vgl. Kapitel I.4.5) bereits ohne die Lärmschutzbebauung entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ möglich und vereinfacht somit die Realisierung des Gebietes.

Eine solche Festsetzung ist vertretbar und möglich, da die Errichtung der Schallschutzwand Aufgabe der Stadt Nürnberg als Plangeber ist. Die Flächen für die Schallschutzwand sind bereits in städtischem Eigentum. Der Bau der Lärmschutzwand ist entsprechend in der Realisierung des Quartiers rechtzeitig zu berücksichtigen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Wohnbebauung im Plangebiet vor Lärmimmissionen wird eine geschlossene Riegelbebauung zur Abschirmung der Verkehrslärmeinwirkungen der Südwesttangente und der Straße „Am Tiefen Feld“ festgesetzt. Diese Riegelbebauung verläuft am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets und umfasst folgende Gebiete: WA 1, MU 1 bis MU 5; SO 1 sowie SO 2, GE(e). In den Gebieten entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ (MU 1 bis MU 5; SO 1 sowie SO 2, GE(e)) sind jeweils Baulinien festgesetzt, so dass direkt an die Verkehrsfläche, die durch die Planfeststellung gesichert wird, gebaut werden muss.

Die Baulinie ist überlagert mit einem Planzeichen gem. Nr. 15.6 PlanZV (Planzeichenverordnung), das auch über die Lücken zwischen den einzelnen Baulinien weitergeführt wird. In diesen Bereichen sind Schallschutzwände zu errichten. Diese Riegelbebauung bzw. die Lärmschutzwände im Bereich der Gebäudelücken müssen mindesten 12,0 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Südwesttangente und Straße „Am Tiefen Feld“) hoch sein. Entsprechend wurde hier eine mindestens viergeschossige Bebauung festgesetzt. Auch die Anforderungen an die Schallschutzwand wurden festgesetzt und es sind folgende akustische Eigenschaften nachzuweisen: Absorptionsgruppe A1 (nicht absorbierend), Schalldämmung nach Gruppe B3 (DLR > 24 dB). Die Anforderungen ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung (Obermeyer 05.06.2025).

Damit das Gebiet den gewünschten urbanen Charakter erhält, ist die Errichtung von Lärmschutzwänden nur auf einer Länge von 50 % der an der Straße „Am Tiefen Feld“ angrenzenden Grundstückslänge zulässig. Im Bereich des Übergangs zwischen dem MU 1 und dem WA 1 ist eine Lärmschleuse zu errichten, dadurch wird die Durchwegbarkeit des Gebietes verbessert. In Verlängerung des Grünzugs westlich vom Bildungszentrum wurde die Gebäudestellung so gewählt, dass allein durch den Gebäudeabstand die notwendige Abschirmwirkung erzielt wird und hier keine Lärmschutzwand und somit keine Schleuse erforderlich ist.

Um eine etappenweise Aufsiedelung des Gebiets zu ermöglichen, wurde neben einer abschnittsweisen Erstellung der Lärmschutzbebauung entlang Straße „Am Tiefen Feld“ und dem WA 1 auch untersucht, welche Bereiche des Plangebiets aufgesiedelt werden können, ohne dass der Lärmschutz komplett erstellt ist.

Für eine Aufsiedlung ohne die Lärmschutzbebauung kommen die Bereiche in Betracht, in denen tagsüber die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Für ein allgemeines Wohngebiet liegt dieser Wert bei 59 dB(A). Es wird allein auf die Tagwerte abgestellt, da nachts im gesamten Plangebiet bei freier Schallausbreitung der Grenzwert der 16. BImSchV überschritten wird und im Ergebnis überall mit dem Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen (Einbau schallgedämmter Belüftungseinrichtungen) gearbeitet werden muss. Auf die untenstehenden Ausführungen wird verwiesen. Die Isophone des Verkehrslärms für tags 59 dB(A) wurde in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt (Lageplanskizze 7.1) und ist im Planblatt hinweislich dargestellt. Bei einigen Baufenstern verläuft diese Linie durch die Baufenster, so dass es an den Fassaden zu leichten Überschreitungen (unter 1 dB) kommt. Im Rahmen der Abwägung wurden diese leichten Überschreitungen hingenommen. Im Ergebnis kann in den Gebieten WA 9, WA 11, WA 12, WA 14 bis WA 17, WA 19, WA 20, WA 22 und WA 23 die bauliche Nutzung ohne die Lärmschutzbebauung aufgenommen werden.

Auch für die Errichtung des Schulzentrums wird auf die zwingende Erstellung der Schallschutzbebauung verzichtet. Dies soll eine zeitlich möglichst flexible Bebauung sicherstellen. Aufgrund der Größe des Grundstücks und der Bauaufgabe „Schule“ mit einem sehr breiten Raumprogramm, kann die Schallschutzproblematik auf dem Schulgelände bewältigt werden. Dies wird durch die großen Baufenster planungsrechtlich ermöglicht.

Die Aufnahme der Nutzung in den übrigen Gebieten wurde so geregelt, dass jeweils nur der erforderliche Teil der Lärmschutzbebauung als Voraussetzung vorhanden sein muss. Dabei gilt: Die Lärmschutzbebauung muss mindestens im Rohbau fertiggestellt und alle Fenster vollständig eingebaut sein. Sobald diese baulichen Voraussetzungen erfüllt sind, kann die Nutzung in den betreffenden Gebieten aufgenommen werden. In diesem Fall ist keine Überschreitung der Tagesgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV durch Verkehrslärm mehr zu erwarten – oder nur in einem geringfügigen, vertretbaren Maß. Hierbei ist eine Abwägung zwischen der Notwendigkeit eines wirksamen Schallschutzes und dem Bedarf an baureifem Land erforderlich. Im Ergebnis bestehen im Plangebiet folgende Abhängigkeiten für die Nutzungsaufnahme hinsichtlich von Baureihenfolgen:

Gebiete	Voraussetzung	Anteil der Geschossfläche in den einzelnen Gebieten an der Geschossfläche im WA gesamt
WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 10, WA 13 und der Fläche für Gemeinbedarf „Kita 1“	Geschlossener Schallschutzschirm in WA 1, MU	25 %

	1, MU 2 und SO 1 mit dazwischen liegenden Schallschutzwänden	
WA 18 und WA 21	Geschlossener Schallschutzschirm in MU 4, SO 2 und westliches Baufeld im MU 5	15 %
„Seniorenwohn- und Pflegeheim“ und der Fläche für Gemeinbedarf „Kita 2“	Geschlossener Schallschutzschirm in MU 3	
WA 9, WA 11, WA 12, WA 14 bis WA 17, WA 19, WA 20, WA 22 und WA 23	Keine Beschränkung	60 %
Schulzentrum	Keine Beschränkung	

In der Tabelle wird deutlich, dass sich mit der gewählten differenzierten Regelung mehr als die Hälfte der im Bebauungsplan vorgesehenen Geschossfläche im WA auch ohne die Riegelbebauung realisieren ließe. Da sich an das Planverfahren eine Umlegung anschließt und viele private Grundstückseigentümer Baugrundstücke zugeteilt bekommen, sind viele Baugrundstücke ohne Abhängigkeiten bebaubar, abgesehen von der notwendigen Erschließung.

Grundrissorientierung

Grundrissorientierung in der Schallschutzbebauung (WA 1 – MU 5)

Im urbanen Gebiet entlang der Straße „Am Tiefen Feld“, sowie gegenüber der Südwesttangente im WA 1 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten. Gleiches gilt für die Werte der 16. BImSchV für urbane Gebiete an den lärmzugewandten Seiten. Zum Teil kommt es zu Überschreitungen der Werte für die Gesundheitsgefährdung.

Neben den baulichen Anforderungen der DIN 4109 inklusive Belüftung von Schlafräumen sind weitere Maßnahmen zur Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig. Durch die Orientierung mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zu einer lärmabgewandte Fassadenseite ist für die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen mindestens ein ruhiger Aufenthaltsraum gegeben. Über diesen ist bei einem offenen oder teilgeöffneten Fenster zumindest in den unteren Geschossen nachts ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich. Mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume muss somit zu den Fassaden außerhalb der Festsetzung Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes orientiert sein. In den Lageplanskizzen 3.1 und 3.5 des Schallgutachtens (Obermeyer, 05.06.2025) wird deutlich, dass aufgrund der abschirmenden Fassaden relativ ruhige Süd- sowie Ost- und Westfassaden entstehen. Tagsüber werden an den lärmabgewandten Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete (analog Mischgebiete: 60 dB(A)) eingehalten. Mit der festgesetzten Grundrissorientierung kann das Ziel, jeder Wohnung eine gewisse Anzahl an ruhigen Wohneinheiten zuzuordnen, erreicht werden. Zur Lärmquelle (Straße „Am Tiefen Feld“ und Südwesttangente) können Erschließungsfunktionen, Nebenräume, Kochküchen etc. angeordnet werden.

In der Nacht wird an einigen Fassaden der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) eingehalten (z.B. MU 1, MU 2, MU 3), vgl. Lageplanskizze 3.6. In den MU 1 – MU 4 und im

westlichen Bauraum des MU 5 werden an den schallabgewandten Fassaden die Grenzwerte der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV eingehalten.

Dies ist im WA 1 am westlichen Rand des Plangebiets und im östlichen Bauraum des MU 5 nicht der Fall. Dieser Bauraum wird nachts mit Schall von der Güterzugstrecke beaufschlagt, was zu einer Überschreitung der Werte der 16. BImSchV führt. Hier entfaltet die Schallschutzbebauung entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ keine Wirkung. Die Werte der Gesundheitsgefährdung werden nicht überschritten. Da tagsüber jedoch die Orientierungswerte der DIN 18005 im Süden, Westen und Osten eingehalten werden, wird auch für dieses Gebiet an der Grundrissorientierung festgehalten. Mit dem Ausbau der Güterzugstrecke kommt es zu keiner Überschreitung der 16. BImSchV an der Südseite mehr.

Im WA 1 besteht die Überschreitung des Werts von 49 dB(A) nicht im Erdgeschoss, jedoch im 3. OG. Da auch hier tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Westfassade eingehalten werden, wird auch für dieses Gebiet an der Grundrissorientierung festgehalten.

Regelung zur Grundrissorientierung in anderen Gebieten

Für das Gebiet WA 13 wird bestimmt, dass mindesten die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume einer Wohnung nicht rein zur Sammelstraße A orientiert, sein dürfen. Das Gebiet WA 13 befindet sich im Bereich der Einmündung der Sammelstraße A. Die Nordfassade wird durch den einwirkenden Lärm stark belastet. Sowohl mit als auch ohne die Schallschutzbebauung werden an der Nordfassade die hilfsweisen herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Im Gebiet WA 13 sieht die Rahmenplanung eine Zeilenbebauung in Nord-süd-Richtung vor, eine Orientierung der Wohnungsgrundrisse in Ost-West-Richtung ist möglich. Im Bebauungsplan wurde die Rahmenplanung mit einer großzügigen Baugrenze umgesetzt, die Zeilenbebauung und somit die o.g. Orientierung der Wohnungen ist weiterhin möglich.

Für die Gebiete WA 3 und WA 18 wird bestimmt, dass im Bereich der Platzflächen Wohnungen so zu organisieren sind, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum nicht nach Westen im WA 3 und nicht nach Norden im WA 18 orientiert ist. Der nördliche Teil des Gebiets WA 18 wird nicht durch die Schallschutzbebauung entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ abgeschirmt. Der Verkehrslärm kann sich über die Platzfläche ausbreiten und wirkt insbesondere auf die Nordfassade ein. Aufgrund der vorgesehenen Baustruktur mit einer Blockrandbebauung und den damit verbundenen Eckgrundrissen, werden Möglichkeiten zu einer Abweichung von der Regel aufgezeigt, die zum Ziel haben, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht direkt dem Schall ausgesetzt sind. Die erste Möglichkeit besteht in konkreten baulichen Schallschutzmaßnahmen. Dazu gehören z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste, nicht nutzbare Vorbereiche oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen. Diese sollen sicherstellen, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern der dahinterliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume an lärmzugewandten Fassaden durch Fenster an lärmabgewandten Fassaden ausreichend belüftet werden, an denen die Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Das könnte bei sogenannten „durchgesteckten“ Räumen oder offenen Grundrissen der Fall sein.

Dies gilt auch für das WA 3, jedoch für die nach Westen orientierten Fassadenflächen, die einen Lärmeintrag durch die Südwesttangente erfahren.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Ausbildung der Außenbauteile

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich nach der bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zum Genehmigungszeitpunkt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung möglicher baulicher Anlagen.

Da das Konzept eine großzügige Ausweisung der Bauräume vorsieht, kann auf Ebene des Bebauungsplans keine sinnvolle Ermittlung des Außenlärmpegels erfolgen. Zumal sich dieser in unterschiedlichen Geschossen auch unterscheiden kann. Mit der DIN 4109 wird das Schalldämmmaß auf 1 dB genau ermittelt. Somit ist letztlich immer auf Vorhabenebene eine Nachberechnung durchzuführen, um so ggfs. Einsparungen in den unterschiedlichen Geschossen und Fassadenbereich vornehmen und Abschirmungen berücksichtigen zu können. Da die DIN 4109 bauaufsichtlich eingeführt wurde, sind die Berechnungsverfahren bekannt.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ergeben sich gemäß DIN 4109-1 nachfolgender Formel:

erf. $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

wobei

erf. $R'_{w,ges}$	Schalldämmmaß der Außenbauteil
L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel und
$K_{Raumart}$	der raumartabhängige Pegel ist - 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Das mindestens einzuhaltende Schalldämmmaß beträgt lt. DIN 4109 für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Büronutzungen 30 dB.

Im Schallgutachten wurden für die beispielhaft angenommene Bebauung gem. Rahmenplan maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt, vgl. Lageplanskizzen 6.1 – 6.6. Es wurden Maximalpegel über alle Geschosse (Lageplanskizze 6.4) im WA von 63 – 69 dB(A), im MU von 65 – 77 dB(A) und in den Gemeinbedarfsflächen von 62 – 78 dB(A) ermittelt. Die hohen Pegel wurden an den jeweiligen Rändern des Quartiers ermittelt, also an der Westfassade des WA 1, an der Ostfassade des Bildungszentrums und an der Nordfassade des Urbanen Gebiets. Die hohen Pegel wurden insbesondere in den oberen Geschossen (3. OG, Lageplanskizze 6.6) ermittelt wurden. Im EG wird im WA ein Wert von 64 dB(A) nicht überschritten, wenn man die nicht abgeschirmten Fassaden im WA 1, WA 13 und WA 18 außer Betracht lässt.

Es gibt jedoch auch viele Fassaden, an denen der Wert von 60 dB(A) nicht überschritten wird und somit keine höheren Anforderungen an die Ausbildung der Außenbauteile gestellt werden, z.B. im Bereich der Blockrandbebauung in den Gebieten WA 16 - WA 23.

Belüftung von schutzbedürftigen Räumen

Bei Ansatz der freien Schallausbreitung werden im Nachtzeitraum die hilfsweisen heranzuziehenden Grenzwerte gem. 16. BImSchV in allen Baugebieten (WA: 49 dB(A), MU analog MI: 54 dB(A)) überschritten. Es sind Regelungen für die Belüftung von schutzbedürftigen Räumen erforderlich.
Infolge der schrittweisen Bebauung kann in es in der Umsetzung zu Abschirmwirkungen kommen, die an einzelnen Fassaden einen geringeren Pegel erwirken. So wurde insbesondere in den allgemeinen Wohngebieten für den Bereich des Erdgeschosses für eine beispielhafte Bebauung gemäß Rahmenplan nachgewiesen, dass der Wert von 49 dB(A)

nicht überschritten wird (Obermeyer, 05.06.2025, Lageplanskizze 3.6 – 3.8). Da die Abschirmwirkung jedoch zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht vorhersehbar ist und auch keine Baureihenfolge festgelegt wird, stellt die Satzung auf den zu ermittelnden Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ab. Dieser ist im Rahmen der einzelnen Vorhaben zu prüfen.

Differenziert nach den Baugebietskategorien wird ein Grenzwert für die maßgeblichen Außenlärmpegel für die einzelnen Gebiete festgelegt. Wird dieser Grenzwert überschritten, ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. Mit baulichen Maßnahmen kann der maßgebliche Außenlärmpegel verringert werden und die Anordnung von schallgedämmten Lüftern könnte entfallen.

Zu den in Frage kommenden Maßnahmen zählen:

- vorgelagerte Wintergärten,
- Vorbauten, Laubengänge,
- verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen.

Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume können alternativ mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Da unterschiedliche Baugebiete mit einer unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit festgesetzt werden, unterscheidet sich auch der Grenzwert für den maßgeblichen Außenlärmpegel.

Gebiet	Grenzwert für maßgeblichen Außenlärmpegel	Äquivalent Beurteilungspegel Verkehrslärm nachts	Äquivalent Beurteilungspegel Verkehrslärm tags
MU	La ≥ 67	54 dB(A)	64 dB(A)
WA und Gemeinbedarf Pflegeheim	La ≥ 62	49 dB(A)	59 dB(A)
Gemeinbedarf Kita und Bildungszentrum	La ≥ 62	Entfällt, da keine Nachtnutzung	59 dB(A)
Seniorenwohn- und Pflegeheim	La ≥ 62	49 dB(A)	59 dB(A)

Für das Sondergebiet sind die entsprechenden Regelungen nicht zu treffen, da hier keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume vorgesehen sind.

Die Regelung zur Belüftung der Räume ist angemessen und vertretbar, da auf der einen Seite der Schutzanspruch der künftigen Nutzer und Bewohner nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen besteht. Auf der anderen Seite sind aufgrund der energetischen Anforderungen an moderne Gebäude häufig technische Systeme im Einsatz, die den notwendigen Mindestluftwechsel sicherstellen und dabei geringere Wärmeverluste verursachen als das manuelle Lüften über Fenster. Daher ist das Öffnen der Fenster zur Belüftung oft nicht mehr erforderlich.

Außenwohnbereiche

Auch bei Außenwohnbereichen und Freiflächen sind tagsüber gewisse Pegelgrenzen nicht zu überschreiten. Die öffentlichen Grün- und Spielflächen werden durch die erforderlichen Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzbebauungen um den Geltungsbereich herum abgeschirmt, sodass ein ruhiger Aufenthalt in den öffentlichen Grün- und Spielflächen ermöglicht wird. Balkone, Loggien und ähnliches haben aber einen Schutzanspruch. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel Verkehrslärm von 64 dB(A) nicht überschritten wird. Bis 64 dB(A) ist eine akzeptable Aufenthaltsqualität gewährleistet. Eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke ist möglich.

Diese Festsetzung führt dazu, dass in den Bereichen entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ keine Außenwohnbereiche möglich sind.

Pausenhofflächen auf der Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum“

Wie bei den Außenwohnbereichen soll auch im Bildungszentrum eine ausreichende Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen, insbesondere den Pausenhöfen, gewährleistet werden. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel für Verkehrslärm tagsüber 60 dB(A) nicht überschreitet. Dies kann durch die Errichtung von Lärmschutzwänden oder durch Anordnung der Schulgebäude erreicht werden. Das Schallgutachten bestätigt, dass eine ausreichende Abschirmung durch die Stellung der Gebäude erreicht werden kann (vgl. Lageplanskizze 3.5 des Schallgutachtens).

Schutz der Skateanlage

Im Bereich der vorgesehenen Skatefläche wird eine Schallschutzwand festgesetzt. Sie verläuft vom Kreuzungspunkt der Sammelstraße C mit der Rothenburger Straße bis zum nordöstlichen Ende der Skateanlage und dient zur Abschirmung der Skateanlage des einwirkenden Verkehrslärmes. Ihre Höhe muss mindestens 2,5 m betragen. Bezugshöhe ist die Gradiente der Straße. Die Lage der Lärmschutzwand berücksichtigt bereits die vorgesehene Anordnung eines Radwegs entlang der Straße, der über die Planfeststellung gesichert wird. Die Skateanlage darf erst nach Fertigstellung der Lärmschutzwand genutzt werden, da erst durch diese Maßnahme eine ausreichende Aufenthaltsqualität auf dem Gelände sichergestellt werden kann.

Tiefgaragen und Parkhäuser

Um die Lärmbelastung im Gebiet – insbesondere an den Zu- und Abfahrten künftiger Tiefgaragen und Parkhäuser – zu minimieren und die Auswirkungen auf das Umfeld zu verringern, sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen.

Daher werden Festsetzungen getroffen, wonach die Zu- und Abfahrten grundsätzlich einzuhausen bzw. in die Gebäude zu integrieren und mit hochschallabsorbierenden Materialien auszustatten sind. Zusätzlich sind Regenrinnen und Tore lärmmindernd und entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung auszuführen

I.5.21.1.b. Gewerbelärm

Aufgrund der höheren Schutzbedürftigkeit von Pflegeanstalten wird auf der Fläche für Gemeinbedarf „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ eine Festsetzung zur Anordnung von lüftungstechnisch Fenstern an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen getroffen. Da hier teilweise Nutzungen, wie ambulante oder stationär Pflege geplant sind, dürfen in diesen Bereichen/Stockwerken lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, welche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten von 45

dB(A) tagsüber / 35 dB(A) nachts durch Gewerbelärm oder des entsprechenden Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm überschreiten, nicht angeordnet werden.

Abweichend davon sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig, wenn durch geeignete schalltechnische Maßnahmen sichergestellt wird, dass die o.a. Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten (die sich gemäß TA Lärm in 0,5 m Entfernung vor den zu öffnenden Fenstern befinden) eingehalten werden. Hier sind z.B. vorgelagerte Wintergärten, Vorbauten, Laubengänge, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen möglich. In Teilbereichen mit festverglasten Loggien muss mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes einer Wohnung an der lärmabgewandten Fassade liegen.

Des Weiteren sieht die Planung vor, dass Teilbereiche des Seniorenwohn- und Pflegeheims für welche, die Aufnahme von Wohnformen, wie „Betreutes Wohnen“ bzw. einer nicht stationären Pflege möglich ist. Hierfür werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tagsüber / 35 dB(A) nachts eingehalten und daher ist für die Aufnahme von „Betreuten Wohnen“ kein weiterer Reglungsbedarf notwendig.

I.5.21.1.c. Sportlärm

Im GE(e) ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an der Ostfassade zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ nicht zulässig.

Abweichend davon sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig, wenn durch geeignete schalltechnische Maßnahmen (wie z.B. Eigenabschirmung, zurückgesetzte, ganz oder teilweise festverglaste Loggien) sichergestellt wird, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten (die sich gemäß 18. BImSchV in 0,5 m Entfernung vor dem zu öffnenden Fenstern befinden) eingehalten werden.

I.5.21.2. Erschütterungsschutz

Mit der Erweiterung der U-Bahnlinie 3 sind Erschütterungen in den Gebieten MU 1 und MU 2 zu erwarten. In diesen Baugebieten ist durch Vorkehrungen technischer, konstruktiver oder organisatorischer Art sicherzustellen, dass für Erschütterungen die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 vom Juni 1999 sowie hinsichtlich der Einwirkungen des Luftschalls die Immissionswerte gem. TA Lärm Abschnitt 6.2 i. d. F. vom August 1998 nicht überschritten werden. Es ist somit für die konkrete Bebauung der jeweiligen Baufelder die genaue Belastung zu ermitteln und entsprechend geeignete Maßnahmen vorzusehen, durch welche die Einhaltung der Anhalts- sowie Immissionswerte erreicht wird.

Auch im eingeschränkten Gewerbegebiet, kann es zu Erschütterungen kommen. Falls sich hier gewerbliche Nutzungen ansiedeln möchten, die sensibel auf Erschütterungen reagieren, sollten auch hier die entsprechenden Maßnahmen auf Objektplanungsebene getroffen werden.

Die Einhaltung der unter § 2 Nr. 21 der Bebauungsplan-Satzung Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ gestellten Anforderungen ist durch eine erschütterungstechnische Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

I.5.22. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STATISCHE AUFLAGEN

Durch ein Verbot von Stützmauern und die Vorgabe von Böschungen im Verhältnis 1:2 und flacher, welche auf den privaten Grundstücken bepflanzt werden, werden optisch störende Wirkungen innerhalb des Baugebiets sowie in der umgebenden Landschaft verringert. Soweit Stützmauern zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind, sollen

diese einheitlich durch die Stadt Nürnberg, Service öffentlicher Raum, erstellt werden (vgl. Kapitel I.5.23.). Eine solche Stützmauer wird beispielsweise bei dem Übergang der Stadtbalkone zu den Retentionsflächen benötigt.

Weiterhin ist das Gelände an das angrenzende Niveau der Verkehrsflächen mit zulässigen Abweichungen von 0,2 m nach oben und unten anzugleichen, um unverhältnismäßige Geländesprünge zum Straßenraum zu vermeiden.

Statische Auflagen

In den Gebieten MU 1, MU 2, MU 5 und im GE(e) sind bauliche Anlagen / Gebäude über den Tunnelbauwerken der U-Bahn lastenfrei zugründen. Die maximale Last auf den Tunnelbauwerken der U-Bahn ist auf 120 kN/m² begrenzt.

I.5.23. ÄUSSERE GESTALUNG BAULICHER ANLAGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachform und Aufbauten

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer bis max. 10°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig, um eine homogene Dachlandschaft und die Voraussetzungen für eine flächendeckende Dachbegrünung zu schaffen sowie eine Ausstattung der Dächer mit Photovoltaikanlagen unabhängig der Gebäudestellung zu ermöglichen. Die Festsetzung von Flächendächern ist darüber hinaus notwendig, um das geplante Niederschlagswassermanagement umzusetzen. Auf Grund der unterschiedlichen Gebäudehöhen bekommt das Dach im Plangebiet als 5. Fassade eine besondere gestalterische Bedeutung. Die Ausbildung eines Flachdachs ermöglicht es, die Dächer mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszuführen und auch nutzbare Freibereiche auf den Dächern zu integrieren Die Dachbegrünung ist Bestandteil des Entwässerungs- und Grünordnungskonzeptes sowie des ökologischen Ausgleichs.

Um einen gestalterisch einheitlichen Dachabschluss, insbesondere beim Blick vom Straßenraum hinauf, eine homogene, aber attraktive Dachlandschaft und die Voraussetzungen für eine flächendeckende Dachbegrünung, werden Regelungen über die Art und den Umfang sowie die Größe von Dachaufbauten getroffen.

Technische Einrichtungen auf Dächern wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Um den größtmöglichen Bereich der Dachflächen für Photovoltaikanlagen nutzen zu können, sind außer dem Abrücken von der Attika keine Flächenbeschränkungen geregelt. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen und Funkantennen, dürfen die Attika um maximal 2,5 m Höhe überschreiten und in ihrer Fläche maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sowie sonstige vor die Fassade tretende Gebäudeteile sind an allen Fassaden nicht zulässig, um aus gestalterischen Gründen ungewollte optische Wirkungen von technischen Geräten zu begrenzen. Diese Beschränkungen sollen die gewünschte hohe städtebauliche Qualität und eine zusammenhängende Erscheinungsform der Gebäude sichern. Zudem dürfen technische Einrichtungen auf Dächern keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und Grundstücke bewirken. Eine Einschränkung der Belichtung und Besonnung durch Dachaufbauten wird dadurch verhindert.

Gemäß den Zielen des Klima-Baukasten (Stadtplanungsausschuss 22.07.2021) sollen Maßnahmen zur Reduzierung der CO2- Emissionen getroffen werden. Daher sollen neben der emissionsarmen Wärmeversorgung durch die Fernwärme Photovoltaikanlagen auf den

Dächern umgesetzt werden, um auch auf der Ebene der Bauleitplanung dem Belang des Klimaschutzes gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB Rechnung zu tragen.

Da die Dachflächen der Gebäude im Bebauungsplangebiet nur flach oder bis zu maximal 10° Dachneigung flachgeneigt erstellt werden dürfen und hierdurch gute Ausgangspositionen für eine umfassende Dachnutzung geschaffen werden, besteht nicht die Notwendigkeit, sich bei der Errichtungspflicht für Photovoltaik lediglich auf die „geeignete Dachfläche“ (vgl. zur gesetzlichen Regelung Art. 44 a BayBO) zu beziehen.

Im Plangebiet sollen je Baugrundstück mindestens 40 % der jeweiligen Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu versehen ist. Um eine möglichst umfängliche Dachnutzung umzusetzen, wird als Bemessungsgröße grundsätzlich die Gesamtdachfläche gewählt, die durch die Gebäudeerrichtung auf den einzelnen Grundstücken entsteht, wobei hier untergeordnete Dachflächenbereiche (Vordächer etc.) nicht hinzuzählen. Von der Verpflichtung sind Nebenanlagen ausgenommen, da hier der Zusatzaufwand für Statik und Elektroinstallation erheblich sein kann.

In vielen Fällen erzeugt die Doppel- oder Mehrfachnutzung der Gesamtdachflächen keine Flächenkonkurrenz in dem Sinne, dass auf den Dachflächen nicht genug Platz zur Verfügung steht, um alle erforderlichen Nutzungen auf diesen Dachflächen unterzubringen. Oft lassen sich Kombinationen der verschiedenen Nutzungen verwirklichen: So bestehen etwa Möglichkeiten technische Dachaufbauten mit solchen Paneelen zu versehen oder Belüftungsanlagen unter aufgeständerten Photovoltaikanlagen unterzubringen.

Die Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind mit extensiver Dachbegrünung zu kombinieren. Andere Nutzungen sollten nach Möglichkeit so unter (z. B. Aufzugüberfahrten, Entlüftungen) oder neben (z. B. Blitzschutzanlagen) Photovoltaikanlagen angeordnet werden, dass möglichst wenig Verschattung erzeugt wird.

Eine Verpflichtung, dass die Photovoltaikanlagen auf dem Dach auch zur Energieerzeugung genutzt werden, kann durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Dächer von Nebenanlagen

Um die Dachform der Hauptgebäude fortzuführen, sind auf allen Nebenanlagen nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig. Die Wandhöhe von Nebenanlagen ist auf maximal 2,5 m begrenzt, um die Massivität von Nebenanlagen zu beschränken. Die Wandhöhe wird gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO ermitteln und bezieht sich auf die Geländeoberfläche. Da das gesamte Gelände im Plangebiet verändert wird, ist hier dann die geplante Geländeoberfläche als Bezugsebene anzusetzen. Der Bebauungsplan trifft unter § 2 Nr. 22.1 Festsetzungen zur Veränderung der Geländeoberfläche.

Haus auf der Parzelle

Im allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass die einzelnen Wohngebäude im Block, in der Zeile etc. ablesbar sein müssen, sodass das jeweilige Wohngebäude als eigenständige Einheit erkennbar ist. Diese Festsetzung begründet sich mit der städtebaulichen Gestaltung nach dem Prinzip „Haus auf der Parzelle“ (vgl. städtebauliches Konzept, Kapitel

I.4.1) Die Differenzierung der einzelnen Wohngebäude im Block oder in der Zeile, fördern die Adressbildung und Identifikation.

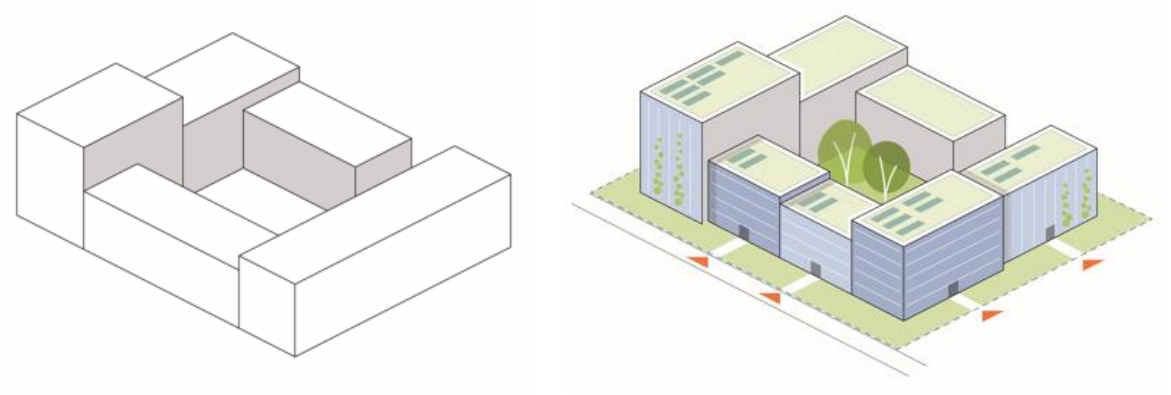


Abbildung 31: Skizze: Block Haus auf der Parzelle, © Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt

Wie diese Fassadenabschnitte ausgestaltet werden, sollen obliegt der jeweiligen Bauherrenschaft bzw. der Architektur. Mögliche Gliederungen können z.B. durch Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Fassadenfarben oder Materialien erfolgen, wie unterschiedliche Putzstrukturen, Farbigkeit oder Verkleidungen, wie Holz, Klinker oder Metall. Auch durch eine gezielt platzierte Fassadenbegrünung oder andere architektonische Mittel ist die Differenzierung möglich. Unterschiedliche Attikahöhen können bei einer gleichen Geschossigkeit auch zu dieser Gliederung beitragen.

Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ und zwischen WA 1 und MU 1 sind mit mindestens 70 % aus transparenten Materialen (z.B. Glas) herzustellen. Dies ist notwendig, um Angsträume durch dunkle Ecken zu vermeiden die Belichtung der Ost- oder Westseiten der urbanen Gebiete, bzw. der Nordseite des WA 1 zu verbessern.

Die Lärmschutzwand entlang der Skateanlage ist zu mindesten 50 % aus transparenten Materialien herzustellen, um die Aufenthaltsqualität auf der Skateanlage zu verbessern.

I.5.24. EINFRIEDUNGEN / EINFRIEDENDE MASSNAHMEN

Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung eines einheitlichen und qualitätsvollen Ortsbildes sowie der Förderung sozialer und ökologischer Aspekte im Plangebiet.

Generell sind Einfriedungen, die aus Bauprodukten hergestellt wurden, unzulässig. Daher sind zum Beispiel „lebende“ Einfriedungen in Form von Anpflanzungen von Sträuchern (z.B. Hecken) möglich, um eine eingegrünte und gestalterisch hochwertige Abgrenzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Pflanzungen schaffen die notwendige Privatsphäre und räumliche Trennung hin zum öffentlichen Raum oder zu den anderen privaten Baufeldern, ohne eine städtebaulich schädliche Abschottung zu generieren. Sondern fördern eine subjektive/optische Durchlässigkeit und ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb des Quartiers. In den Vorgartenzonen sind aus gestalterischen Gründen Einfriedungen, auch Hecken, unzulässig. Durch Zugänge, Feuerwehrfahrten usw. sind diese Bereiche ohnehin zu dem öffentlichen Raum geöffnet. Die Vorgärtenzonen dienen als gestalterisch wirksame Übergangszone zwischen öffentlichem und privatem Raum und soll zum Erhalt offener Straßenräume und der Förderung sozialer Interaktion nicht abgeschottet werden.

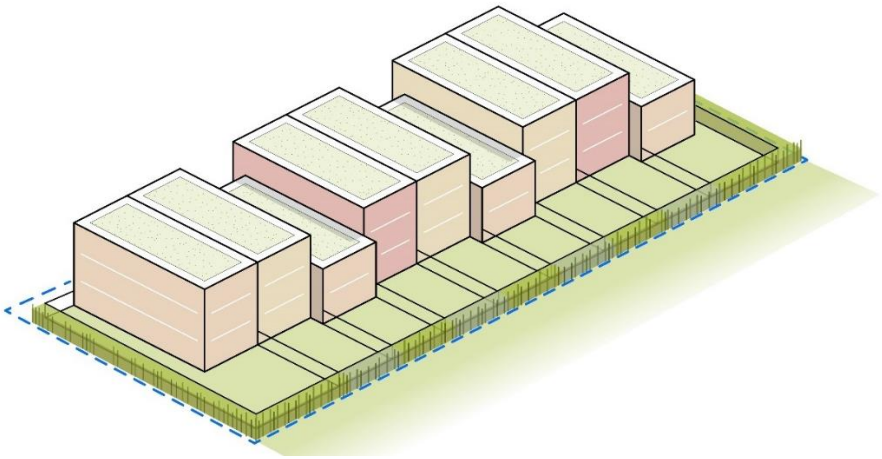


Abbildung 32: Isometrie Reihenhaus: Darstellung Hecke außen, Zaun innen: © Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt

Um die Möglichkeit zu geben, die Grundstücke im Reihenhausbau/Doppelhausbau (WA 2, WA 4, WA 10 und WA 11) auch durch Zäune einzufrieden, sind hier sichtdurchlässige Zäune in Kombination mit Hecken zulässig, sofern der Zaun auf der Innenseite der Hecke errichtet wird und die maximale Höhe des Zauns 1,2 m nicht überschreitet. Es sind daher zum Beispiel Stabgitter- oder Maschendrahtzäune zulässig, aber keine geschlossenen Mauern, Sichtschutzelemente, Wände oder Zäune. Die Einfriedung muss ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15,0 cm in Bezug auf die geplante Geländehöhe errichtet werden, weil diese für Kleintiere, wie z.B. Igel, ein unüberwindbares Hindernis darstellen und eine ökologische Durchlässigkeit im Plangebiet geschaffen werden soll.

Auch für die für Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Bolzplatz“ sind aus funktionalen und sicherheitsrelevanten Gründen sichtdurchlässige Einfriedungen zulässig. Die Einfriedungen dienen z.B. dem Schutz von Kindern vor Fahrradfahrenden oder auch der Sicherung der Nutzungen, wie ein Ballfangzaun. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist, wie auch beim Reihenhausbau, auf durchlaufende Sockel zu verzichten. Auf diese Bodenfreiheit kann bei Ballfangzäunen, Spielplätzen und Kindertagesstätten aus Sicherheitsaspekten verzichtet werden.

Baugrundstücke, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, dürfen maximal in einem 1:2 Verhält abgeböscht werden, Stützmauern sind nicht zulässig. Die Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind auf dem Kamm der Böschung zu platzieren. Dadurch werden harte räumliche Grenzen vermeiden und eine landschaftsverträgliche Einbindung der privaten Grundstücke in die öffentlichen Freiräume ermöglicht. Auch kann das Niederschlagswasser so gestalterisch ansprechend in die Ableitungsmulden in den Grünzügen geführt werden.

I.5.25. BEFRISTETE UND BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT

Zeitlich bedingte Erschließungsstraße

Bis zur Fertigstellung der Straße „Am Tiefen Feld“ erfolgt die Erschließung der Gebiete WA 1 bis WA 23, der Gebiete MU 1 bis MU 4, SO 1 und SO2 sowie der Flächen für Gemeinbedarf „Kita 1“, „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ und „Kita 2“ über eine zeitlich bedingte Erschließungsstraße. Diese temporäre Straße führt, von der Sammelstraße C Richtung Westen in die Sammelstraße B über die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und von der Sammelstraße B über die öffentliche

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich – Quartiersplatz 2“ hin zur Sammelstraße A. Die Fahrbahnbreite soll 5,5 m betragen und orientiert sich hier an den Fahrbahnbreiten der Sammelstraßen A und B.

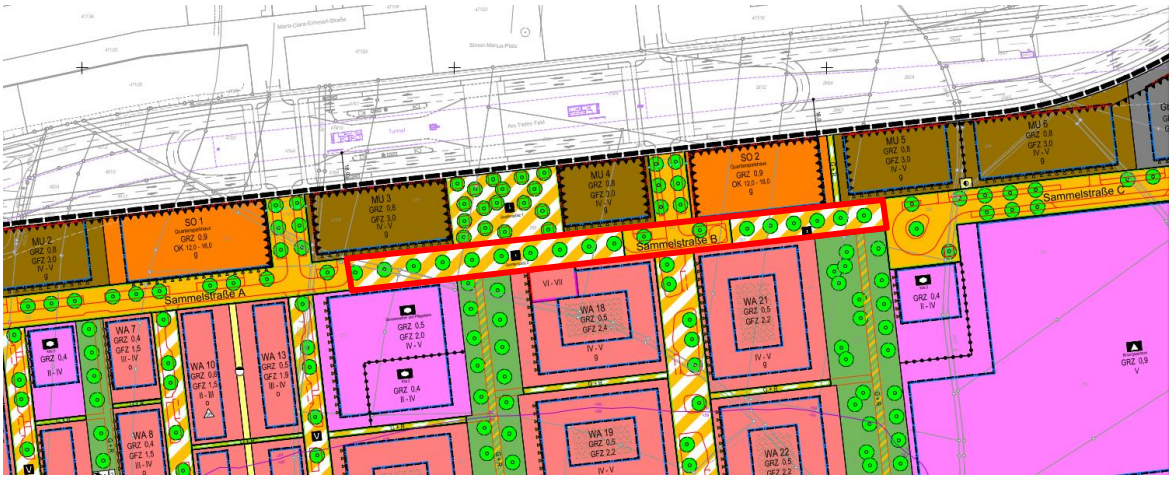


Abbildung 33: Verortung, vorübergehende Erschließung (roter Rahmen); Stand: Juni 2025; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

<u>Planfeststellung für die Straße „Am Tiefen Feld“</u>

Mit Beschluss des Verkehrsplanungsausschusses (AfV) vom 28.04.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, die Unterlagen für das Planfeststellungsverfahren zu erstellen. Die Haushaltsmittel für den Grunderwerb wurde damals bereits eingestellt, ebenso die Planungsmittel.

Um die Straßenplanung an die aktuellen Förderungen des Radverkehrs anzupassen, wurden die Unterlagen überarbeitet und im Januar 2025 der Regierung von Mittelfranken zur Prüfung übergeben. Mit der erneuten Vorlage der angepassten Planung wurden der Wille der Stadt zum Bau der Straße „Am Tiefen Feld“ erneut untermauert. Die Regierung prüft diese Unterlangen derzeit.

Nach aktuellem Stand kann von einer Realisierung der Straße „Am Tiefen Feld“ ausgegangen werden, da die noch ausstehenden Planungsschritte und -inhalte als überwindbar eingeschätzt werden und zeitnah bearbeitet sowie abgeschlossen werden können. Nach Erlass des Planfeststellungsbeschlusses ist mit einer Realisierungsdauer von etwa fünf Jahren zu rechnen.

Die Notwendigkeit der temporären Erschließungsstraße beschränkt sich somit auf einen überschaubaren Zeitraum. Nach Inkrafttreten des BP Nr. 4445 B schließt sich das Umlegungsverfahren an und das Plangebiet muss baurechtlich erschlossen werden (z.B. Entwässerung). Erst dann kann die schrittweise Aufsiedlung des Gebiets starten. Eine vollständige Aufsiedlung vor der Fertigstellung der Straße „Am Tiefen Feld“ wird als eher unwahrscheinlich eingeschätzt. Daher sind die mit der temporären Erschließung verbundenen Einschränkungen für eventuelle bereits teilaufgesiedelte Bereiche als gering einzustufen.

Nach Fertigstellung der Straße „Am Tiefen Feld“ sind die beiden verkehrsberuhigten Bereiche gemäß der Ausführungsplanung herzustellen und die im Planteil hinweislich dargestellte Anzahl der Bäume zu pflanzen.

I.5.26. RECHTSSICHERE ZUORDNUNG

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die durch die Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen, werden auf den Flächen „Naturnaher Bereich 1“ (NN 1) und „Naturnaher Bereich 2“ (NN 2), (vgl. Kapitel I.5.18) ökologisch wertvolle Ausgleichsflächen mit Bäumen und Sträuchern angelegt. Diese Flächen erfahren im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gegenüber dem bisherigen Zustand (landwirtschaftliche Nutzung) eine deutliche ökologische Aufwertung, von 0,3 auf 0,7 WP/m².

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Wege einer Sammelzuordnung zugeordnet. Zur Deckung des Aufwands für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bereitstellung der erforderlichen Flächen erhebt die Stadt Nürnberg Kostenerstattungsbeiträge gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a–135 c BauGB (Kostenerstattungsbetragssatzung – KostenErstS) sowie Erschließungsbeiträge nach der Erschließungsbeitragssatzung (EBS).

Bei der Kostenverteilung für die Ausgleichsmaßnahmen wird vom Grundsatz der Sammelzuordnung ausgegangen, da die zu erwartende Eingriffe im Baugebiet sowie die ökologische Wertigkeit der Eingriffs- und Ausgleichsflächen vergleichbar sind.

Sammelzuordnung bedeutet, dass alle Erschließungs- und Bauflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe erfolgen, pauschal den Flächen zugeordnet werden, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Zuordnung erfolgt getrennt nach Erschließungsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Bauflächen.

Die Kosten für die anteilig enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Anlage örtlicher Erschließungsstraßen entstehen, gelten als beitragsfähiger Erschließungsaufwand und werden gemäß § 131 Abs. 1 BauGB auf die erschlossenen Grundstücke verteilt. Die getrennte Abrechnung der Ausgleichsmaßnahmen für örtliche Erschließungsstraßen und für Eingriffe auf Baugrundstücken bedeutet jedoch nicht, dass diese Maßnahmen getrennt bilanziert oder durchgeführt werden müssen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans entfallen 64,65 % auf Baugebiete, 34,59 % auf Verkehrsflächen, 0,76 % auf Ver- und Entsorgungsanlagen. Bei der Zuordnung wurde für die Baugebiete die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt, bei den Verkehrsflächen und den Ver- und Entsorgungsflächen wurde von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen.

I.5.27. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die planfestgestellte Trasse zur Verlängerung der U-Bahnlinie 3 wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und im Planteil dargestellt. Die U-Bahnanlage hat Auswirkungen auf die geplante Bebauung. So wird z. B. gemäß § 2 Nr. 21 der Bebauungsplansatzung der Schutz vor Erschütterungen geregelt oder gemäß § 2 Nr. 5.7 der Bebauungsplansatzung ein Sicherheitsabstand von Untergeschossen zur Trasse festgesetzt. Für die U-Bahnanlage selbst trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen.

Die planfestgestellte Trasse des Ausbaus der Güterzugstrecke der DB wird ebenfalls nachrichtlich übernommen und im Plan dargestellt. Durch den Ausbau der Güterzugstrecke mit den zugehörigen Schallschutzwänden wird die Einwirkung von Verkehrslärm auf das Plangebiet verbessert, da der Ausbau auch Lärmschutzwände vorsieht, dies kann aus dem Schallgutachten (Obermeyer, 05.06.2025) entnommen werden. Der Wohnungsbau ist jedoch auch ohne den Ausbau der Güterzugstrecke möglich. Der Bebauungsplan selbst trifft keine Festsetzungen zur Planfeststellung.

I.5.28. HINWEISE

Untergeschosse sind ausreichend wasserdicht und auftriebssicher auszubilden (Begründung: gemäß geotechnischem Gutachten/ Baugrundgutachten). Dabei ist auch ein mögliches Ansteigen des zukünftigen Grundwasserniveaus zu berücksichtigen. Bei Nähe zu Retentionsflächen ist ein ausreichendes Abdichtungskonzept vorzusehen.

Die ZTV-Lsw 06 kann über den FGSV Verlag GmbH, Wesselinger Str. 15, 50999 Köln bezogen werden. Die DIN 4109 und DIN 4150 können beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen oder über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden. Darüber hinaus können die Vorschriften und Normen über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, „Öffentliche Auslegungen / Auskunftsterminal“ Zimmer 105, 90402 Nürnberg eingesehen werden.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der Planbereich des BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ umfasst eine Fläche von 50,5 ha. In unmittelbarer Nähe zur neuen U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth bei Schweinau“ werden im Plangebiet neben einem allgemeinen Wohngebiet, einem urbanen Gebiet, Sondergebieten für Quartiersgaragen und einem eingeschränkten Gewerbegebiet, auch Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zu diesen zählen ein Standort für verschiedene Bildungseinrichtungen und dazugehörige Sportanlagen, sowie Kindertagesstätten und ein Seniorenwohn- und Pflegeheim. Im südlichen Anschluss an die Baugebiete werden für den geplanten Stadtteilpark öffentliche Grünflächen festgesetzt, im Norden auch mit der Zweckbestimmung „Skateanlage“. Entlang der Südwesttangente sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form des Erhalts und Anpflanzens von Bäumen und Sträuchern geplant. Im Osten angrenzend an die Bahnlinie, soll künftig eine Wettkampfbahn (Sportanlage) verortet werden. Im südöstlichen Plangebiet werden hauptsächlich Flächen für die Landwirtschaft und deren Erschließung gesichert.

Im Rahmen der gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung werden alle Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 7 BauGB hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation, sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	erheblich nachteilig
Boden	erheblich nachteilig
Wasser	erheblich nachteilig
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich
• Lärm	erheblich nachteilig
• Erschütterung, Sekundärluftschall	nicht erheblich

• Störfallvorsorge	nicht betroffen
Luft	nicht erheblich
Klima	nicht erheblich
Abfall	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser erfolgen im Wesentlichen durch die weitreichende (Neu-)Inanspruchnahme und die Überbauung der bisherigen Freiflächen für neue Bau-, Verkehrs- und Grünflächen und der damit einhergehenden beträchtlichen Versiegelung und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Für das Schutzgut Pflanzen erfolgen durch die Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen, da zum einen hauptsächlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit entsprechend überwiegend geringer Eingriffsempfindlichkeit überplant werden und zum anderen weder vegetationskundlich besonders wertvolle Lebensräume noch größere bzw. ältere Gehölzbestände betroffen sind. Vielmehr entstehen durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzgruppen sowie die Herstellung von strukturreichen Grünanlagen neue Habitatstrukturen. Große Teile des vorhandenen Gehölzbestandes im Südosten werden erhalten. Allerdings gehen Wuchsorte seltener und gefährdeter Ackerwildpflanzen verloren.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere sind im Wesentlichen Nahrungs- und Bruthabitate von bodenbrütenden Vogelarten sowie die Zauneidechse betroffen. Die Eingriffe stellen bei der Umsetzung eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf die Fauna und die biologische Vielfalt im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ dar, da keine eingriffsnahen Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere bestehen auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit waren Auswirkungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Trotz aktiver (Schallschutzbebauung und -wände) und passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung) werden die verbleibenden Auswirkungen als erheblich nachteilig erachtet, da die grundsätzliche Immissionssituation nicht geändert wird. Zusätzlich zu den bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden durch die geplante Sportanlage negative Auswirkungen auf die Erholungseignung der umgebenden Parkflächen durch Freizeitlärm hervorgerufen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind aus diesen Gründen als erheblich nachteilig einzustufen.

Auf das Schutzgut Landschaft ist dagegen aufgrund des Status quo der umgebenden Bebauung und der Verkehrstrassen sowie eines nur geringen Strukturreichtums und überwiegend anthropogener Flächennutzungen keine erhebliche nachteilige Auswirkung zu erwarten.

Das Schutzgut Luft wird insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt, da das Gebiet weiterhin über einen funktionierenden Luftaustausch verfügen wird und die zusätzlichen Auswirkungen begrenzt sind.

Zum Schutzgut Klima erfolgen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage von Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, etc.), wodurch die Auswirkungen vermindert werden können. Die Auswirkungen der (Gesamt-)Planung auf die geplante und bestehende Bebauung im Umfeld wurden gutachterlich geprüft und die zu erwartenden Treibhausgasemissionen abgeschätzt. Es ist demnach insgesamt nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auszugehen, wenn Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen (wie z.B. CO2-neutrale Energieversorgung, Energieeinsparung, Aufwertung des Mikroklimas

durch Durchgrünung und Begrenzung der Versiegelung, Förderung des Umweltverbundes) auf Vorhaben-/Genehmigungsebene verbindlich umgesetzt werden.

Im Zuge der Umsetzung der Planung entstehen keine besonderen Arten oder Mengen von Abfall. Entstehende Abwässer können nach Errichtung der entsprechenden Kanäle ins städtische Kanalsystem eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeleitet werden. Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht negativ betroffen. Es treten daher keine erheblichen nachteiligen Folgen auf dieses Schutzgut auf.
Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die derzeit vorwiegende Nutzung als Ackerfläche aufgrund der größtenteils hohen Ertragsfunktion der Böden und der Knappheit an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet sehr wahrscheinlich weiterhin aufrechterhalten. Insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, sowie Tiere käme es zu keinen Eingriffen bzw. zum Fortbestand der aktuell günstigen Situation. Bei Verzicht auf die Umsetzung der Planung käme es auch nicht zur Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Kumulative Auswirkungen mit einer Reihe an zeitlich parallellaufenden und sich z.T. räumlich überschneidenden Planungen im Gesamtareal „Tiefes Feld“, wie z.B. das Planfeststellungsverfahren zur Straße „Am Tiefes Feld“ (St 2245 Neubau Rothenburger Straße), sind nur für das Schutzgut Fläche zu erwarten. Im Zusammenhang mit den umliegenden Planungen im Tiefen Feld selbst und im Bereich östlich der Bahnlinie erfolgen in der Summe größere Flächeninanspruchnahmen und damit quantitativ größere Auswirkungen auf die Teilfunktionen der Schutzgüter (z.B. Flächenversiegelung, verringerte Grundwasserneubildung), aber keine sich gegenseitig verstärkenden.

Bei der Realisierung der Planung können verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die eine effektive Verringerung der Eingriffe darstellen. Eine Reihe von konfliktmindernden Maßnahmen wird über Festsetzungen im BP geregelt; weitere Maßnahmen sind auf Vorhabenebene zu prüfen und möglichst umzusetzen. Die Bilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB wurde anhand eines Vergleichs der Planungssituation mit der Bestandssituation durchgeführt. Es ergibt sich eine ausgeglichene Bilanzierung da der Planungswert in etwa dem Bestandswert entspricht. Externe Ausgleichsflächen sind dementsprechend nicht erforderlich.

Der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wurde im Zuge des saP-Gutachtens ermittelt. Es sind Vermeidungsmaßnahmen für Vogel- und Fledermausarten und die Zauneidechse sowie Ersatzmaßnahmen für bodenbrütende Vogelarten und die Zauneidechse erforderlich. Da im räumlichen Zusammenhang keine Ausgleichsflächen gefunden werden konnten, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich. Der erforderliche Ausgleich soll daher in Form sogenannter FCS-Maßnahmen erfolgen. Die natur- bzw. artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen eines Monitoringkonzeptes zu überwachen. Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und zum FFH-Gebiet DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ und fehlender funktionaler Beziehungen sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete des Netzes NATURA 2000 durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Aussagen im vorliegenden Umweltbericht wurden aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten, Gutachten und Erkenntnisse getroffen, soweit dies möglich war. Auf etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten wird ergänzend bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen. Es erfolgte eine Prüfung von Planungsvarianten innerhalb des Plangebiets. Dabei wurden insbesondere Grundsatzvarianten für die Standorte der Bildungseinrichtungen sowie die Lage der Sportanlage behandelt. Durch die nun vorgesehene Lage wurde eine für bestimmte funktionale Belange günstigere Lösung gefunden.

II. VERFAHREN

II.1. BETEILIGUNGEN

II.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ in Form einer Informationsveranstaltung vor Ort durchgeführt. In deren Anschluss hatten die Bürgerinnen und Bürger bis 07.08.2015 die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Die Veranstaltung fand am Dienstag, den 21.07.2015 in der Henry-Dunant-Schule im Stadtteil Großreuth bei Schweinau statt. Anwesend waren circa 150 Bürgerinnen und Bürger. Bereits im Vorfeld wurden die landwirtschaftlichen Betriebe mit Grundeigentum im Planungsgebiet bzw. die Interessensgemeinschaft „Grundstückseigentümer Agrarland Tiefes Feld“ zu einem Informationsabend am 08.07.2015 in das Stadtplanungsamt eingeladen. In dieser Zeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die relevanten Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung der einzelnen Bebauungspläne berücksichtigt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 10.12.2015 dem Stadtplanungsausschuss vorgestellt und das weitere Vorgehen beschlossen.

II.1.2. 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 13.11.2014 bis 12.12.2014 auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 4445 „Tiefes Feld“ statt. In dieser Zeit gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, die relevanten Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung der einzelnen Bebauungspläne berücksichtigt, unter anderem wurde auch das agrarstrukturelle Gutachten (Pöllinger, 2016) beauftragt.

II.1.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung fand vom 16.12.2021 bis zum 31.01.2022 auf Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 4445 B „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ statt. Dabei gingen sechs Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Davon gingen fünf mit im Wesentlichen gleichen Inhalt und eine weitere Stellungnahme vom BUND Naturschutz in Bayern e.V. ein. Die Stellungnahmen bezogen sich neben generellen Aspekten auf die Themen Artenschutz, Entwässerung und Verkehr (übergeordnete Fuß-, Rad- und- Freiraumverbindung, Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und der Nutzung der Uffenheimer Straße). Die Stellungnahmen wurden geprüft und relevante Stellungnahmen in der weiteren Planung berücksichtigt.

Dabei wurden auf folgende Punkte aufgenommen:

- Verbesserung und Förderung des Geh- und Radwegnetztes innerhalb des Quartiers durch das neue Mobilitätskonzept, zusätzliche Wege und das Zusammenrücken der Wohnbebauung. Die Erreichbarkeit der Parkanlage wurde durch die Verlegung und Verbreiterung der Grünzüge hin zum Quartiersplatz verbessert. Die Querung der Straße „Am Tiefen Feld“ erfolgt über signalgesteuerte Überwege und eine attraktive Wegeverbindung im Geltungsbereich des BP Nr. 4445 A führt in das Bestandsquartier und somit eine gute fußläufige Erreichbarkeit sichergestellt.

- Die Radschnellwegeverbindung zwischen Gutenstetter Straße (südlich der Südwesttangente / Main-Donau-Kanal) und Hornstraße (östlich der Bahnlinie) stellt eine Alternativroute zu der Wegeverbindung entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ dar und ist südlich des Parks „Tiefes Feld“ situiert, um Konflikte mit der Parknutzung und der Sportanlage zu vermeiden. Der Platzbedarf der geplanten Fahrradbrücken wurde untersucht und in der Umplanung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die geplanten Fahrradbrücken befinden sich allerdings außerhalb des Geltungsbereiches und daher können keine weiteren Regelungen getroffen werden.
- Integration der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen in den BP Nr. 4445 B, sodass keine provisorische Erschließung durch den Bebauungsplan gesichert werden muss. Die Wegebreiten für die Landwirtschaftliche Fläche sind ausreichend dimensioniert, es soll kein MIV auf diesen Wegen stattfinden, um Schleichverkehr zu verhindern.
- Die Hinweise des LBV (Landesbund für Vogelschutz) (Anbringung von Nistmöglichkeiten an Gebäuden) können in der Ausführungsplanung berücksichtigt werden, jedoch nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

II.1.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel mit der öffentlichen Auslegung vom 16.12.2021 bis zum 28.01.2022 auf Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 4445 B „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ statt. Die Stellungnahmen wurden geprüft und relevante Stellungnahmen im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich auf die Entwässerungsplanung, Verkehrsplanung, die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen sowie auf allgemeine Hinweise für die Ausführungsplanung.

Seitens des Eisenbahnbundesamtes (EBA) wurden Anmerkungen zum Immissionsschutz (Höhe und Länge der Schallschutzwände) und zum Ausbau der Uffenheimer Straße angebracht. Zu diesen Themen sowie deren zeitlicher Realisierung gibt es seitens der DB (Deutschen Bahn) ebenfalls Hinweise. Aufgrund der laufenden Abstimmungen, der ungewissen Realisierung der Lärmschutzwände sowie des anstehenden Planänderungsverfahrens der Güterzugstrecke kann sich der BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ nicht auf die im Rahmen der Planfeststellung vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen stützen. Zur Sicherstellung einer rechtssicheren Baulandentwicklung wurde daher eine Überarbeitung des Bebauungsplans veranlasst. Dabei werden die planerischen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 4445 B „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ und die des nicht formell eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4445 C „Tiefes Feld Südost“ in einem Geltungsbereich „Tiefes Feld Süd“ zusammengeführt. Die Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden in der Umplanung berücksichtigt.

II.1.5. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 04.08.2025 bis zum 12.09.2025 auf Grundlage des Vorentwurfs 2. Fassung zum Bebauungsplan Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ statt. Die Stellungnahmen wurden geprüft und

relevante Stellungnahmen in der Entwurfserstellung der 2. Fassung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich vor allem auf die Entwässerungsplanung, Verkehrsplanung, Spartenplanung, die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen sowie Belange der deutschen Bahn und enthielten auch allgemeine Hinweise für die Ausführungsplanung.

II.1.6. ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die erneute Veröffentlichung im Internet fand auf Grundlage des Entwurfs 2. Fassung vom 12.02.2026 bis einschließlich 13.03.2026 statt. Zusätzlich fand im gleichen Zeitraum die öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt statt. Es gingen Stellungnahmen zu den Themen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Landwirtschaft, Klima, Artenschutz, Bahnbelange und Sparten ein. Die Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt, Änderungen an der Planung waren nicht veranlasst.

III. ABWÄGUNGSERGEBNIS

III.1. UMPLANUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT

III.1.1. ÜBERARBEITUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT: URBANES GEBIET ENTLANG DER STRASSE „AM TIEFEN FELD“

Mit der Ausweisung von Baugebieten entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ werden diese hohen Verkehrslärmemissionen ausgesetzt. Diese übersteigen an den Fassaden, die direkt zu der Verbindungsstraße orientiert sind, tags und nachts die Werte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A).

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden aktive und passive Maßnahmen zum Umgang mit dem Verkehrslärm betrachtet. Am Anfang der Prüfung war das Trennungsgebot zu berücksichtigen. Hier käme prinzipiell eine Ausweisung eines Gewerbegebiets in Frage. Im Wettbewerb und den Unterlagen zu den frühzeitigen Beteiligungen des Rahmenplans war entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ die Ausweisung von Gewerbeflächen angedacht. Städtebaulich war die Ansiedlung von Gewerbe an einer künftig stark befahrenen Straße zum Schutz der sich dahinter ansiedelnden Wohnbebauung ideal. Bei der Überarbeitung des Rahmenplans wurden unter anderem die vorhandenen Bedarfe im Stadtgebiet berücksichtigt. Die Nachfrage nach Wohnraum im Nürnberger Stadtgebiet übersteigt hier die Nachfrage nach gewerblicher Nutzung, so dass das Konzept für die direkt angrenzenden Flächen südlich und nördlich der Straße „Am Tiefen Feld“ überarbeitet wurde. Darüber hinaus hat der Bedarf an Büroflächen nachgelassen, u.a. bedingt durch die Veränderung der Arbeitswelt im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnen und der guten infrastrukturellen Anbindung mit der U-Bahn soll an der Ausweisung eines urbanen Gebiets mit Schwerpunkt Wohnen festgehalten werden und die Schallschutzproblematik auf andere, städtebauliche Weise durch Ausbildung und Ausrichtung der Baukörper reagiert werden.

Zu allgemein möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen zählen z. B. die Anordnung einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalles. An dieser Stelle sind gesonderte Schallschutzwände zum einen aus Gründen des Ortsbildes und der Flächeninanspruchnahme

nicht gewünscht, auf der anderen Seite auch wenig effektiv, da sie nur die unteren Geschosse schützen. Eine Reduzierung des Lärms, z.B. durch eine Geschwindigkeitsreduzierung ist aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der Straße „Am Tiefen Feld“ nicht möglich und widerspräche dem vorgesehenen Planfeststellungsverfahren.

Das Konzept sieht vor, dass die Bebauung entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ teilweise Voraussetzung für die Aufnahme der Wohnnutzung in den dahinterliegenden Gebieten ist. Mit der Ausweisung eines flexibel nutzbaren urbanen Gebiets soll sichergestellt werden, dass die Gebäude zügig erstellt werden mit Nutzungen, für die Bedarf besteht. Das urbane Gebiet ermöglicht neben den gewerblichen und sozialen Nutzungen einen höheren Anteil an Wohnnutzung, der zudem auf bestimmte Geschosse begrenzt werden kann. So ist in den Erdgeschosszonen zur Belebung des Quartiers eine Wohnnutzung i.d.R. nicht erwünscht und nur in Ausnahmefällen zulässig.

In der schalltechnischen Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass bei Herstellung des Schallschutzriegels mit entsprechenden Zwischenwänden auf der rückwärtigen (südlichen) Fassade die hilfsweise herangezogenen Werte der 16. BImSchV für urbane Gebiete von tags 59 dB(A) bzw. nachts 54 dB(A) eingehalten werden.

Aus diesem Grunde wurden weitere Regelungen im Bebauungsplan getroffen, wie Regelungen zu öffenbaren Fenstern, zur Grundrissorientierung und zur Ausbildung der Außenbauteile. Da sich die Lärmquelle im Norden befindet, ist es möglich nach Norden Erschließungsflächen und Nebenräume, wie Bäder etc. zu orientieren und die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Bereichen auszurichten.

Trotz der getroffenen Maßnahmen kann in der Nacht im südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet der hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nicht überall eingehalten werden, so dass weitere Maßnahmen notwendig sind, wie z.B. fensterunabhängige Lüftung. In der geschossweisen Betrachtung wird jedoch deutlich, dass in den Erdgeschosszonen der Immissionsgrenzwert fast überall eingehalten wird, jedoch in den oberen Geschossen dieser überschritten wird. Dies ist in den allgemein hohen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch die drei Hauptlärmquellen Straße „Am Tiefen Feld“, Südwesttangente und Güterzugstrecke begründet.

Hinsichtlich der Anordnung der Bebauung entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ wurde ein Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle verworfen, da dies zu Lasten der öffentlichen Grünflächen im Süden gegangen wäre und entlang der Straße keine nutzbaren Freibereiche entstanden wären. Aus diesem Grunde fiel die Abwägungsentscheidung zugunsten nicht-öffenbarer Fenster und Regelungen zur Grundrissgestaltung.

III.1.2. ÜBERARBEITUNG STÄDTEBAULICHES KONZEPT: VERSCHIEBUNG DES BILDUNGSZENTRUMS NACH OSTEN

III.1.2.1. Planfeststellung Deutsche Bahn

Die im Osten des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke 5950 (Güterzugstrecke) soll um zwei weitere Gleise der Bahnstrecke 5955 ergänzt werden. Für den Ausbau der Güterzugstrecke wurde im Jahr 1993 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet und am 16.02.2024 festgestellt. Derzeit befindet sich eine Planänderung in Bearbeitung.

Im Zuge der 4. Planänderung betreffend die Planfeststellung mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung hatte die Stadt Nürnberg am 12.08.2021 eine Stellungnahme abgegeben, in der die betroffenen Aspekte der an das Vorhaben der Bahn grenzenden kommunalen Bauleitplanung erläutert wurden. Jedoch erfolgt nach Aussage der DB Netz AG in einem Schreiben an den Oberbürgermeister vom 06.07.2023 die Umsetzung der Güterzugstrecke und in diesem Rahmen die tatsächliche Errichtung der Lärmschutzwand auf

Höhe des Tiefen Feldes vermutlich erst Mitte der 2030er Jahre. Da die Nutzungsaufnahme in der Bebauung jedoch früher geplant ist, kann der Bebauungsplan nicht auf die Lärmschutzwände des Streckenausbaus abstellen und der bestehende Status quo für die schalltechnische Beurteilung angenommen.

Inzwischen hat die DB einen Zeitplan veröffentlich, der mit einem Beginn der Baumaßnahme ab ca. 2027 plant, jedoch auch keine Zeiten bezüglich des Lärmschutzes offenlegt.

Aus diesem Grunde wird der Schallschutz der Planfeststellung bei den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen nicht berücksichtigt, sondern auf den Status quo (Güterzugstrecke ohne Schallschutz) als Worst-Case-Szenario abgestellt.

Uffenheimer Straße

Da die Bahn den Bahnkörper verbreitert, müssen die parallel zu den Gleisanlagen verlaufenden Straßen und Wege entsprechend um etwa 10 m nach Westen verschoben werden. Im Planungsgebiet betrifft das die Uffenheimer Straße, also den Bereich westlich der Gleisanlagen. Die Verlegung der Uffenheimer Straße ist Teil des Planfeststellungsverfahrens, wird aber auch im Bebauungsplan 4445 B „Tiefes Feld Süd“ als Erschließungsstraße für die Freisportanlage und die landwirtschaftlichen Flächen genutzt. Weil die von der Bahn vorgesehenen Ausbaubreiten und Seitenstreifen nicht der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausbauqualität entsprechen, soll hier mit Beteiligung der Bahn von städtischer Seite der Ausbau der neuen Uffenheimer Straße im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans durchgeführt werden. Um diese Zusammenarbeit mit gewünschten Ausbauqualitäten sicherzustellen, soll eine Planungs- und Realisierungsvereinbarung mit der Bahn geschlossen werden. Hierzu wird von städtischer Seite der Entwurf erarbeitet und der Bahn zur Abstimmung vorgelegt. Die gemeinsame, partnerschaftliche Bearbeitung und zeitliche Abstimmung zur Herstellung der neuen Uffenheimer Straße wurde zusätzlich in einer Interessensbekundung zwischen der Deutscher Bahn und Stadt Nürnberg festgehalten.

III.1.2.2. Verschiebung des Bildungszentrums nach Osten

Das Plangebiet wird durch die drei Hauptlärmquellen Straße „Am Tiefen Feld“, Südwesttangente und Güterzugstrecke belastet.

Die Emissionen der Südwesttangente werden durch eine Lärmschutzwand, welche im BP Nr. 4445 A festgesetzt ist, verringert. Diese Lärmschutzvorrichtung ist Voraussetzung für die Nutzungsaufnahme im allgemeinen Wohngebiet sowie den sozialen Bedarfen.

Die eisenbahnrechtliche Planfeststellung für die Güterzugstrecke (PFA 13) sieht die Anordnung von Schallschutzwänden entlang der Gleise vor. Diese Wände sollen eine Höhe von 5,0 m über dem Gleis haben und sowohl an die bestehende Bebauung auf der Westseite der Bahnlinie, als auch den Bereich Großreuth an der Ostseite vor Lärmeinwirkungen schützen. Wie oben dargelegt, ist der Zeitraum für die Umsetzung dieser Maßnahme derzeit nicht abschätzbar, da sich die DB AG gegenüber der Stadt Nürnberg nicht zu einem konkreten Zeitplan verpflichten konnte. Da die Stadt Nürnberg die Schallschutzwände in Gleisnähe auch nicht selbst errichten kann, basiert die Planung sowie die daraus resultierenden planungsrechtlichen Festsetzungen auf dem aktuellen Status quo, der gleichzeitig das Worst-Case-Szenario darstellt.

Dieses Worst-Case-Szenario lässt keine Wohnbebauung im Osten des Plangebietes zu, da die Nachtwerte hier für ein allgemeines Wohngebiet mit Beurteilungspegeln bis zu 70 dB(A) in der Nacht weit über der Gesundheitsgefährdung liegen. Daher wurde das Bildungszentrum von der Mitte des Plangebietes nach Osten verschoben. Der Schulbetrieb findet nur zur Tagzeit statt, wodurch die Nachtwerte nicht mehr relevant sind. Des Weiteren

können die Schulgebäude aufgrund der Nutzung und Gebäudetiefen besser mit dem einwirkenden Schall umgehen. Mit dem Abstand zur Güterzugstrecke wird das Ziel erreicht, dass im allgemeinen Wohngebiet keine Überschreitung der Beurteilungspegel zur Gesundheitsgefährdung mehr vorhanden ist. Die allgemeine Verlärmung wird durch verschiedene Maßnahmen an den Immissionsorten behandelt. Sollte die Güterzugstrecke doch vor der Aufsiedlung umgesetzt sein, kann dies bei der Ausbildung der Außenbauteile berücksichtigt werden. Die Lärmbelastung, ausgehend von der Bahn, stellt sich für das Gebiet in diesem Fall besser dar. Die grundsätzlichen Regelungen zur Baureihenfolge resultieren insbesondere aus dem einwirkenden Lärm von der Straße „Am Tiefen Feld“ und wäre auch bei bestehendem Ausbau der Güterzugstrecke erforderlich.

Diese Umplanung bot auch die Chance, die städtebauliche Qualität des Quartiers zu erhöhen, z.B. in Bezug auf Mobilität, Dichte und Gestaltung der öffentlichen Räume. Der aktuelle Rahmenplan des BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ weist eine höhere städtebauliche Dichte als das Ergebnis des Wettbewerbs oder auch des vorherigen Bebauungsplans auf. Dies zielt darauf ab, eine nachhaltige und sinnvolle Bodennutzung zu gewährleisten. Durch die gezielte Verdichtung der Bebauung wird der Flächenverbrauch pro Wohneinheit reduziert, was ökologisch und ökonomisch vorteilhaft ist. Zudem wird die direkte Lage an der U-Bahn optimal genutzt.

III.2. ÜBERPLANUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Im Geltungsbereich des BPs Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ werden ca. 21 ha landwirtschaftliche Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt und ca. 14,5 ha in öffentliche Grünflächen mit einer Parkanlage umgewandelt. Dabei muss auch das Bebauungsplanverfahren Züricher Straße berücksichtigt werden, da auch dieses Verfahren zu Einschränkungen der Landwirtschaft, teilweise derselben Betriebe, führte.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rahmenplan haben Landwirte Existenzgefährdung angemeldet. Um die genauen Auswirkungen auf die Landwirte hinsichtlich der Existenzgefährdung zu untersuchen, wurde darauf ein agrarstrukturelles Gutachten (Agrarstrukturelles Gutachten „Tiefes Feld“ mit Ergänzungen zum Vorhaben „Züricher Straße“ bzw. Bebauungsplangebiet 4601“, Pöllinger 2016) erstellt. Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass ein Landwirt durch die Maßnahmen im „Tiefen Feld“ und an der Züricher Straße in seiner Existenz betroffen ist, bei einem weiteren kann die Existenzgefährdung nicht ausgeschlossen werden. Liegt eine Existenzgefährdung vor, müssen den betroffenen Landwirten Ersatzflächen in gleicher Qualität (Bodengüte, Größe, Entfernung zum Hof) bereitgestellt werden. Für beide Landwirte müssen gemäß Gutachten nach Abschluss der Planungen ca. 15 ha landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung stehen. Dieser Bedarf kann sich durch Grundstückverkäufe der beiden Landwirte oder durch Grundstückstausch verringern und dies ist zum Teil schon erfolgt, sodass keine Existenzgefährdung mehr vorliegt.

Für den erstgenannten landwirtschaftlichen Betrieb, der seine Flächen in der Züricher Straße bereits veräußert hat, muss die Stadt nach jetzigem Stand Ersatzflächen in gleicher Qualität bereitstellen. Diese können innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche des Bebauungsplans Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ nachgewiesen werden. Dadurch es keine Existenzgefährdung mehr zu befürchten. Für den zweitgenannten Landwirt ist eine Existenzgefährdend nicht erkennbar, da der Betrieb nicht geeignet ist, den Lebensunterhalt einer Familie oder einen wesentlichen Anteil am Gesamteinkommen einer Familie zu erwirtschaften. Allerdings ergibt sich im Verlauf beider Vorhaben (Tiefes Feld; Züricher Straße) ein Totalverlust der Eigentumsfläche für diesen Nebenerwerbslandwirt. Auf Grund dessen wird versucht im Tiefen Feld entsprechende Ersatzflächen bereitzustellen. Hierzu werden

im vorliegenden Bebauungsplan ca. 15 ha landwirtschaftliche Flächen planungs-rechtlich festgesetzt. Auch finden auf diesen landwirtschaftlichen Flächen Maßnahmen zum Ausgleich (ökologischer Ausgleich und Artenschutz) nicht statt, um die verbliebenen Flächen nicht weiter einzuschränken. Auch die Erschließung der Flächen wird durch den BP Nr. 4445 B gesichert.

In den Geltungsbereichen „FCS 1“ und „FCS 3“ hingegen werden Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Bei der FCS-1 Maßnahme werden Ackerbrachen im Sinne der PIK-Arbeitshilfe des LfU hergestellt. Da die Flächen regelmäßig umgebrochen werden, bleibt der Ackerstatus gewahrt. Die Flächen der FCS-3 Maßnahme befinden sich im Bereich einer Freileitungstrasse, es handelt sich demnach nicht um landwirtschaftliche Nutzfläche, so dass durch deren Wegfall auch keine landwirtschaftliche Fläche beeinträchtigt wird. Die Maßnahme FCS-2 ist entfallen, da keine Betroffenheit mehr gegeben ist.

Pächter oder Pächterinnen von landwirtschaftlichen Flächen im Eigentum der Stadt Nürnberg ist mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4445 A und Nr. 4445 B bereits bekannt, dass diese Flächen in Zukunft nicht mehr zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zur Verfügung stehen. Auch sind sehr langfristige Pachtverträge von landwirtschaftlichen Flächen in Nürnberg meist nicht üblich.

Die Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen begründet sich mit der Lage in der Gesamtstadt. Es werden zwar landwirtschaftliche Flächen bebaut, dennoch handelt es sich hier nicht um einen typischen Außenbereich im ländlichen Raum, da die Flächen innerhalb des Stadtgebiets liegen und direkt an die vorhandene Bebauung grenzen und durch andere Grenzen eingeschränkt sind (Südwesttangente, Güterzugstrecke). Mit dem BP Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“ wird eine Maßnahme der Baulandentwicklung in noch städtisch geprägten Randbereichen mit hervorragender direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die sich im Bau befindende U-Bahnlinie vollzogen. Dies ermöglicht zusammen mit der vorhandenen und geplanten Infrastruktur eine Dichte und Nutzungsmischung gemäß dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“. Der geplante, öffentliche Park trägt dazu bei das Grünflächendefizit im Nürnberger Westen zu verringern und schafft sowohl unterschiedliche Spielangebote als auch Raum zur Erholung und naturbelassene Bereiche. Die Planung trägt mit dem zukunftsorientierten städtebaulichen Konzept dazu bei, die hohe Nachfrage an Wohnbauflächen im Stadtgebiet zu verringern. Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2006 als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Wohnbebauung ist an dieser Stelle sinnvoller als in den eher ländlich geprägten Gebieten am Rande des Stadtgebiets. Die Nähe zur Innenstadt mit allen Vorteilen überwiegt in diesem Fall die landwirtschaftlichen Belange. Ein erneutes Gutachten ist aufgrund der Entwicklungen von Grundstücksverkäufen nicht notwendig.

III.3. PLANFESTSTELLUNG FÜR DIE STRASSE „AM TIEFEN FELD“

Mit Beschluss des Verkehrsplanungsausschusses (AfV) vom 28.04.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, die Unterlagen für das Planfeststellungsverfahren zu erstellen. Die Haushaltsmittel für den Grunderwerb wurde damals bereits eingestellt, ebenso die Planungsmittel. Das Planfeststellungsverfahren wurde im August 2021 erstmals an Regierung von Mittelfranken als zuständiger Planfeststellungsbehörde übergeben.

Aufgrund der Führung einer überörtlichen Radschnellverbindung wurden die Unterlagen, mit dem Ziel der Anpassung der Straßenplanung an die aktuellen Förderungsrichtlinien des Radverkehrs anzupassen, erneut überarbeitet und im Januar 2025 der Regierung von Mittelfranken zur Prüfung übergeben. Mit der erneuten Vorlage der angepassten Planung wurde der Wille der Stadt zum Bau der Straße „Am Tiefen Feld“ erneut untermauert. Die Regierung prüft diese Unterlangen derzeit.

Die Straße „Am Tiefen Feld“ ist für die Erschließung des Plangebietes notwendig. Nach aktuellem Stand kann von einer Realisierung der Straße „Am Tiefen Feld“ ausgegangen werden, da die noch ausstehenden Planungsschritte und -inhalte als überwindbar eingeschätzt werden und zeitnah bearbeitet sowie abgeschlossen werden können. Nach Erlass des Planfeststellungsbeschlusses ist mit einer Realisierungsdauer von etwa fünf Jahren zu rechnen. Daher wird davon ausgegangen, dass die Erschließung gewährleistet ist. Nach Erlass des Bebauungsplans, muss vor der Aufsiedlung des Gebiets die Umlegung und baurechtliche Erschließung, wie auch der Bau der Lärmschutzwand entlang der Südwesttangente erfolgen. Für beides werden insgesamt voraussichtliche ähnliche Zeiträume in Anspruch genommen. Falls sich der Bau der Straße „Am Tiefen Feld“ doch aufgrund unvorhergesehener Ereignisse verzögert, wird im Bebauungsplan eine temporäre Erschließung über die bestehende Rothenburger Straße festgesetzt. Dennoch wird eine vollständige Aufsiedlung vor Fertigstellung der Straße „Am Tiefen Feld“ als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt. Daher sind die mit der temporären Erschließung verbundenen Einschränkungen für eventuelle bereits teilaufgesiedelte Bereiche als gering einzustufen.

III.4. ZUSÄTZLICHE EMISSIONEN

Durch das Planvorhaben entstehen Treibhausgasemissionen, vor allem in den Sektoren, Gebäude, Verkehr und Landnutzungsveränderung. Diese Auswirkungen werden im Bebauungsplan überschlägig ermittelt und sollen durch Maßnahmen verringert werden.

Die Planung, Herstellung und Errichtung, Nutzung und der Rückbau der Gebäude und der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Infrastrukturverbraucht Ressourcen gem. der Lebenszyklusanalyse und setzt dadurch THG-Emissionen frei.

Zur langfristigen Minderung der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor ist vorgesehen, das Plangebiet perspektivisch an die Fernwärmeversorgung anzuschließen, welche das Ziel der CO_2-Neutralität verfolgt. Dadurch kann langfristig eine emissionsarme Wärmeversorgung des Plangebiets sichergestellt werden. Darüber hinaus werden im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Flachdächer festgesetzt, die sich in besonderer Weise für die Installation technischer Anlagen zur solaren Energiegewinnung – insbesondere Photovoltaikanlagen – eignen. Zur Unterstützung einer klimafreundlichen Energieversorgung ist vorgesehen, mindestens 40 % der Dachflächen für die Nutzung erneuerbarer Energien auszustatten, um die betrieblichen THG-Emissionen der Gebäude zu reduzieren.

Im Bereich der Mobilität wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwartet. Der resultierende motorisierte Individualverkehr wird den durch den kontinuierlichen Flottenwechsel (steigender Anteil alternativer Antriebe) den Anstieg der Stickstoffdioxid- und Feinstaub-Konzentrationen im Plangebiet voraussichtlich verzögern, Auch sorgt das Mobilitätskonzept für weniger Fahrten in dem Gebiet selbst. Durch die günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, insbesondere an die U-Bahnlinie 3, der Stellplatzregulierung sowie durch die Planung eines engmaschigen Fuß- und Radwegenetzes eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) angestrebt. Diese Maßnahmen leisten einen Beitrag zur Senkung der verkehrsbedingten Treibhausgasemissionen und Luftverunreinigungen, da der Umweltverband gefördert wird.

Obgleich die Umsetzung der Planung mit einem Anstieg von Emissionen und der Versiegelung verbunden ist, überwiegen die Vorteile der Quartiersentwicklung an dieser Stelle. Die Planung verfolgt das Ziel, ein urbanes, durchmischtes Quartier mit kurzen Wegen, einer leistungsfähigen sozialen Infrastruktur (u. a. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Nahversorgung, öffentliche Grünflächen) sowie einer hohen Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Herstellung dringend benötigten Wohnraums in einem integrierten, nachhaltig ausgerichteten Stadtquartier stellt ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel dar.

Darüber hinaus erfolgt eine kompensatorische ökologische Aufwertung des Gebiets durch die Umwandlung intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen in eine strukturreiche öffentliche Park- und Grünanlage mit naturnahen Randbereichen. Die geplanten umfangreichen Baumpflanzungen tragen zusätzlich zur CO_2-Bindung und zur Verbesserung des Lokalklimas bei. In der Gesamtbetrachtung überwiegen langfristig positive Effekte der Quartiersentwicklung, sodass die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft werden können.

IV. KOSTEN

Für die Erschließung, Grünflächen, Stadtbalkone und den zentralen Platz sind die jeweiligen Maßnahmen durch die entsprechenden Dienststellen für das BIC-Verfahren angemeldet bzw. werden angemeldet. Für die städtischen Bedarfe auf den Gemeinbedarfsflächen sind nach genauer Definition der Nutzungen und des Raumprogramms die Kosten im Zuge des BIC-Verfahrens von den jeweiligen Dienststellen zu ermitteln.

Durch die Umlegung und den hohen Anteil an städtischen Flächen kann ein Anteil der städtischen Kosten refinanziert werden. Genaue Angaben sind erst nach dem Abschluss der Umlegung möglich.

Nürnberg, den 24.03.2026
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

V. QUELLENANGABEN

- Agrarstrukturelles Gutachten „Tiefes Feld“ mit Ergänzungen zum Vorhaben „Züricher Straße“ bzw. Bebauungsplangebiet 4601, Thomas Pöllinger, 16.12 2016
- Erläuterungsbericht Regenwasserkonzept Bebauungsplan 4445 B „Tiefes Feld Süd“, Nürnberg Entwässerungskonzept, Henning Larsen GmbH, 25.11.2025
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure AG, 09.07 2020
- Grundwasser Monitoring, CDM Smith Consulting GmbH, 15.12.2017
- Kampfmittel Luftbildauswertung, Andrea Pavic, 05.06.2019
- Kartier Bericht zu faunistischen Untersuchungen Bauleitplanverfahren Tiefes Feld, Guggenberger Umwelt und Landschaftsplanung, 24.07.2024
- Kleinräumiges Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 14.04.2025
- Luftschadstoffgutachten neue Rothenburger Straße, Lohmeyer GmbH, Entwurfsstand November 2025
- Maßnahmenkonzept Artenschutz Tiefes Feld, Grosser-Seeger & Partner, 11.06.2025
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Bebauungsplan Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“, Stadt Nürnberg, Grosser-Seeger & Partner, 10.06.2025
- Rahmenplan, Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt, 2025
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“, Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, 05.06.2025
- Schalltechnische Bewertung der Anpassungen des Bebauungsplans Nr. 4445 B „Tiefes Feld Süd“, Notiz, Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, 19.11.2025
- Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth b. Schweinau, Stadtraumkonzept GmbH, 03.03.2020
- Untersuchung der Nahversorgungspotentiale im Bereich der Bebauungspläne Nr. 4614 Züricher Straße und Nr. 4445 Tiefes Feld in Nürnberg, Dr. Donata Acocella Stadt und Regionalentwicklung, 12.07.2016
- Verkehrsplanung Vorplanung, Planungsbüro Gauff GmbH & Co Engineering KG, Arbeitsstand 28.11.2025
- Wohnungsmarktbeobachtung 2021, Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Stab Wohnen, 2021

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4445b
„Tiefes Feld Süd“

Umweltbericht
Stand: 20.03.2026



GSP LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

Fürther Straße 27
90429 Nürnberg
Tel: 0911/ 310 427 - 10

Auftraggeber:
Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt
Lorenzer Straße 30
90402 Nürnberg

Auftragnehmer:
Grosser-Seeger & Partner
Fürther Straße 27
90429 Nürnberg

Telefon (09 11) 31 04 27 - 10
www.grosser-seeger.de

Bearbeitung:
M. Sc. Vanessa Wimmer
M. Sc. Sophia Lobinger
Dipl.-Ing. Bernhard Walk

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG 4

1.1 ZIELE DES BAULEITPLANS, EINSCHLIEßLICH DER BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN 5

1.2 PLANGRUNDLAGEN 8

2 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 9

2.1 FLÄCHE 9

2.1.1 Ausgangssituation 9

2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 10

2.2 BODEN 11

2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 11

2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 12

2.3 WASSER 13

2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 13

2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose 15

2.4 PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 17

2.4.1 Pflanzen 17

2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 17

2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 18

2.4.2 Tiere 19

2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 19

2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 22

2.4.3 Biologische Vielfalt 19

2.5 LANDSCHAFT 23

2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 23

2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose 24

2.6 MENSCHLICHE GESUNDHEIT 25

2.6.1 Erholung 25

2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 25

2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose 25

2.6.2 Lärm 26

2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 27

2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose 29

2.6.3 Erschütterungen und Sekundärluftschall 34

2.6.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 34
2.6.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose 34
2.6.4 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 36
2.7 LUFT 37
2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation 37
2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose 38
2.8 KLIMA 39
2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation 39
2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose 40
2.9 ABFALL UND ABWÄSSER 44
2.10 KULTUR- UND SACHGÜTER 44
2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation 44
2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose 45
2.11 WECHSELWIRKUNGEN 45

3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE) 45

4 KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN ZUSAMMEN MIT ANDEREN PLANUNGEN 46

5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 47

5.1 AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG) 51
5.2 EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ 51

6 GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES 57

7 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 57

8 METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN ... 59

9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 60

10 ZUSAMMENFASSUNG 62

11 ANHANG 65

Kartenanhang

Biotop-/Nutzungstypen – Bestandssituation zum B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“ 1 : 4.000
Biotop-/Nutzungstypen - Planungssituation zum B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“ 1 : 4.000

1 Einleitung

Die Stadt Nürnberg plant im Westen der Stadt zwischen den Stadtteilen Großreuth bei Schweinau (im Osten), Kleinreuth bei Schweinau (im Norden) und Gebersdorf (im Südwesten) auf dem Gelände „Tiefes Feld“ die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit verschiedenen Bildungseinrichtungen, Wohn- und Gewerbebebauung sowie öffentlichen Parkanlagen, mitsamt der erforderlichen übergeordneten Erschließung (Straße „Am Tiefen Feld[1]“, Verlängerung der U-Bahnlinie 3 inkl. U-Bahnhof „Kleinreuth bei Schweinau“).

Bereits im Jahr 1999 fasste der Stadtplanungsausschuss (AfS) den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (B-Planverfahren) Nr. 4445 „Tiefes Feld“ für das Gebiet südlich der Rothenburger Straße zwischen Ringbahn im Osten und der Südwesttangente im Westen. Mit dem Ziel einer frühzeitigen Baurechtsschaffung für Teilbereiche des Gesamtplangebietes wurden die Teilbebauungspläne Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“, Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ und Nr. 4445c „Tiefes Feld Südost“ herausgelöst und zunächst in jeweils eigenständigen B-Planverfahren weitergeführt. Der Bebauungsplan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ wurde mit Veröffentlichung am 26.10.2022 im Amtsblatt Nr. 22 rechtsverbindlich.

Um die Baurechtschaffung im Tiefen Feld unabhängig vom damals noch nicht abgeschlossenen Planfeststellungsverfahren der Güterzugstrecke der Deutschen Bahn zu ermöglichen, wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 16.01.2024 entschieden, die Teilbebauungspläne Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“, für den bereits 2021/22 die Öffentliche Auslegung stattfand, und Nr. 4445c „Tiefes Feld Südost“, der noch nicht förmlich eingeleitet war, wieder in ein B-Planverfahren zusammenzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 4445b wird im Regelverfahren aufgestellt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 50,5 ha.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Fläche, die Landschaft, die biologische Vielfalt, sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. In diesem Zusammenhang ist auch die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu beschreiben und zu bewerten.

Der vorliegende Umweltbericht (UB) bezieht sich auf den Rechtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“. Der Umweltbericht – als gesonderter Teil der Begründung (§ 2a BauGB) – ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

1.1 Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen, neuen Stadtquartiers im Westen der Stadt Nürnberg. Neben der Quartiersentwicklung im Planungsgebiet „Tiefes Feld“[2] ist insbesondere die Entwicklung verschiedener Bildungseinrichtungen mitsamt zugehöriger Funktionsflächen im Verbund geplant. Das „Bildungszentrum“ setzt sich aus

[1] Der Straßenname „Am Tiefen Feld“ wurde am 14.03.2024 vom Verkehrsausschuss beschlossen. Zuvor wurde die Straße unter dem Arbeitstitel „Neue Rothenburger Straße“ geführt.

[2] Im Folgenden bezieht sich der Begriff Planungsgebiet „Tiefes Feld“ auf das Gesamtplanungsgebiet gemäß Rahmenplanung zum ursprünglichen B-Planverfahren Nr. 4445. Der Begriff „Untersuchungsbereich“ wird in Bezug auf gutachterliche

einem Gymnasium, einer Grundschule mit Hort sowie allen notwendigen Sport- und Freiflächen zusammen. Im Raumprogramm des Gymnasiums ist zudem eine 400 m-Wettkampfbahn vorgesehen. Die Anlage soll auch der Nutzung durch Schulen in der Umgebung und durch Sportvereine dienen. Zusätzlich werden die landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Plangebiets gesichert und die Grünflächenversorgung ergänzt.

Für das „Bildungszentrum“ sowie die im südlichen Anschluss geplante Sportanlage (Wettkampfbahn) werden Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Für die geplante Tribüne und sonstige Nebenanlagen der Sportanlage ist eine Grundfläche von 750 m² zulässig.

Nordöstlich des Bildungszentrums ist eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Freizeit und Erholung - Skateanlage“ vorgesehen.

Westlich des Bildungszentrums werden allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zudem sollen weitere Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke wie z.B. Kindertagesstätten und ein Seniorenheim entstehen, die als Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“) festgesetzt werden. In Nord-Süd-Richtung sind mehrere öffentliche Grünflächen als Grünzüge vorgesehen, die das Quartier mit dem südlich gelegenen Stadtteilpark verbinden.

Entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ im Norden werden gemischte Nutzungen mit Gewerbe und Dienstleistungen sowie Anlagen für soziale und kulturelle Nutzungen innerhalb Urbaner Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO vorgesehen. Zusätzlich werden drei Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO für drei Quartiersparkhäuser und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe festgesetzt.

Die Haupterschließung soll über die künftige, im Norden verlaufende Straße „Am Tiefen Feld“ erfolgen, für die derzeit noch ein Planfeststellungsverfahren läuft. Der Anschluss an die Straße „Am Tiefen Feld“ erfolgt über öffentliche Straßen, die im B-Plan Nr. 4445b festgesetzt werden. Für den Fall, dass die Straße „Am Tiefen Feld“ zum Zeitpunkt der Umsetzung des B-Plans Nr. 4445b noch nicht fertiggestellt ist, kann zunächst eine vorübergehende Erschließung über den Anschluss der Sammelstraße C an die vorhandene Rothenburger Straße im Nordosten erfolgen. Nach Herstellung der Straße „Am Tiefen Feld“ erfolgt dann ein Rückbau der verkehrsberuhigten Bereiche.

Durch die Erweiterung der U-Bahn-Linie 3 in Richtung Südwesten und die Errichtung der U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth bei Schweinau“ im nördlichen Anschluss an das Plangebiet wird das Gebiet an das Netz des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Eine Inbetriebnahme ist für 2027 vorgesehen. Die hier unterirdisch verlaufende Trasse der U-Bahn-Linie 3 überschneidet sich mit dem Plangebiet mit dem im Nordosten festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet, einem Sondergebiet für ein Quartiersparkhaus und öffentlichen Grünflächen sowie mit dem im Nordwesten festgesetzten Urbanen Gebiet (MU1).

Für die östlich des Plangebiets verlaufende, derzeit noch zweigleisige Güterzugstrecke ist ein viergleisiger Ausbau vorgesehen. Im Rahmen der Verkehrsprojekte Deutsche Einheit wurde im Jahr 1993 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 16.02.2024 gefasst. Aufgrund des Ausbaus bedarf es einer Verlegung der Uffenheimer Straße. Auf Ebene des B-Plans Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“ wird dementsprechend eine Erschließung parallel zur noch bestehenden Wegefläche vorgesehen,

Untersuchungen, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren erstellt wurden, verwendet. Der Begriff „Plangebiet“ bezieht sich auf den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4445b.

über welche die Wettkampfbahn sowie die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden an das Verkehrsnetz angebunden werden kann. Der Rückbau der bestehenden Uffenheimer Straße erfolgt im Zuge der Umsetzung des 4-gleisigen Ausbaus der Güterzugstrecke.

Im südlichen Anschluss an das Baugebiet soll der Stadtteilpark „Tiefes Feld“ entwickelt werden, der zur Erholung der örtlichen Bevölkerung dient und als Ziel auch den Lückenschluss der örtlichen Freiräume (z.B. zum Westpark) hat. Innerhalb des Stadtteilparks sollen Mehrfachnutzungen (u.a. Erholung, Retention, Klimaanpassung, Naturschutz) möglich sein. Der Park soll angrenzend an die Siedlung als offene Grünfläche gestaltet werden. Hier sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Spielplatz“, und „Bolzplatz“ im B-Plan festgesetzt. Durch das Anlegen von Gehölzinseln ist eine Erhöhung der Strukturvielfalt geplant. Im direkten Anschluss an die Siedlungsflächen werden Retentionsflächen vorgesehen und im Süden werden Flächen für die Landwirtschaft gesichert.

Von den 50,4 ha des Plangebiets entfallen ca. 15,8 ha auf geplante Bauflächen (incl. Flächen für Ver- und Entsorgung), ca. 5,2 ha auf geplante Verkehrsflächen und ca. 14,5 ha auf öffentliche Grünflächen verschiedener Zweckbestimmungen. Der Rest (ca. 15 ha) wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten wird über Baugrenzen sowie die Festsetzung der Zahl an Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß definiert. Entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ werden überwiegend vier bis fünf Vollgeschosse festgesetzt. In der nordöstlichen Ecke des Plangebiets auch zwischen fünf bis acht Vollgeschossen als städtebauliche Dominante festgesetzt. Im übrigen Plangebiet werden in den Wohngebieten meist vier bis fünf Vollgeschosse, in Teilbereichen auch nur zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt, um unterschiedliche Haustypen zu realisieren. Aber auch hier gibt es städtebauliche Akzentuierungen mit bis zu sieben Vollgeschossen.

Außerdem werden Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Dabei liegt die GRZ zwischen 0,4 und 0,9 und die GFZ zwischen 1,5 und 2,4. Überschreitungen sind nur im Rahmen nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglich, nicht aber darüber hinaus.

Die erforderlichen Stellplatzflächen sollen über zwei Quartiersparkhäuser (in Sondergebieten), ein Parkhaus für das Bildungszentrum und ansonsten in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Öffentliche, oberirdische Stellplätze sind – bis auf behindertengerechte Stellplätze – nicht vorgesehen.

Für den Immissionsschutz sind im B-Plan aktive Schallschutzmaßnahmen (Riegelbebauung und verglaste Lärmschutzwand entlang der Straße „Am Tiefen Feld“), passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung und Dämmung von Außenbauteilen) sowie bedingte Baurechte und Baureihenfolgen vorgesehen. Im B-Plan Nr. 4445a ist entlang der Südwesttangente eine weitere Lärmschutzwand vorgesehen (vgl. B-Plan Nr. 4445b Begründung Kapitel I.5.21.1.a. Verkehrslärm). Auch im Norden der geplanten Skateanlage wird eine Lärmschutzwand vorgesehen, die den auf die Skateanlage einwirkenden Verkehrslärm abschirmen soll.

Der B-Plan trifft weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und der äußeren Gestaltung der Gebäude. Hierfür wird auf die weiteren Ausführungen in der Begründung zum B-Plan Nr. 4445b verwiesen. Insbesondere werden im gesamten Plangebiet Flachdächer oder flach geneigte Dächer festgesetzt, die auch extensiv bzw. intensiv zu begrünen sind. Es erfolgen weitere grünordnerische Festsetzungen, u.a. zur Durchgrünung des Gebiets mit der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie die Begrünung von Fassa-

den. Entlang der Südwesttangente werden Flächen zum Anpflanzen festgesetzt, die entlang der Alten Wallensteinstraße schon bestehenden Gehölzflächen werden zum Erhalt festgesetzt. Des Weiteren erfolgen im B-Plan Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse.

1.2 Plangrundlagen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2023, weist Nürnberg zusammen mit Fürth/Erlangen/Schwabach als gemeinsame Metropole im selben Verdichtungsraum aus.

Laut den Grundlagen der Regionalplanung, die aus dem LEP entwickelt wird, sollen in der Region Nürnberg (7) „die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe gesichert werden“ (Textteil Regionalplan Kap 1.6.). Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung sollen an dem Grundsatz der Nachhaltigkeit ausgerichtet werden. Dies erfordert – gerade im stadtnahen Raum – den Natur- und Freiraum (inkl. der landwirtschaftlichen Nutzung) zu erhalten. Gleichzeitig soll der Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen als zentraler Ort der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung auf regionaler wie überregionaler Ebene gestärkt und in seiner Funktionalität gesichert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg sind im Plangebiet südlich der Straße „Am Tiefen Feld“ gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule) sowie Grünflächen (Zweckbestimmung Öffentliche Park- und Grünanlagen sowie Sportanlagen) dargestellt. Im Südosten verbleiben noch Flächen für die Landwirtschaft und sind so dargestellt. Ferner ist eine, durch das Plangebiet führende, übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt. Die Bahnlinie im Osten (außerhalb des Plangebietes) ist als Bahnanlage überlagert mit dem linearen Symbol „Hauptverbundachse Biotopverbundsystem“ (hier: magere Trockenstandorte) dargestellt. Im nördlichen Planbereich ist auch der Trassenverlauf der U-Bahn nachrichtlich übernommen.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden[3].

Gemäß Stadtbiotopkartierung ragt die Teilfläche 001 des Biotops N-1235 „Gehölze und magerer Altgrasbestand in Kleinreuth bei Schweinau“ im Nordwesten in das Plangebiet hinein. Der Eingriff in eine Teilfläche des Biotops erfolgte bereits durch Baumaßnahmen im Zuge der Erweiterung der U-Bahnlinie U 3. Im Südosten ragt zudem die Teilfläche 001 des Biotops N-1232 „Hecken an der Bahnlinie bei Großreuth bei Schweinau“ in das Plangebiet hinein.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Faunistische Angaben nach der Artenschutzkartierung (ASK, Stand: 01.02.2024) und Erfassungen im Rahmen der Erstellung der Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Plangebiet sind verzeichnet.

[3] Im wirksamen FNP sind an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets Flächen nach Art. 13d BayNatSchG a.F. (entspricht § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG n.F.) mit einer Größe < 3.000 m² gekennzeichnet. Die gekennzeichneten Bereiche weisen diesen Schutzstatus heute aufgrund von Sukzession sowie den bereits erfolgten Baumaßnahmen im Zuge der Erweiterung der U-Bahnlinie nicht mehr auf. Laut Stadtbiotopkartierung von 1987 handelte es sich um das Biotop-Nr. N-0226 „Extensive Wiese an der Rothenburger Straße / Ecke Südwesttangente“ mit Vorkommen der Sand-Grasnelke.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 ragt im Nordwesten in das Plangebiet der regional bedeutsame Lebensraum ABSP-Nr. 536 hinein. Im Süden sind wechselfeuchte bis mäßig feuchte Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion vorhanden. Die Gebüsche und trockene Komplexlebensräume entlang der Bahnlinie sind zudem als lokal bedeutsamer Lebensraum mit der ABSP-Nr. 570 verzeichnet.

Im Rahmen des gesamtstädtischen Freiraumkonzepts (Masterplan Freiraum) mit Aktionsplan "Kompaktes Grünes Nürnberg“ wurde das Entwicklungskonzept „Urbane Parklandschaft 21. Jahrhundert“ entwickelt. Mit „urbaner Parklandschaft“ soll sich ein Anspruch auf vielfältige Freiraumtypen, -qualitäten und -nutzungen verbinden. Im Bereich des südlichen Plangebiets soll ein solcher Park als Bestandteil des sog. „Grünen Westbands“ (vom Westpark bis zum Bereich „Tiefes Feld“) und des sog. „Grünen Weges“ (bis zum Hainberg, Südwest) als Impulsgeber für die dortige großräumige Standortentwicklung entstehen. Zudem wurde der Stadtteilpark „Tiefes Feld“ in den Aktionsplan des Masterplans Freiraum mit aufgenommen.

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

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“ die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Eine ausdrückliche Unterscheidung zwischen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt, soweit eine Unterscheidung möglich ist und hierfür konkrete Anhaltspunkte bestehen.

2.1 Fläche

2.1.1 Ausgangssituation

Die Gesamtfläche der Stadt Nürnberg beträgt 18.644 ha. Nach der Methodik des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) sind auf dem Stadtgebiet Nürnbergs im Jahr 2023 61,7% als Siedlungs- und Verkehrsfläche und 38,3% als Freiraumfläche (Vegetation, inkl. Landwirtschaft und Wald, sowie Gewässer) genutzt worden.[4] Der Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen verzeichnete zwischen 2020 und 2023 einen durchschnittlichen Flächenverbrauch von 0,3 ha/Tag[5]. Die im LEP festgelegten elf bayerischen Verdichtungsräume weisen im Vergleich dazu im selben Zeitraum in Summe einen durchschnittlichen Verbrauch von 1,5 ha/Tag, der ländliche Raum dagegen einen Verbrauch von 10,1 ha/Tag auf. Bezogen auf die Anzahl der Einwohner ist der Flächenverbrauch in allen Verdichtungsräumen Bayerns um ca. 19% höher gewesen als in Nürnberg.

Zwischen 2014 und 2022 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Nürnberg laut Bay. Landesamt für Statistik um 0,3% (absolut rd. 56 ha) gestiegen (Durchschnitt Bayern: + 0,5% bzw. rd. 35.250 ha) (Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Daten zur Raumbeobachtung). Die vergleichsweise geringe Zunahme der Flächeninanspruchnahme ist in

[4] vgl. GENESIS Online, Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025.

[5] Bayerisches Landesamt für Statistik 2023, Daten zur Raumbeobachtung, Abruf am 20.06.2025.

Teilen auf die lückenhafte Erfassungsmethodik der tatsächlichen Nutzung (TN) des ALKIS zurückzuführen. Jedoch zeigt die Betrachtung von langfristigen Daten – auch vor dem Hintergrund der insgesamt positiven Bevölkerungsentwicklung – einen Trend zu einer eher unterdurchschnittlichen Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen bzw. einer entsprechende Abnahme von Freiraumflächen im Stadtgebiet Nürnberg.

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Nürnberg in der Gemarkung Großreuth bei Schweinau und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 50,5 ha. Beim Plangebiet handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen und Vegetation südlich des alten Ortskerns von Kleinreuth bei Schweinau. Die Feldflur wird von der Südwesttangente und dem Main-Donau-Kanal im Südwesten und einer Bahnlinie im Osten begrenzt. Das Plangebiet wird von unbefestigten, teils bewachsenen Feldwegen durchzogen. Die parallel zur Bahnlinie verlaufende, teilasphaltierte Uffenheimer Straße liegt überwiegend außerhalb des Plangebiets, lediglich im Südosten liegt sie teilweise innerhalb des Plangebiets. Hier trifft sie auf die Alte Wallensteinstraße, die im Süden des Plangebiets verläuft. Das gesamte Plangebiet weist mit Ausnahme dieser Straßen und Feldwege keine baulichen Nutzungen auf. Zusammenfassend zeichnet sich das Plangebiet also durch eine Mischung folgender Nutzungen aus:

- Ackerflächen (meist intensiv, teils extensiv genutzt oder brach)
- Wiesen(-brachen)
- Brach-/Ruderalflächen
- Verkehrsfläche (geringer Umfang)
- (Baum-)Hecken und Feldgehölze

Zwar sind innerhalb des Plangebiets infolge der intensiven ackerbaulichen Nutzung keine bzw. kaum naturbelassene Areale vorhanden, dennoch stellt es einen Ausschnitt eines bedeutenden natürlichen Lebensraums, insb. für bodenbrütende Vogelarten, dar (s. Kap. 2.4.2).

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund seiner überwiegenden Funktion als (intensiv) genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche sowie infolge des sehr geringen Versiegelungsgrads und der ökologischen Bedeutsamkeit für eine Reihe von Schutzgütern in Bezug auf das Schutzgut Fläche von hoher Bedeutung.

2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald oder zu Wohnzwecken genutzten Flächen soll nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen dabei zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Durch den B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“ werden über den Bestand hinaus ca. 34,6 ha Fläche für Siedlungszwecke, d.h. hier für die Festsetzung von Bau-, Verkehrs- und Grünflächen, neu in Anspruch genommen:

ALKIS-TN Kategorie	Nutzung	Bestand [ha]	Planung [ha]
Siedlung	Wohnen, Gewerbe, Sonstige Bauten (incl. Flächen für Ver-/Entsorgung)	0,0	15,8
Siedlung	Erholungsfläche, Sport-, Freizeit- und Grünanlagen („Grünflächen“)	0,0	14,5
Verkehr	Straße, Weg, Platz	0,9	5,2
Freiraum	Vegetation, Landwirtschaft	49,5	14,9
	Summe	**50,4**	**50,4**

Wie die Übersicht verdeutlicht, kommt es zu einer umfangreichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen. Zu erhaltende und großflächig geplante Gehölzbestände werden hier unter Freiraum (Vegetation) gezählt. Die Grundlage für die bestehende acker- und gartenbauliche Nutzung geht dadurch in erheblichem Umfang verloren.

Auch vor dem Hintergrund des nicht auf den einzelnen kommunalen Maßstab skalierbaren Flächensparziels der bayerischen Staatsregierung („5 ha/Tag“ bis zum Jahr 2030 gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPlG) bzw. der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung („30 ha/Tag“), resultiert aus der vorliegenden Planung eine Flächenbeanspruchung in erheblichem Umfang. Dabei handelt es sich weder um eine Maßnahme der Innenentwicklung noch um eine Maßnahme der Nachverdichtung.

Eine Innenentwicklung wird in Nürnberg bereits aktiv verfolgt (z.B. Konversion ehemaliger Bahn- und Gewerbeflächen). Der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnflächen kann aber allein durch diese Maßnahmen nicht begegnet werden, so dass auch die Entwicklung der im FNP dargestellten, noch nicht baureifen Flächen verfolgt wird. Für die auch gem. § 1a Abs. 2 BauGB geforderte Begründung bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird auf die Begründung zum B-Plan Nr. 4445b verwiesen (Kapitel I.2 Anlass zur Planaufstellung).

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Umwandlung zu Siedlungszwecken in Bau-, Verkehrs- und Grünflächen im Umfang von fast 35 ha hat insgesamt erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2.2 Boden

2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Entsprechend der vom Bayerischen Geologischen Landesamt 1977 herausgegebenen Geologischen Karte Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (Maßstab 1 : 50.000) ist der Untergrund im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ größtenteils aus Blasensandstein (Mächtigkeit im Untersuchungsgebiet: 10 -20 m) aus dem Mittleren Keuper aufgebaut. Häufig sind in wechselnder Mächtigkeit Lettenlagen und -linsen zwischengeschaltet, so dass sich eine Wechselfolge zwischen sandigen und tonigen Schichten ergibt. Im Süden und Südosten des Plangebiets liegt ein Teil der pleistozänen Hauptterrasse der Rednitz, allerdings in einem Bereich, der teilweise schon durch den Bau von Kanal und Südwesttangente beeinflusst wurde. Randlich treten im Süden entlang früherer Gräben auch alluviale Talböden auf.

Die Böden im Untersuchungsbereich werden aus lehmig-sandigen und schluffig-lehmigen Deckschichten aufgebaut, die vorwiegend durch das Ausgangsgestein bestimmt sind und aus denen vielfach Braunerden entstanden sind. Unter Einwirkung von Staunässe konnten bzw. können sich hier auch schwach pseudovergleyte Braunerden, Parabraunerden, Regosole oder Pseudogleye, sowie entsprechende Übergangsformen entwickeln. Dies konnte bei den Bodenuntersuchungen im Februar 2014 bestätigt werden (Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg / SUN, 26.03.2014). Der Oberboden besteht meist aus einer bis zu 80 cm mächtigen, humosen, schluffig- bis feinsandigen Bodenschicht. Der mineralische Unterboden ist durch feinsandigen Ton und schluffig-tonigen Feinsand, sowie teilweise schluffigen Fein- bis Grobsand mit wechselndem Tongehalt und lokalen, bis 1,5 m mächtigen Tonhorizonten charakterisiert. Darunter folgen Verwitterungshorizonte des anstehenden Blasensandsteins bzw. zähplastischer Ton und Tonmergelstein.

Die Böden im Plangebiet sind nicht bebaut und bis auf kleine Flächen auch unversiegelt. Sie werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Laut Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg weist ein größerer, zentraler Bereich der Flächen im Plangebiet „Tiefes Feld“ eine mittlere bis hohe Ertrags- und Filterfunktion auf. In den Randbereichen ist diese nur mittel bis gering ausgeprägt, im Südwesten sind wechselfeuchte Böden vorhanden (ABSP Stadt Nürnberg, Karte R2 Ökologische Bodenfunktionen, 1996). So liegen die Acker-/Grünlandzahlen auch in einem Bereich von minimal 27 (im Süden des Plangebiets) bis zu 50 und darüber hinaus im Norden (maximale Ackerzahl bis zu 57 in einem kleinen Bereich) (Bodenschätzungskarte Bayerische Vermessungsverwaltung). Ackerzahlen über 40 stellen für das Stadtgebiet bereits ein überdurchschnittliches Ertragspotenzial dar.

Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und -ablagerungen sind nicht bekannt (Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg) und es wurden im Rahmen der Bodenuntersuchungen auch keine organoleptischen Auffälligkeiten gefunden. In Teilbereichen des Plangebiets ist aber von künstlichen Auffüllungen oder Bodenveränderungen auszugehen.

Die Bedeutung des Schutzgutes Boden im Plangebiet ist insbesondere aufgrund des Ertragspotenzials und der Wechselfeuchte der Böden als hoch zu bewerten.

2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Innerhalb des Plangebiets kommt es zu Veränderungen des Bodenkörpers durch Bebauung, Versiegelung und Bodenumlagerungen. Aufgrund der festgesetzten GRZ und den zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist von einem hohen Versiegelungsgrad von teils bis zu 80% auch innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sowie bis zu 90% innerhalb der beiden Sondergebiete aber auch der Fläche für Gemeinbedarf für das Bildungszentrum zu rechnen. Den insgesamt ca. 21 ha neu geplanten Bau- und Verkehrsflächen stehen im Bestand nur ein sehr geringer Anteil mit ca. 0,9 ha an bereits versiegelten Flächen (Zufahrten von „Am Tiefen Feld“, Uffenheimer Straße, Alte Wallensteinstraße und befestigte Feldwege) gegenüber.

Die überbauten und versiegelten Flächen verlieren ihre natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers). Davon betroffen sind auch Böden mit (v.a. im regionalen Vergleich) mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion. Gerade die Böden mit den höchsten Ackerzahlen im Norden werden anderen Nutzungen zugeführt, während das Ertragspotenzial in den für die landwirtschaftliche Nutzung verbleibenden Flächen im Süden, zwar noch Ackerzahlen von bis zu 51 aufweisen, überwiegend aber doch unterdurchschnittliche Werte haben.

Im Süden des Plangebiets vorhandene wechselfeuchte bis mäßig feuchte Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion sind durch den Neubau von Straßen, jedoch nicht von einer großflächigen Bebauung bzw. Versieglung betroffen. Versiegelungen werden sich hier auf die Anlage von Zuwegungen, Fuß- und Radwegen (auch innerhalb der Grünflächen) sowie Spielflächen beschränken. Im Bereich der Sportanlage wird es hingegen zu großflächigen Veränderungen des Bodenkörpers kommen. Neben der Anlage von Kunstrasen- und Hartplätzen, der 400 m-Wettkampfbahn, der Tribüne oder kleineren Nebengebäuden ist zu erwarten, dass der Boden im Bereich der Sportflächen drainiert und vollständig verändert wird.

Die nachteiligen Auswirkungen werden durch die Beachtung und Umsetzung von konfliktmindernden Maßnahmen jedoch teilweise gemindert (s. Kap. 5). Auf Vorhabenebene empfiehlt sich gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV zudem die Erstellung von Bodenschutzkonzepten für eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639.

Die Planung führt aufgrund des Umfangs neuer Bau- und Verkehrsflächen von ca. 21 ha und den dadurch zum Erliegen kommenden ökologischen Bodenfunktionen in diesen Bereichen sowie im Bereich der geplanten Freizeit- und Sportanlagen zu erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

2.3 Wasser

2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Natürliche Oberflächengewässer, sowie Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete kommen im Plangebiet nicht vor.

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft knapp innerhalb des Plangebiets aber noch der sog. Diebsgraben (in früheren Karten auch als Landgraben bezeichnet). Früher verlief dieser im Bereich der heutigen Südwesttangente und des Main-Donau-Kanals (MDK) und wurde im Zuge der damaligen Bauarbeiten nach Nordosten verlegt. Er verfügte auch über zwei Seitengräben, die aus dem Plangebiet „Tiefes Feld“ von Nordosten kamen. Heute verläuft der Diebsgraben als offener Graben zwischen den Anschlussstellen Gebersdorf und Kleinreuth bei Schweinau am Böschungsfuß mit flachem Gefälle und dient gleichzeitig zur Entwässerung der Schnellstraße. Er wird daher auch nicht mehr als Gewässer III. Ordnung geführt, sondern ist durch die Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) als Entwässerungsanlage eingestuft (Auskunft des Umweltamtes, Abt. Technischer Umweltschutz). Auf Höhe der Kreuzung Rothenburger Straße im Nordwesten wird der Diebsgraben unter MDK und Südwesttangente verrohrt bzw. als Düker geführt und verläuft verrohrt weiter bis zur Rednitz im Westen. Angaben zur Gewässergüte liegen derzeit nicht vor, da der Graben temporär trockenfällt. Es ist aber von einer Gewässerbelastung auszugehen, da der Graben Straßenwässer (und damit Tausalze), sowie den Abfluss der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen aufnimmt. In Teilbereichen ist er auch vermüllt (weggeworfener Müll aus Autos von der Südwesttangente).

Südwestlich des Plangebiets verläuft der Main-Donau-Kanal (MDK), ein Gewässer I. Ordnung sowie Bundeswasserstraße, welcher in Richtung Main entwässert und sich knapp 50 m vom Plangebiet entfernt befindet. Dieses künstlich geschaffene Gewässer wird durch die Südwesttangente vom Plangebiet getrennt.

Das nächste natürliche Fließgewässer ist die Rednitz, welche ca. 800 m südwestlich vom Plangebiet nach Norden fließt.

Die Planung liegt im Bereich des Grundwasserkörpers 2_G081 (Quartär - Stein) der sich über eine Fläche von 63 km² erstreckt. Er wird im Rahmen der gemäß Wasserrahmenrichtlinie (Art. 4 WRRL) erarbeiteten Bewirtschaftungsplanung sowohl hinsichtlich seines mengenmäßigen Zustandes als gut und auch hinsichtlich seines chemischen Zustandes als gut eingestuft.

Aufgrund zahlreicher im Plangebiet „Tiefes Feld“ und seiner Umgebung vorhandener Grundwassermessstellen (u.a. auch für den U-Bahn-Bau errichtet), liegen aussagekräftige Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet vor (siehe Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, SUN, 26.03.2014). Die Grundwasserhöhengleiche beträgt im Osten des Untersuchungsbereichs ca. 305 m ü. NN und im Westen ca. 301 m ü. NN. Daraus resultiert eine vorherrschend nach Westen bis Südwesten gerichtete Grundwasserfließrichtung im Gebiet „Tiefes Feld“. Der Bemessungsgrundwasserflurabstand (also der mittlere höchste Grundwasserstand über mehrere Jahre) wurde im Bereich der Straße „Am Tiefen Feld“, an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets, auf ca. 1,90 m unter Geländeoberkante (GOK) und an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets auf 2,30 m unter GOK modelliert. In Richtung Süden wird der Grundwasserflurabstand geringer. So liegt der modellierte Grundwasserflurabstand im Zentrum der südlichen Ackerflächen auf nur 0,95 m unter GOK. Der überwiegend geringe Grundwasserflurabstand ist aus der Tieflage des Areals und der relativ kurzen Entfernung zum Vorfluter abzuleiten (vgl. auch obige Aussagen zu früheren Gewässerverläufen).

Bei den Bodenuntersuchungen im Februar 2014 wurde im nördlichen Teil des Plangebiets aber auch oberflächennahes Schichtenwasser im Plangebiet in einer geringen Tiefe von 0,30 m festgestellt.[6] Es waren bzw. sind gerade entlang des Grabens an der Südwesttangente auch immer wieder Vernässungsflächen festzustellen. In regenreichen Perioden kommt es hier zu Staunässe und zeitweiligen Überstauungen der Ackerflächen (eigene Beobachtung). Der gesamte südwestliche Bereich des Plangebietes ist daher auch als sog. wassersensibler Bereich eingestuft.

Gemäß Angaben aus dem Regenwasserkonzept liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bei 195,4 mm/a, was 27% des jährlichen Niederschlags ausmacht (HENNING LARSEN GMBH, 2025).

Im Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2023) sind im nördlichen Plangebiet „Tiefes Feld“ im Bereich der dortigen Erholungsgärten („Kleingärten“) ein Gartenbrunnen als Entnahmestelle und im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen im Südteil zwei aktive Beregnungsbrunnen gekennzeichnet (siehe Grundwasserbericht, Karte 35, Seite 123).

Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser wird im ABSP der Stadt Nürnberg (Karte R3) überwiegend als mittel eingestuft, im Süden im Bereich der Hauptterrasse allerdings hoch bis sehr hoch. Das Versickerungsgutachten stellte für weite Teile des Plangebiets eine mangelnde Versickerungseignung aufgrund von in geringer Tiefe anstehenden Lettenlagen fest. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen fand an einem Bohrpunkt im Nordwesten des Plangebiets und einem im Südosten ein Versickerungsversuch statt. Im Nordwesten ergab sich ein k_f-Wert von $2{,}3 \times 10^{-7}$ [m/s] und im Südosten ein k_f-Wert von $1{,}3 \times 10^{-5}$ [m/s] (Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, SUN, 26.03.2014). Somit kann zwar am südöstlichen Standort die Versickerungsfähigkeit des Bodens als „durchlässig“ eingestuft werden, in weiten Bereichen des Untersuchungsgebietes wie im Nordwesten ist jedoch dem anstehenden Boden nur eine geringe Versickerungsleistung zuzuschreiben. Der Grundwasserflurabstand wäre dagegen inner-

[6] Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4445, Tiefes Feld, Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg / SUN, 26.03.2014.

halb großer Teile des Plangebiets zwar ausreichend, allerdings schränkt hier oberflächennahes Schichtenwasser bzw. die geringe Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens eine Versickerung ein.

Der Grundwasserkörper kann derzeit, zumindest in der Umgebung, bereits als gestört eingeschätzt werden, da durch Bauwerke wie dem Main-Donau-Kanal und der angrenzenden Südwesttangente in den Grundwasserkörper, trotz Dammlage, eingegriffen wurde. Weiterhin erfolgten im Zuge der noch laufenden Baumaßnahmen im Norden für die Erweiterung der U-Bahnlinie Eingriffe in den Grundwasserkörper (siehe nachfolgend Kap. 2.3.2).

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einer gewissen Nährstoffanreicherung im Grundwasser auszugehen und es wurden auch leicht erhöhte Pestizidbelastungen festgestellt. Für beide Parameter wurden im Zeitraum 2017 - 2022 Belastungen im weiteren Umfeld festgestellt (Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg, 2023).

Nach der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut vom LfU wird im Plangebiet ein mäßiger bis starker Abfluss oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregen dargestellt. Das westliche und südwestliche Plangebiet stellt aufgrund der Geländesenken potentielle Aufstaubereiche dar.

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser wird aufgrund des teils hoch anstehenden Grundwassers und trotz der bestehenden Vorbelastungen und fehlender Oberflächengewässer als hoch bewertet.

2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Analog zum Schutzgut Boden ist das Schutzgut Wasser in der Folge durch die Zunahme von Überbauung und Versiegelung nachteilig betroffen. Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften der Böden kann anfallendes Oberflächenwasser zu einem großen Teil nicht ortsnah versickert werden. Gemäß § 47 WHG gelten das sog. Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot für das Grundwasser. Demnach wird einerseits bewertet, ob das Vorhaben zu Verschlechterungen des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwasserkörpers führen kann. Andererseits wird betrachtet, ob der gute Zustand erhalten oder erreichbar bleibt bzw. ob das Vorhaben den Bewirtschaftungszielen für die betroffenen Wasserkörper widerspricht.

Das aktualisierte Regenwasserkonzept (HENNING LARSEN GMBH, 2025) sieht auf Grundlage der bisherigen Entwässerungsplanung (RAMBOLL STUDIO DREISEITL GMBH, 2022) eine dezentrale oberirdische Retention des Niederschlagsaufkommens über einzelne Retentionsflächen im südlichen Anschluss zu den geplanten Baufeldern und eine verzögerte Ableitung nach Westen vor. Das Niederschlagswasser soll in den Straßenräumen je nach vorhandener Breite in Rinnen oder in Mulden gesammelt und der Retentionsflächenkaskade am nördlichen Rand der öffentlichen Grünflächen in der West-Ost-Achse zugeführt werden. Der Stadtteilpark wird zwischen Bebauung und Geh- und Radweg multifunktional als Retentionslandschaft gestaltet. Das Niederschlagswasser wird hier über mehrere Retentionsmulden nach Westen geleitet. Dort soll der Diebsgraben naturnah umgestaltet und der Graben zur Retentionsaue umgewandelt werden.

Zur Behandlung der Straßenabwässer ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhalte- und Klärbecken auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 518/1, 524/2 und 527/6 im Südwesten vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird hier zwischengespeichert und verzögert über den Düker des Diebsgrabens in die Rednitz abgeleitet. Somit wird eine Verschärfung der Hochwassersituation in der Vorflut vermieden. Für diese Gewässerbenutzung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Die genaue Planung wird daher

insbesondere bezüglich des notwendigen Inhalts des wasserrechtlichen Antrages in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und der Unteren Wasserrechtsbehörde (Umweltamt, Abt. Technischer Umweltschutz) erfolgen.

Durch die verzögerte, oberflächennahe Ableitung und Zwischenspeicherung des Regenwassers auf Gründächern, unversiegelten Oberflächen, Rinnen und in dezentralen Retentionsmulden kann ein Teil der anfallenden Oberflächenwässer zwar noch versickern, verdunsten und zur Bewässerung genutzt werden; ein Großteil wird jedoch verzögert der Rednitz zugeleitet. Dies hat Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, die dadurch erheblich reduziert wird, was somit auch Einfluss auf den mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers hat. Durch die Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen kann der nutzungsbedingte Wegfall von Nitrat- und Pflanzenschutzmittel-Einträgen dagegen tendenziell zu einer Verbesserung des chemischen Zustands führen. Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft werden die bestehenden hydrologischen Verhältnisse weitgehend unverändert bleiben.

Weitere Auswirkungen bestehen in möglichen Einbindungen von Bauwerken im Nordteil durch Unterkellerungen und Tiefgaragen in den Grundwasserkörper. Aufgrund des überwiegend geringen Bemessungsgrundwasserflurabstands, der im Bereich der geplanten Bauflächen zwischen 1,10 m und 2,30 m modelliert wurde, werden die Kellergeschosse teilweise bis zu zwei Drittel in den Grundwasserkörper einbinden. Hier sind auch baubedingte Eingriffe in den Grundwasserkörper durch Bauwasserhaltungen nicht ausgeschlossen. Mögliche Einbindungen in den Grundwasserkörper sowie notwendige Bauwasserhaltungen sind durch den jeweiligen Bauherrn gutachterlich zu untersuchen und durch das Umweltamt wasserrechtlich zu prüfen und zu bewerten. Für das Einbringen von Baukörpern in das Grundwasser wird ggf. eine wasserrechtliche Zulassung notwendig werden; auch diesbezüglich ist eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und der Unteren Wasserrechtsbehörde geboten.

Stärker ins Gewicht fallen hier sicherlich die Auswirkungen durch den U-Bahn-Bau. Die Trasse bindet deutlich tiefer ein, verläuft allerdings parallel zur Grundwasserfließrichtung. Hier kam es bereits bauzeitlich zu Absenkungen, nach Fertigstellung vermutlich zu einem gewissen Grundwasserstau im Oberstrom. Gemäß der fachlichen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg vom 03.12.2014 im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ist davon auszugehen, dass nach Beendigung der Bauarbeiten aber keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt gegeben sein werden. Der nicht auszuschließende dauerhafte Grundwasserstau im Oberstrom wird so gering sein, dass umliegende Keller, Fundamente und Wasserbenutzungsanlagen hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Im Planfeststellungsbeschluss wurde bezüglich der Auswirkungen auf das Grundwasser ein Beweissicherungskonzept beauflagt. Sollten sich hierbei schädliche Auswirkungen durch den Grundwasseraufstau zeigen, so sind Nebenbestimmungen vorbehalten, aber noch nicht dezidiert beschrieben.

Im Hinblick auf die Vorgaben der WRRL kann daher zusammenschauend festgestellt werden, dass die Planung zwar auf das Schutzgut Wasser allgemein erheblich nachteilige Auswirkungen hat. Aufgrund der konfliktmindernden Maßnahmen einer wassersensiblen Stadtentwicklung (vgl. Kap 5) und der dadurch annähernden Erreichung der Zielwerte des natürlichen Wasserhaushaltes (HENNING LARSEN GMBH, 2025) steht die Planung im Einklang mit den Geboten der §§ 27 und 47 WHG (Verschlechterungs- und Verbesserungsgebot bzw. Zielerreichungsverhinderungsverbot). Die Planung lässt keine Verschlechterung der betroffenen Wasserkörper erwarten. Die Erreichung der Ziele der Bewirtschaftungsplanung für die Wasserkörper wird durch die Planung nicht erschwert.

Aufgrund der starken Erhöhung des Versiegelungsgrades vorwiegend im Nordteil des Plangebiets und der damit verbundenen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und der technischen Ableitung von Oberflächenwässern ist von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen auf Bestandsaufnahmen, die im Jahr 2017, durchgeführt wurden, aber durch weitere Begehungen am 27.04.2018, am 23.02.2022 und am 29.10.2024 ergänzt und aktualisiert wurden, insbesondere auch hinsichtlich der geänderten Abgrenzung des Plangebiets. Ergänzend wird auf Ergebnisse von Begehungen durch das Umweltamt im Hinblick auf floristische Besonderheiten (23.06. 2014, D. PILOTEK, Umweltamt der Stadt Nürnberg), sowie durch G. KNIPFER in 2016 im Rahmen von Erfassungen im Vorfeld der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (BÜRO GENISTA, 12.05.2017) zurückgegriffen.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Es handelt sich hier vorwiegend um Mais- und Getreideanbau, einzelne Flächen werden auch zum Anbau von Gemüse und Hackfrüchten genutzt. Es erfolgte ein regelmäßiger Wechsel in der Kulturfolge in den letzten Jahren. Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine eingezäunte Fläche in der Feldflur, die zum Gemüseanbau genutzt wird. Manche Ackerschläge stehen aufgrund von Staunässe auch temporär unter Wasser. Einzelne Flurstücke werden extensiv bewirtschaftet oder sind brach gefallen wie eine Wiesenfläche im Osten an der Bahnlinie. Dort treten u.a. die Neophyten Kanadisches Berufskraut (*Erigeron canadensis*) und Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*) auf.

Gehölzbestände finden sich im Süden des Plangebiets in Form einer freistehenden Stiel-Eiche (*Quercus robur*), einer kleinflächigen Gehölzgruppe auf Flst. Nr. 297 (Gmkg. Großreuth bei Schweinau), die sich aus Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und aus Weiden (*Salix spec.)* zusammensetzt, sowie zwei weiteren kleinflächigen Gehölzgruppen mit Weißdorn (*Crataegus spec*.), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) auf Flst. Nr. 266 und 266/3 sowie im Anschluss an den Flurweg im Osten des Plangebiets. Im Südosten des Plangebiets verläuft die asphaltierte „Alte Wallensteinstraße“. Entlang des Straßenrandes befinden sich dort Gehölzbestände mit Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Hänge-Birken (*Betula pendula*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Stiel-Eichen (*Quercus robur*) sowie Hasel (*Corylus avellana*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) in junger bis alter Ausprägung. Davon weisen einzelne Bäume u.a. Höhlungen und abstehende Borke auf und es sind auch abgestorbene Bäume (stehendes Totholz) vorhanden.

Das gesamte Plangebiet wird von unbefestigten, teils bewachsenen Feldwegen durchzogen. Entlang der südexponierten Böschung der bestehenden Rothenburger Straße im Nordosten des Plangebiets haben sich teilweise ausdauernde Ruderalfluren entwickelt.

Gemäß Stadtbiotopkartierung erstreckt sich entlang der Bahnlinie außerhalb des Plangebiets das Biotop N-1232-001 „Hecken an der Bahnlinie bei Großreuth bei Schweinau“, dass sich im Südosten aber geringfügig auch auf das Plangebiet erstreckt. Dieses liegt aber innerhalb des planfestgestellten Bereichs für den Ausbaus der Güterzugstrecke, so dass hier zukünftig von versiegelter Fläche als Bestand auszugehen ist. Das an die nordwestliche Ecke angrenzende Biotop N-1235 „Gehölze und magerer Altgrasbestand in Kleinreuth bei Schweinau“, das sich geringfügig in das Plangebiet erstreckt, wurde im

Bereich der Anschlussstelle für die Straße „Am Tiefen Feld“ im Zuge der Bauarbeiten für die U-Bahnlinie 3 bereits im Winter 2019/2020 großteils zerstört. Der Ausgleich hierfür wird in den Planfeststellungsunterlagen für den Bau der „Neuen Rothenburger Straße“ (jetzt: Straße „Am Tiefen Feld“) abgearbeitet.

Tabelle 1: Vorkommen bemerkenswerter, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten im Bereich des Planungsgebiets „Tiefes Feld“ (Daten aus 2014 von D. PILOTEK und aus 2016 von G. KNIPFER)

wissenschaftlicher Artname	deutscher Artname	Rote-Liste-Status			BArtSchV/ Anhang FFH	stadtbedeutsame Art nach ABSP Stadt Nürnberg
		D 2018	Bayern 2024	Mittel-franken 2011		
Alopecurus myosuroides	Acker-Fuchsschwanz	-	-	-	- / -	-
Cyanus segetum	Kornblume	V	V	V	- / -	ja
Myosotis stricta	Sand-Vergissmeinnicht	-	3	-	- / -	ja
Myosurus minimus	Mäuseschwänzchen	-	3	-	- / -	ja
Ornithogalum vulgare (syn. O. umbellatum)	Gewöhnlicher Dolden-Milchstern	-	3	-	- / -	ja
Ranunculus arvensis	Acker-Hahnenfuß	3	2	3	- / -	ja
Ranunculus sardous	Sardischer Hahnenfuß	3	2	3	- / -	ja

Aufgrund der teils sandigen Böden tritt trotz der intensiven Nutzung auf manchen Ackerschlägen oder in den Rainen noch eine seltene Ackerwildkrautflora auf. Gerade bei Kulturen wie Roggen profitiert diese von der geringeren Aussaatdichte, so dass diese Äcker einer extensiven Nutzung sehr nahekommen. Hier finden sich häufig noch Kornblumen (*Cyanus segetum*). Bereits 1994 wurde die Bedeutung des Planungsgebiets „Tiefes Feld“ (und auch anderer Ackerflächen um Großreuth bei Schweinau und Höfen) bei Erhebungen zur Ackerwildkrautflora im Zuge der ABSP-Erstellung erkannt (ABSP Stadt Nürnberg 1996). In der Tabelle 1 sind vorkommende Arten aufgelistet, die im gesamten Bereich des Planungsgebiets „Tiefes Feld“ nachgewiesen sind und auch innerhalb des Plangebiets des B-Plans Nr. 4445b vorkommen.

Dem Schutzgut Pflanzen wird aufgrund der floristischen Besonderheiten eine mittlere Wertigkeit bescheinigt.

2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Planung erfolgt in beträchtlichem Umfang eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen für Bau- und Verkehrsflächen und somit ein Verlust an Lebensräumen. Durch die geplante Sportanlage ist ebenfalls von einem Verlust des ökologischen Potentials in diesem Teilbereich auszugehen. Wertvolle Lebensräume und größere bzw. ältere Gehölzbestände sind durch die Planung jedoch nicht betroffen. Die alte, freistehende Stiel-Eiche ist im B-Plan zum Erhalt festgesetzt. Auch große Teile des vorhandenen Gehölzbestandes im Südosten werden erhalten („Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“).

Im südlichen Plangebiet werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt und können mehr oder weniger in der aktuellen Ausprägung erhalten werden. Es sind hier durch neue Grundstücksabmarkungen aber neue Erschließungen mit Feld- und Anwandwegen notwendig. Die geplanten Parkanlagen und die entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen geplanten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können

langfristig eine Aufwertung des bisherigen Zustands darstellen, da sich hier u.a. ein strukturreicher Gehölzbestand entwickeln kann.

Einschränkend muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass es sich bei dem Planungsgebiet „Tiefes Feld“ um eine Feldflur handelt, in der Wuchsorte seltener und gefährdeter Ackerwildpflanzen bekannt sind. Das standörtliche Potenzial für diese Pflanzen ist zwar auch an anderer Stelle im Stadtgebiet gegeben, allerdings besteht aufgrund der zunehmenden Flächenverknappung in der Landwirtschaft durch Bautätigkeit, sowie der Zunahme von Unterglaskulturen für diese Pflanzenarten ein hohes Gefährdungspotenzial. Für die Ackerwildkrautflora sollten auf den verbleibenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden wieder geeignete Bedingungen (insbesondere über Nutzungsauflagen) geschaffen werden. Die Festsetzung von Auflagen für die landwirtschaftliche Nutzung würde eine Einschränkung für die landwirtschaftlichen Betriebe nach sich ziehen und ist auf Ebene des Bebauungsplanes kaum bzw. nur schwer umzusetzen. Insbesondere aufgrund des bereits sehr hohen Flächenverlusts für die Landwirtschaft im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ sollen weitere Einschränkungen vermieden werden. Sofern die bisherige Nutzungsintensität und die relativ kleinteilige Feldflur aufrechterhalten werden, kann aber davon ausgegangen werden, dass die Ackerwildkrautflora auf den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen erhalten wird, zumal im Süden das Ertragspotenzial der Böden tendenziell geringer ist, was standörtlich eine Ackerwildkrautflora mit seltenen und konkurrenzschwachen Arten begünstigt.

Die Auswirkungen werden aufgrund der überwiegend geringen Eingriffsempfindlichkeit der Ausgangssituation (landwirtschaftliche Nutzfläche) sowie infolge der Neuschaffung und -gestaltung von Lebensräumen in den Grün- und Parkflächen und der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen im Süden des Plangebiets insgesamt als nicht erheblich nachteilig für das Schutzgut Pflanzen eingestuft.

2.4.2 Tiere

2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Aufgrund des schon länger laufenden Planungsverfahrens bestehen zur Tierwelt im Plangebiet umfassende Kenntnisse. So liegt zum Rahmenplan des B-Planverfahrens Nr. 4445 „Tiefes Feld“ bereits ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aus dem Jahr 2011 vor (ÖFA, September 2011). In dessen Rahmen wurden Erhebungen zu planungsrelevanten Artengruppen (u.a. Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien) im gesamten Tiefen Feld durchgeführt. In 2016 erfolgten weitere Erhebungen zur Aktualisierung des Datenstandes (Büro GENISTA, 12.05.2017). Für das Gesamtareal des B-Plan-Verfahrens Nr. 4445 „Tiefes Feld“ wurde im Jahr 2018 ein neues Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 04.12.2018) erarbeitet, dessen Grundlage die vorgenannten Untersuchungen war. Die Daten zu Brutvögeln wurden durch eine neue Kartierung im Frühjahr/Sommer 2024 auf einen aktuellen Stand gebracht, auf dem dann wiederum ein aktualisiertes Gutachten zur saP erstellt wurde (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 10.06.2025; siehe auch Kap. 5.2).

Ferner liegen für das Planungsgebiet verschiedene Artnachweise in der Artenschutzkartierung (ASK, Stand: 01.04.2024) vor. Diese Daten sowie Beobachtungen im Rahmen der Ortsbegehungen zur Biotop-/Nutzungstypenkartierung in den Jahren 2017, 2018, 2020/21 und 2024 bilden die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

<u>Säugetiere</u>

Im Zuge der Erfassungen zur saP für den gesamten Untersuchungsbereich wurden zwei Fledermausarten konkret nachgewiesen: der Abendsegler (*Nyctalus noctula*), sowie die

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Weitere potentiell im Gebiet vorkommende Fledermausarten sind die regelmäßig in der Stadt Nürnberg auftretenden Arten, wie Mückenfledermaus, Wasserfledermaus und das Braune Langohr, aber auch gelegentlich vorkommende Arten, wie Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus, Fransenfledermaus und Bartfledermaus. Es mehren sich auch Hinweise auf mögliche Vorkommen der Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*) im Stadtgebiet von Nürnberg, die auch im Plangebiet Jagdhabitate vorfinden könnte. Grundsätzlich besitzt das Gebiet aber eine eher untergeordnete Bedeutung für Fledermäuse als Jagdhabitat (vgl. Büro GENISTA 2017). Innerhalb des Planbereichs bzw. im direkten Umfeld sind insbesondere die Gehölzstrukturen im Südosten, entlang der Bahnlinie sowie an der Südwesttangente relevant.

Bei den unterschiedlichen Erfassungen wurden außerdem immer wieder Feldhasen (*Lepus europaeus*) sowie Wildkaninchen (*Oryctolagus cuniculus*) beobachtet. Insbesondere für den als gefährdet geltenden Feldhasen (Rote Liste D 3, in Bayern Vorwarnliste) stellt das Plangebiet ein wegen der umgebenden Siedlungsbereiche und der Verkehrstrassen isoliertes Resthabitat dar.

Vögel

Von Vögeln werden die Flächen innerhalb des Planbereichs zur Nahrungssuche sowie auch als Bruthabitat genutzt. Bei der Brutvogelkartierung 2024 durch GUGGENBERGER konnten insgesamt 45 Arten erfasst werden, im Jahr 2016 waren es 49 Arten (GENISTA 2017). Dabei ist zwischen gesicherten Brutnachweisen, Brutverdacht oder nur einer Feststellung im Überflug, als Durchzügler oder Nahrungsgast zu unterscheiden. Wirklich relevant sind letztendlich nur Arten mit zumindest wahrscheinlichem oder gesichertem Brüten (Brutstatus B und C).

Das Plangebiet ist durch offene Feldfluren geprägt, die ein wichtiger Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten sind. Gehölzbestände treten überwiegend nur vereinzelt und randlich auf. Ältere Baumbestände sind nur in geringem Umfang im Nordwesten und Südosten vorhanden, was sich wiederum auf die Artzusammensetzung auswirkt. Brachflächen im Gebiet stellen auch wichtige Nahrungshabitate (v.a. auch im Winterhalbjahr) dar. Der Siedlungsbereich von Kleinreuth b. Schweinau, der sich aber schon außerhalb des Plangebiets befindet, ist Lebensraum verschiedener Gebäudebrüter.

Von hoher Bedeutung im Plangebiet sind die bodenbrütenden Vogelarten. Feldlerche (*Alauda arvensis*) (RL D 3), Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) und Wachtel (*Coturnix coturnix*) (RL D V) konnten alle mit Brutnachweisen im Gebiet festgestellt werden. Es liegen auch Brutzeitnachweise (Brutstatus A) für den Wachtelkönig (*Crex crex*) (RL D 1) aus dem Jahr 2016 und den Wiesenpieper (*Anthus pratensis*) (RL D 2) im Jahr 2024 vor. Der Kiebitz (*Vanellus vanellus*) konnte im Untersuchungsgebiet 2016 zwar noch mit einem Brutpaar nachgewiesen werden, die Brut blieb aber erfolglos (GENISTA 2017). Im Jahr 2024 gelang gar kein Nachweis des Kiebitzes im Tiefen Feld mehr. Auch das Rebhuhn wurde zuletzt 2011 durch ÖFA mit noch zwei Brutpaaren festgestellt, danach gelangen keine Nachweise mehr.

Die oben genannten Arten mussten im Großraum Nürnberg durch Überbauung und Nutzungsintensivierung in den vergangenen Jahren fortschreitende Lebensraumverluste hinnehmen. Sie alle nutzen die offenen Ackerflächen als Bruthabitat. Auf Teilflächen im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ wurden bereits vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Dauer des Baus der Verlängerung der U-Bahnlinie 3 umgesetzt. Ziel war die Lebensraumoptimierung für bodenbrütende Vogelarten. Es handelte sich hier um die Anlage von Feuchtmulden, Ackerrandstreifen, Schwarzbrachen sowie von Lerchenfenstern in Ackerschlägen. Die eigentlichen Bauarbeiten für die U-Bahnlinie im Norden des

„Tiefen Feldes“ begannen im Frühjahr 2020 und dauern aktuell noch an.

Weitere vorkommende Vogelarten gehören zur ökologischen Gilde der Hecken- und Baumbrüter, die in den Randbereichen und den Gärten außerhalb des Plangebiets geeignete Brutmöglichkeiten vorfinden. Es treten häufige Heckenbrüter auf, aber auch seltenere Arten wie die Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*). Aufgrund der älteren Bäume im Südosten des Plangebiets, treten untergeordnet auch höhlenbrütende Arten auf. Hierzu zählen Feldsperling (*Passer montanus*), Kleiber (*Sitta europaea*) oder Grün- (*Picus viridis*) und Buntspecht (*Dendrocopos major*). Es gibt auch Nachweise der Waldohreule (*Asio otus*) bei der Jagd aus dem Jahr 2016 und auch von jagenden Turmfalken und Mäusebussarden aus 2024, aber keine Horstnachweise von Eulen und Greifvögeln.

Das Gebiet hat auch eine gewisse Bedeutung als Durchzugs- und Rastgebiet für verschiedene Arten, aber keine von übergeordneter Bedeutung.

Es treten zwar durchaus seltene Arten wie Bekassine (*Gallinago gallinago*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Rohrammer (*Emberiza schoeniclus*), Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*) oder Wiesenpieper (*Anthus pratensis*) auf, jedoch nicht in großen Individuenzahlen. Weitere 7 Vogelarten konnten nur als Nahrungsgäste festgestellt werden oder sie überflogen das Gebiet im freien Luftraum, wie Schwalben, Mauersegler oder der Wanderfalke.

Reptilien

Vom prüfungsrelevanten Artenspektrum war nur die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu erwarten. In der ASK (Artenschutzkartierung) sind einzelne Funde von Zauneidechsen (z.B. an der östlichen Bahnlinie) oder auch im Westen an der Rothenburger Straße aus dem Jahr 1987 dokumentiert. Diese konnten im Jahr 2016 (BÜRO GENISTA, 12.05.2017) sowie bei eigenen Erhebungen im April 2017 bestätigt werden. Im Jahr 2021 konnten im Osten des Plangebiets auf einer Grünlandbrache einmal drei und einmal vier juvenile Zauneidechsen gesichtet werden. Adulte Tiere konnten 2021 nur östlich direkt an der Bahnlinie festgestellt werden. Aufgrund der früheren intensiven Nutzung dieser Fläche als Grünland und dem späteren Brachfallen weisen nicht alle Bereiche des Grundstücks eine optimale Eignung für Zauneidechsen auf. Es sind insbesondere auch keine offensichtlich als Überwinterungsverstecke geeigneten Habitatstrukturen erkennbar, weswegen eine Überwinterung eher im Bereich der Bahntrasse als möglich erscheint. Weitere Reptilienarten konnten nicht festgestellt werden.

Amphibien

Im Plangebiet und seinem Umfeld konnten lediglich in Grabenbereichen entlang der Südwesttangente bzw. in Tümpeln in den bestehenden Ausgleichsflächen Amphibien nachgewiesen werden. Und zwar im Jahr 2011 Teichmolche (*Lissotriton vulgaris*) (ÖFA 2011) und im Mai 2014 auch Grasfrösche (*Rana temporaria*) im Bereich des Diebsgrabens. Zudem sind Vorkommen von Arten wie der Erdkröte (*Bufo bufo)* anzunehmen. Aufgrund im weiteren Plangebiet aber fehlender Amphibienlaichgewässer kann ein regelmäßiges Vorkommen von Amphibien dort ausgeschlossen werden.

Wirbellose

Für die Vorkommen besonderer oder seltener Arten von Wirbellosen (Spinnen, Insekten etc.) bietet der Untersuchungsbereich keine speziell geeigneten Lebensräume. Vertiefte Erhebungen wurden nicht durchgeführt, es liegen aber eine Reihe von Beibeobachtungen

von Schmetterlingsarten im Rahmen der Erfassungen anderer Artengruppen vor (Büro GENISTA, 12.05.2017). Dabei gelangen im Tiefens Feld aber nur Nachweise verbreiteter Arten ohne besondere Habitatansprüche (u.a. Kleiner Kohlweißling, Rapsweißling, Kleiner Fuchs). Aufgrund fehlender Lebensräume und/oder Wuchsorte essentieller Raupenfutterpflanzen kann ein Vorkommen seltenerer Arten wie Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris div. spec.*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) ausgeschlossen werden.

Nicht nachgewiesen werden konnte auch der totholzbewohnende Eremit (*Osmoderma eremita*), für den im unmittelbaren Umfeld (auch nicht im ca. 1 km entfernten NSG „Hainberg“ im Südwesten) aktuelle Vorkommen nicht bekannt sind. Innerhalb des Plangebiets sind derzeit keine potenziellen Quartierbäume vorhanden.

Das weitere ökologische Entwicklungspotenzial des Geltungsbereiches ist als mittel einzustufen. Die Flächen sind anthropogen geprägt und genutzt. Bei Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung im Süden bestünde ein Entwicklungspotenzial nur bei Reduzierung der Nutzungsintensität (vgl. auch Kap. 3, Nullvariante).

Insbesondere aufgrund des Vorkommens seltener bodenbrütender Vogelarten ist die Bedeutung des Schutzgutes Tiere im Plangebiet als hoch einzustufen.

2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Bei Realisierung der Planung gehen aufgrund der Ausdehnung der Bauflächen sowie durch die Umgestaltung von Flächen zu einem Stadtteilpark in beträchtlichen Umfang Lebensräume für das vorhandene Artenspektrum vollständig verloren. Die Neuanlage von Gärten in Wohngebieten sowie von Grünflächen kommt nur meist häufigen Arten mit geringen Lebensraumansprüchen (Ubiquisten) zugute. Die ökologische Gilde der Hecken- und Baumbrüter erfährt dabei durch die Schaffung von Brutmöglichkeiten teils sogar eine Aufwertung ihrer Lebensräume im Vergleich zum aktuellen Zustand im Gebiet.

Durch die bei der Umsetzung des B-Plans stattfindenden Eingriffe in offene Ackerflächen und Grünlandbereiche gehen Lebensräume von bodenbrütenden Vogelarten (Feldlerche, Wiesenschafstelze, Wachtel) verloren, darunter sowohl Brut- als auch Nahrungshabitate. Daneben könnten auch Brutplätze durch Verdrängungseffekte (Meidung der Arten von Vertikalstrukturen) beeinträchtigt werden. Durch den Eingriff in die Brachflächen gehen zudem geeignete Lebensräume für die Zauneidechse verloren. Für diese Arten und Artengruppen sind die späteren Eingriffe erheblich nachteilig.

Durch Umsetzung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) könnten die Auswirkungen grundsätzlich kompensiert werden. Da allerdings keine eingriffsnahen Ausgleichsflächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich verfügbar waren, sind im Rahmen der B-Plan-Verfahren Nr. 4445a und Nr. 4445b in größerer Entfernung Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (sog. FCS-Maßnahmen) durchzuführen, die im Rahmen der Gutachten zu den saP‘s für den B-Plan Nr. 4445a und für den B-Plan Nr. 4445b (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 01.10.2021 und 10.06.2025) ermittelt und auch in das Maßnahmenkonzept für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (FCS) Bauleitplanung „Tiefes Feld“ und Lückenschluss „Rothenburger Straße“ aufgenommen wurden (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 11.06.2025) (vgl. Kap. 5.1).

Andere Tiergruppen sind von der vorliegenden Planung zum aktuellen Stand nicht erheblich nachteilig betroffen.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere treten erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen auf, da die Eingriffe in Bezug auf die Bodenbrüter der Feldflur und für die Zauneidechse nicht im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden können.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, sowie ihrer natürlichen Lebensräume (siehe Kap. 2.4.1), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (biologische Vielfalt i.S.v. Strukturvielfalt, siehe Kap. 2.5) gegeben. Auch Aspekte wie Vielfalt von Habitatstrukturen und der Biotopverbund (Isolation von Lebensräumen und Populationen, Zerschneidungseffekte, Biotopvernetzung, etc.) sind zu berücksichtigen.

Da zwar für das Schutzgut Pflanzen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden konnten, aber für das Schutzgut Tiere, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt ebenfalls erheblich nachteilig. Die voraussichtliche Erhöhung der Strukturvielfalt im südlichen Teil des Plangebietes im Bereich des künftigen Stadtteilparks ist hier keine ausreichende Kompensation.

2.5 Landschaft

2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Plangebiet „Tiefes Feld“ liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „113 Mittelfränkisches Becken“. Im ABSP wird das Untersuchungsgebiet zur Untereinheit „113-53 Stadtgebiet Nürnberg-Fürth“ gezählt.



Abbildung 1: Blick über die offenen Ackerflächen des Planungsgebietes von Südwesten in Richtung Nordosten. (eigene Aufnahme vom 06.04.2020).

Der Bereich „Tiefes Feld“ gehört zu den wenigen, noch unbebauten Freiflächen Nürnbergs. Topografisch fällt das Plangebiet von ca. 308 m ü. Normalhöhennull (NHN) im Nordosten auf ca. 303 m ü. NHN im Südwesten zum Diebsgraben hin um ca. 5 m ab.

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 4445b wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Teilflächen liegen auch brach. Die offene Feldflur grenzt in den Randbereichen an Gehölz- und Baumreihen, welche wiederum die Fläche von angrenzenden Nutzungen (insbesondere den Verkehrstrassen) abgrenzen. Weitere, die Landschaft gliedernde Strukturelemente sind innerhalb des Plangebiets kaum vorhanden. Zu nennen ist hier beispielhaft ein alter Schuppen aus Holz mit einer solitären Eiche inmitten eines Ackers, quasi als Relikt der kleinteiligen bäuerlichen Landwirtschaft (im Süden des Plangebiets). Diese kleinteilige Nutzung ist auch teilweise noch in der Größe der Ackerschläge ablesbar, die eine gewisse Nutzungsvielfalt ergeben.

Angrenzend an das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ befinden sich im Nordwesten und Nordosten Gewerbegebiete. Weiter nördlich liegt der alte Siedlungskern von Kleinreuth bei Schweinau, der aber nur noch in geringem Umfang historische Bausubstanz aufweist. Die typische Eigenart, die diesen bäuerlichen Siedlungen eigen war und wie sie beispielsweise in Großreuth bei Schweinau noch ablesbar ist, ist hier weitgehend verloren gegangen. Dem Ortsrand wird im ABSP eine mangelnde Eingrünung bescheinigt. Diese Situation hat sich durch die Entwicklung vorgelagerter Gehölzsukzession etwas verändert.

Das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ ist durch die Bahnlinie im Osten und die Südwesttangente im Westen überprägt. Die optische Wirkung wird dadurch noch verstärkt, dass gerade die Südwesttangente, aber auch die beiden Ansätze der Straße „Am Tiefen Feld“, im Vergleich zum Plangebiet erhöht auf Dämmen errichtet sind. Bebauung und Straßen bestimmen den Horizont, was durch die Böschungsbepflanzungen etwas gemindert wird.

Auch das Landschaftserleben im Plangebiet ist durch diese bauliche Überprägung und die angrenzenden Verkehrstrassen negativ beeinflusst (vgl. Kap. 2.6.1).

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und angrenzender Überprägungen hat das Schutzgut Landschaft im Plangebiet nur eine geringe Bedeutung.

2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Das Landschaftsbild ändert sich durch die Bebauung im nördlichen Teil des Plangebiets von landwirtschaftlich geprägten Flächen hin zu einer Fläche mit städtisch-urbanem Charakter.

Durch eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen, insbesondere des geplanten Stadtteilparks, kann die Strukturdiversität erhöht und die künftige Bebauung zum verbleibenden Offenland eingegrünt werden. Im südlichen Teil wird die landwirtschaftliche Feldflur durch Gehölzpflanzungen im Plangebiet zur Südwesttangente weiter eingegrünt, sodass das Landschaftserleben hier positiv beeinflusst wird. Allerdings ist die geplante Sportanlage und die damit verbundene, intensive Nutzung deutlich anders zu bewerten, als eine Parkanlage. Die Sportanlage wird einen Fremdkörper im geplanten Stadtteilpark darstellen. Die Situierung dieser Nutzung im Osten an der Bahnlinie, wo bereits Vorbelastungen des Landschaftsbildes bestehen, vermindert diese Auswirkungen aber.

Aufgrund bestehender Vorbelastungen durch umgebende Bebauung und Verkehrstrassen sowie einem nur geringen Strukturreichtum und überwiegend anthropogenen Flächennutzungen hat die Planung auf das Schutzgut Landschaft keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Zwar führt die Planung zu einer vollständigen Veränderung des Landschaftsbildes, dadurch resultieren jedoch voraussichtlich auch Verbesserungen im Hinblick auf die Strukturvielfalt.

2.6 Menschliche Gesundheit

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Menschliche Gesundheit bilden generell gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie die Erholungseignung des Gebiets. Die Rolle des Klimas für die menschliche Gesundheit sowie die Auswirkungen der Planung darauf werden im Kap. 2.8 ausgeführt.

2.6.1 Erholung

2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Naherholungspotenzial des Plangebiets als Landschaftsausschnitt „Feldflur um Kleinreuth und Höfen“ wurde im ABSP der Stadt Nürnberg mit „sehr gering“ bewertet. Zudem ist der Grenzbereich zwischen der bestehenden Bebauung und den Ackerflächen durch eine mangelhafte Ortsrandeingrünung gekennzeichnet. Die Erholungsfunktion ist in der durch die angrenzenden Verkehrstrassen verlärmten Ackerlandschaft eher gering. Zudem bestehen schlechte Verknüpfungen zu den Wohngebieten. Im Gebiet selbst steht nur das Feldwegenetz für die Erholung zur Verfügung.

Die landschaftsgebundene Erholung innerhalb des Planungsgebietes ist daher von geringerer Bedeutung als beispielsweise die östlich der Bahnlinie liegenden Freiflächen für die Bewohner von Großreuth bei Schweinau. Die Flächen werden aber dennoch von Anliegern zum Spazierengehen, Joggen, Hundeauslauf sowie Fahrradfahren genutzt, da sie als letzter nutzbarer Freiraum für die umgebenden Gebiete und das städtische Umfeld fungieren. Trotz der Vorbelastungen erfüllt das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ daher eine Funktion für die Erholung.

Nach dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) von 2014 beläuft sich das rechnerische Defizit an öffentlichen Grünflächen im Planungsbereich Schweinau/Gaismannshof (Nr. 57) auf 9,9 ha, obwohl hier auch Flächen wie der Westpark liegen. Für den nördlich an das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ angrenzenden Planungsbereich Kleinreuth bei Schweinau/Höfen/Leyh (Nr. 41) wurde ein Defizit an öffentlichen Grünflächen von 4,9 ha ermittelt. Damit ist eine entsprechende Unterversorgung verbunden. Laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ (Teilfortschreibung von 2019) besteht im Planungsbereich Nr. 57 auch ein ungedeckter Bedarf von öffentlichen Spielplatzflächen von ca. 32.000 m² und im Planungsbereich Nr. 41 von ca. 12.000 m².

Hinsichtlich des Schutzgutes Menschliche Gesundheit – Erholung bestehen im Plangebiet zwar nur geringe Voraussetzungen, angesichts der ausgeübten Nutzungen und des Bedarfs ist seine Bedeutung aber als mittel zu bewerten.

2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Negative Auswirkungen der Planung auf die Erholungseignung des Gebietes für den Menschen werden aufgrund des vergleichsweise geringen aktuellen Naherholungspotenzials nicht gesehen. Die Planung führt aber zunächst zu einem Wegfall nutzbarer Landschaftsbereiche und Veränderungen durch die geplante Bebauung und einem zusätzlichen Mehrbedarf an öffentlicher Grün- und Spielfläche.

Durch die Entwicklung des geplanten Stadtteilparks südlich der geplanten Bebauung, die geplante Skateanlage und Spielflächen sowie eine multifunktionale Ausrichtung der Retentionsflächen können jedoch wohnortnahe Erholungsflächen zur Verfügung gestellt werden, welche die neu entstehenden Bedarfe in der Gesamtschau decken.

Im Plangebiet des B-Plan Nr. 4445b allein wird von insgesamt 2.888 zukünftigen Einwohnern ausgegangen. Der ermittelte Grünflächenbedarf gemäß Baulandbeschluss liegt

bei 55.580 m² und 9.478 m² öffentliche Spielfläche[7]. Im B-Plan Nr. 4445b werden über 14,5 ha öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt, darunter aber auch naturnahe Bereiche mit Gehölzerhalt und -pflanzungen auf über 2,2 ha, die nicht in dem vollen Flächenumfang für die Freizeitnutzung zugänglich sind. Weitere ca. 2,5 ha innerhalb der Grünflächen übernehmen auch eine Retentionsfunktion, so dass diese temporär (z.B. in regenreichen Perioden oder nach Starkregenereignissen) nicht für die Erholung zur Verfügung stehen.

Dennoch werden mit knapp 10 ha weit mehr Grünflächen bereitgestellt als es der Grünflächenbedarf erfordert. Dabei darf nicht vergessen werden, dass im Planungsbereich Schweinau/Gaismannshof (Nr. 57) sowie Kleinreuth bei Schweinau/Höfen/Leyh (Nr. 41) bereits ein Defizit an Grünflächen von 14,8 ha für die jetzige Bevölkerung besteht. Der ausgelöste Bedarf kann daher gedeckt werden, die Defizite für das Umfeld werden aber nur zum Teil beseitigt.

Der für den B-Plan Nr. 4445b ermittelte Bedarf an Spielplatzfläche mit knapp 9.500 m² kann über die festgesetzten Spielplätze/-flächen (incl. Bolzplatz und Skateanlage) mit über 10.500 m² gedeckt werden. Auch hier gilt, dass der Bedarf für den neu entstehenden Bedarf gedeckt wird, aber keine Verbesserung für die umliegenden Ortsteile realisiert werden kann.

Durch den Stadtteilpark soll zukünftig auch eine Freiraumverbindung in Form eines Radschnellweges vom Westpark, über den von der Züricher Straße ausgehenden Grünzug zum Stadtteilpark „Tiefes Feld“ und weiter über die Südwesttangente und den Main-Donau-Kanal nach Gebersdorf bzw. Hainberg entstehen. Die Querung der Südwesttangente kann planungsrechtlich aber nur innerhalb des Plangebiets gesichert werden.

Einschränkend auf die Erholungsfunktion wirkt sich auch die hohe Immissionsbelastung aus (vgl. Kap. 2.6.2.1), die ohne Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen nur eine geringe Aufenthaltsqualität bedingt.

In Bezug auf die Erholungsfunktion des Gebietes kommt es nicht zu erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Menschliche Gesundheit - Erholung. Mit der geplanten Anlage des Stadtteilparks ist mit einer Verbesserung der Erholungseignung und der Grünflächenversorgung zu rechnen.

2.6.2 Lärm

In der für die Bauleitplanung relevanten DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden für Allgemeine Wohngebiete tags Orientierungswerte von maximal 55 dB (A) und nachts von 40 dB (A) (Gewerbelärm) bzw. 45 dB(A) (Verkehrslärm) angegeben. Für Mischgebiete (MI) und Urbane Gebiete (MU) gelten jeweils um 5 dB(A) höhere und für Gewerbegebiete (GE) nochmal jeweils um 5 dB(A) höhere Orientierungswerte.

Neben der DIN 18005 ist auch die Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV) von Bedeutung, die für den Neubau von Straßen und Schienenwegen im Unterschied zur genannten DIN 18005 verbindlich einzuhaltende Grenzwerte festlegt. Auch wenn vorliegend die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht direkt anwendbar sind, spielen sie für die städtebauliche Planung eine Rolle. Fehlt es diesen Werten auch an einer normativen Verbindlichkeit, weil wie hier die Anwendungsvoraussetzungen der Verordnung nicht gegeben sind, können die Grenzwerte dennoch in der Abwägung berücksichtigt werden. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV findet die Verordnung ab der Erhöhung des Straßenlärms

[7] Ermittlung des Grünflächenbedarfs gemäß Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg: 20 m² Grünflächenbedarf je Einwohner im Mehrfamilienhausbau und 10 m² je Einwohner im Einfamilienhausbau, davon 3,4 m² als Spielplatzfläche (siehe Kap. I.4.2 der Begründung zum B-Plan Nr. 4445b)

durch den baulichen Eingriff um 3 dB(A) oder auf 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts (wesentliche Änderung) auch Anwendung. Für allgemeine Wohngebiete (WA) gelten dabei Immissionsgrenzwerte von maximal 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts, in Mischgebieten (MI) und urbanen Gebieten (MU) liegen die Werte jeweils um 5 dB höher.

Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete, wie im vorliegenden Fall die Schulnutzung, Kitas und das Seniorenpflegeheim, sind je nach Nutzungsart festzulegen. Die DIN 18005 gibt dementsprechend Orientierungswerte zwischen 45 bis 65 dB(A) tags und zwischen 35 bis 65 dB(A) nachts vor. In der folgenden Beurteilung wird hierbei auf die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB (A) und nachts von 40 dB (A) (Gewerbelärm) bzw. 45 dB(A) (Verkehrslärm) zurückgegriffen. Gemäß 16. BImSchV sind für die Nutzungsarten „Altenheime, Kurheime, Krankenhäuser und Schulen“ Immissionsgrenzwerte von 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts anzusetzen.

Zur Beurteilung bestehender und geplanter gewerblicher Schallimmissionen werden die Immissionsrichtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Diese entsprechen aber bis auf urbane Gebiete (Tag 63 dB(A) / Nacht 45 dB(A)) den Orientierungswerten der DIN 18005.

2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Auf das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ wirken Lärmimmissionen aus verschiedenen Quellen ein. Hieraus ergeben sich unterschiedlich starke Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit. Über die o.g. Grenz- bzw. Orientierungswerte, die in einschlägigen Regelwerken vorgegeben sind, bestehen Maßgaben zur maximal zulässigen bzw. zu unterschreitenden Höhe des einwirkenden Lärms.

Für den vorliegenden B-Plan Nr. 4445b wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Auswirkungen des Lärms, resultierend aus den Bereichen Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehr, sowie Gewerbe und Nutzung der geplanten Skateanlage, auf die geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets untersucht (Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 4445b „Tiefes Feld Süd" OBERMEYER INFRASTRUKTUR GMBH & CO. KG, 05.06. 2025).

Für die Betrachtung der schalltechnischen Ausgangssituation im Plangebiet wird zunächst die Ist-Situation ohne geplante Bebauung, aber mit vorgesehenen Änderungen bei den Verkehrstrassen als freie Schallausbreitung untersucht.

Im Plangebiet sind folgende Lärmemittenten maßgeblich:

- Verkehrslärm durch die heute noch 2-gleisige Güterzugstrecke im Osten, geplant und planfestgestellt ist ein 4-gleisiger Ausbau durch die DB (Deutsche Bahn AG)
- Verkehrslärm der Südwesttangente im Südwesten sowie der Rothenburger Straße (alt) im Norden und weiterer Straßen
- Schiffsverkehr Main-Donau-Kanal (Liegestellen und Durchfahrten)
- Gewerbetriebe/-gebiete (v.a. im Norden und westlich des Main-Donau-Kanals, aber auch im Südosten und Südwesten (Gewerbegebiet „Südwestpark“)

Zudem wurde die Straße „Am Tiefen Feld“, die zukünftig als Haupterschließung für das Plangebiet dient, in den nachfolgend aufgeführten schalltechnischen Untersuchungen als bestehender Lärmemittent berücksichtigt. Die Planfeststellungsunterlagen lagen bis Anfang Mai 2022 bereits einmal öffentlich aus, aufgrund einer erforderlichen Tektur steht der Planfeststellungsbeschluss aber noch aus.

Verkehrslärm

Zum Verkehrslärm erfolgte eine Betrachtung der freien Schallausbreitung des Straßen- bzw. Schienenverkehrslärms der Südwesttangente, der Straße Am Tiefen Feld und weiterer Straßen im Norden (u.a. Rothenburger Straße). Zudem wurde die bestehende zweigleisige Güterzugstrecke (Bahnstrecke 5950) noch ohne Ausbau und ohne Schallschutzmaßnahmen sowie der Schiffverkehrslärm auf dem Main-Donau-Kanal (Liegestelle und Durchfahrten) berücksichtigt. Da es sich mit Ausnahme des Mehrverkehrs, der durch den B-Plan Nr. 4445b induziert wird, um ein realistisches Ausgangsszenario handelt, kann auch diese freie Schallausbreitung zur Beurteilung der Lärmsituation herangezogen werden.

Bei Ermittlung der freien Schallausbreitung in 8,5 Metern Höhe über dem Boden ergaben sich im Zentrum des Plangebiets ohne eine Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen an Südwesttangente im Süden und Bahnlinie im Osten (entspricht dem Status quo) tags schon Immissionswerte von 59 dB(A), die nach außen hin zu den Emissionsquellen deutlich zunahmen. Im Norden an der geplanten Straße „Am Tiefen Feld“ und im Osten an der Bahnlinie werden daher tags Immissionspegel von bis zu 70 dB(A) und darüber erreicht, im Süden an der Südwesttangente Werte bis zu 75 dB(A). In der Nacht ist eine Verschiebung der Lärmeinwirkungen gegeben, da Straßenverkehrslärm abnimmt, aber ein höherer Schienenverkehrslärm einwirkt. Es werden daher im Zentrum nachts geringere Immissionspegel erreicht, welche aber immer noch bei über 55 dB(A) liegen. Im Norden an der Straße „Am Tiefen Feld“ liegen diese dann bei bis zu 64 dB(A), im Süden an der Südwesttangente bei bis zu 71 dB(A) und direkt an der Bahnlinie sogar bei bis zu 76 dB(A).

Die Schwellenwerte ab denen von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen ist, werden damit direkt im Umfeld der Verkehrstrassen sowohl tags als auch nachts erreicht und überschritten.

Unter Berücksichtigung von der im Bebauungsplan Nr. 4445a bereits festgesetzten, aber noch nicht realisierten Schallschutzwand entlang der Südwesttangente fallen die Immissionspegel in der westlichen Hälfte des Plangebiets geringer aus. Im Osten sind kaum Unterschiede zu verzeichnen, da hier ja kein Schallschutz erfolgt bzw. angesetzt wurde, gleiches gilt auch für die Bereiche unmittelbar an der Straße „Am Tiefen Feld“, wo sich ebenfalls kaum Unterschiede ergeben. Insbesondere werden die Bereiche im Zentrum mit Immissionspegeln unter 60 dB(A) aber deutlich größer. Im Südwesten des Plangebiets liegen mit Schallschutzwand die Immissionspegel tags um bis zu 4 dB, nachts um bis zu 7 dB niedriger als ohne.

Insgesamt werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tag- und Nachtzeitraum im Plangebiet ohne Schallschutzmaßnahmen deutlich überschritten, auch die 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden überschritten. Auch unter Berücksichtigung einer Schallschutzwand entlang der Südwesttangente werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Durch den Verkehrslärm besteht somit eine hohe Vorbelastung des Gebiets.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebiets bestehen baurechtlich sowohl Gewerbe- (GE), als auch Sonder- (SO) und Industriegebiete (GI). Im Nordwesten des Plangebiets grenzt direkt ein Gewerbegebiet an. Meist erfolgten in den dazugehörigen Bebauungsplänen (aus den 1960er und 1970er Jahren) noch keine Beschränkungen zum Lärmschutz (z.B. über Emissionskontingentierungen), lediglich auf Ebene von bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen wurden teilweise Auflagen zum Schallschutz erteilt. Für die Ermittlung der

Gewerbelärmimmissionen im Planungsgebiet wurde daher vom Gutachter auf die Genehmigungslage in Verbindung mit betriebstypischen Erfahrungswerten abgestellt. Von Bedeutung ist auch, dass die bestehende Wohnbebauung in Kleinreuth b. Schweinau schon jetzt im Norden unmittelbar an diese Emittenten angrenzt. Dies wurde im Hinblick auf das geltende Rücksichtnahmegebot in Gemengelagen teils in neueren Genehmigungsbescheiden schon berücksichtigt und auch sonst gutachterlich reduzierte Ansätze für die Gewerbebetriebe zu den Nachtzeiten angesetzt.

Für den Gewerbelärm wurde nicht die freie Schallausbreitung ermittelt, sondern die einwirkenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Geschossen. Es konnte festgestellt werden, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) nach der DIN 18005 für Gewerbelärm als auch die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet durch von außen einwirkenden Gewerbelärm eingehalten werden können.

Im Vergleich zum Verkehrslärm besteht daher nur eine untergeordnete Vorbelastung durch Gewerbelärm. Dennoch ist auch dies ein Beitrag zur immissionsschutztechnischen Vorbelastung des Gebietes. Eine Summenbetrachtung von Gewerbe- und Verkehrslärm ist bisher in den gesetzlichen Normen und Vorschriften nicht vorgesehen.

Freizeitlärm

Bisher entstehen durch die ausgeübten Nutzungen im Rahmen der landschaftsgebundenen Erholung im Plangebiet keine relevanten Lärmimmissionen.

Dem Schutzgut Menschliche Gesundheit – Lärm kommt im Plangebiet eine hohe Bedeutung zu, da hohe Anforderungen an die Planung zur Bewältigung der Lärmeinwirkungen gestellt werden.

2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Für unterschiedliche Gebietstypen sind unterschiedliche Grenz- bzw. Orientierungswerte anzusetzen (vgl. Kap. 2.6.2.1)[8]. Dies berücksichtigt zwar die charakteristischerweise in den jeweiligen Gebieten zu erwartenden Nutzungen und damit verbundene Lärmeinwirkungen, letztendlich ist es für die von Lärm betroffenen Bewohner aber irrelevant, ob sie Lärm in einem Wohngebiet oder einem Mischgebiet ausgesetzt sind.

Die Summierung von verschiedenen Lärmarten (Verkehrs-, Gewerbe-, und Freizeitlärm) stellt einen Beitrag zur immissionstechnischen Vorbelastung eines Gebietes dar. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften und Normen ist jedoch vorgesehen, dass die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen aufgrund der subjektiven Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Geräuscharten jeweils gesondert geprüft und nicht addiert werden.

Die Auswirkungen der Planung wurden dementsprechend in unterschiedlicher Weise gutachterlich ermittelt (Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 4445b „Tiefes Feld Süd“, OBERMEYER INFRASTRUKTUR GMBH & CO. KG, 05.06.2025). Das Gutachten stellt u.a. für folgende Punkte Berechnungen auf:

- Immissionen aus Verkehrslärm (ohne und mit Ausbauvorhaben Güterzugstrecke)
- Immissionen aus Gewerbelärm der umliegenden Gebiete
- Immissionen aus Sport- und Freizeitanlagen

[8] Im Folgenden werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 als OGW und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als IGW abgekürzt.

Für das Berechnungsmodell der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lage und die Höhe/Geschossigkeit der geplanten Gebäude nach dem B-Plan-Vorentwurf zugrunde gelegt. Diesbezüglich gab es zum Entwurf bzw. der finalen Fassung des B-Plan auch keine Veränderungen, so dass die Annahmen des Gutachtens noch valide sind. Es wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung bei der Berücksichtigung von Abschirmwirkungen nur von den minimal anzunehmenden Gebäudehöhen (abgeleitet aus den minimal zulässigen Geschosszahlen) der relevanten, abschirmenden Gebäude ausgegangen.

Verkehrslärm

Bei der Gesamtverkehrslärmbetrachtung wurde der Verkehrslärm der umliegenden sowie der innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Straßen (Rothenburger Straße, Straße „Am Tiefen Feld“, Südwesttangente einschließlich der Auf- und Abfahrten, Sigmundstraße, Virnsberger Straße, neue öffentliche Sammelstraßen im Plangebiet, Uffenheimer Straße), der Güterzugsstrecke (zwei- und viergleisig) sowie des Schiffsverkehrs am Main-Donau-Kanal zugrunde gelegt.

Als Grundlage für den **Straßenverkehrslärm** dienen die Verkehrsdaten des Verkehrsplanungsamtes Nürnberg im Prognose-Planfall für das Bezugsjahr 2035. Diese beziehen sich auf den Fall, dass die Straße „Am Tiefen Feld“ für die Erschließung des Plangebiets bereits fertiggestellt ist und dadurch eine Entlastung der Rothenburger Straße erfolgt. Für die Straße „Am Tiefen Feld“ (Mitte) wird von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 21.500 Kfz/24 h ausgegangen, bei der Rothenburger Straße von dann nur noch 2.000 Kfz/24 h.

Für die Berechnung der Immissionen aus dem **Güterzugverkehr** wird von dem zweigleisigen Bestand der Güterzugstrecke ausgegangen sowie alternativ der Ausbau auf vier Gleise mit Schallschutzmaßnahmen betrachtet. Es wurden die Zugzahlen der DB Netz AG für das Bezugsjahr 2030 herangezogen. Diese gehen in der Summe auf den vier Gleisen von 157 Zügen am Tag und 115 Zügen in der Nacht aus, die Anzahl der Zugbewegungen ohne Ausbauvorhaben wären aber gleich.

Für den Main-Donau-Kanal, als **Bundeswasserstraße**, wird sowohl die freie Fahrt der verschiedenen Schiffstypen sowie eine Liegestelle mit vier An- und Abfahrten von Frachtschiffen während des Tagzeitraumes sowie dauerhaft laufende Hauptmaschinen der Schiffe beurteilt. Während des Nachtzeitraums wird von voll besetzten Liegestellen ausgegangen, so dass es zu keinen Fahrtbewegungen kommt und die Hauptmaschinen allesamt abgestellt sind.

Über den B-Plan Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ ist die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Südwesttangente bereits planungsrechtlich gesichert. In der schalltechnischen Untersuchung (OBERMEYER INFRASTRUKTUR GMBH & CO. KG, 05.06.2025) wurden zwei Varianten dieser aktiven **Schallschutzmaßnahme** geprüft:

- Bei Variante 1 wird gemäß den Festsetzungen des B-Plan Nr. 4445a eine etwa 788 m lange Schallschutzwand an der Südwesttangente angenommen, die hochabsorbierend ausgeführt ist. Von Osten her hat diese auf einer Länge von 665 m eine Höhe von 6 m über Fahrbahnoberkante. Die Höhe der Lärmschutzwand verringert sich am nördlichen Ende abstufend von 6 m auf 4 m und dann auf 3 m über Fahrbahnoberkante. Die 4 m hohe, parallel zur Ausfahrt der Südwesttangente verlaufende Wand hat eine Länge von etwa 123 m und der 3 m hohe Abschnitt eine Länge von 11 m.
- Bei Variante 2 wurde die Schallschutzwand an der Südwesttangente zusätzlich um eine ca. 490 m lange und 3,0 m über Fahrbahnoberkante hohe Schallschutzwand nach Osten verlängert.

Durch eine bedingte Festsetzung wird sichergestellt, dass eine Nutzungsaufnahme innerhalb der festgesetzten Wohngebiete und der Flächen für Gemeinbedarf des B-Plans Nr. 4445b erst aufgenommen wird, wenn die Lärmschutzwand entlang der Südwesttangente errichtet worden ist.

Zudem wird entsprechend der Empfehlung des Gutachters im B-Plan Nr. 4445b entlang der westlichen und nördlichen Baugebiete in Richtung der Straße „Am Tiefen Feld“ sowie in Richtung der Südwesttangente als weitere aktive Schallschutzmaßnahme ein geschlossener Schallschirm in Form einer Riegelbebauung in Höhe des festgesetzten Mindestmaßes der Vollgeschosse für die dahinterliegende Bebauung festgesetzt. Die Zufahrten sowie der Stadtteilplatz an der Straße „Am Tiefen Feld“ sind hiervon ausgenommen. Alternativ kann die Wirkung des geschlossenen Schallschirms auch über eine Lärmschutzwand realisiert werden. Der B-Plan enthält hierzu entsprechende Maßgaben. Im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche ist zwischen den Gebieten WA 1 und MU 1 ohnehin eine Lärmschutzwand mit Lärmschutzschleuse mit mindestens 12 m Höhe zu errichten, um diese Gebäudelücke schallschutztechnisch zu schließen.

Ergänzt werden diese Maßnahmen über bedingte Festsetzungen, die die Aufnahme der Nutzungen in den hinter den Lärmschutzmaßnahmen liegenden Teilbaugebieten erst zulässig machen, wenn die Lärmschutzbebauung realisiert wurde.

Da nicht bekannt ist, wann die Baumaßnahmen an der Güterzugstrecke abgeschlossen sein werden, wurden im schalltechnischen Gutachten, die von der Bahn vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen zunächst nicht berücksichtigt. Die Situierung des Bildungszentrums im Osten führt aber dazu, dass schutzwürdige Wohnnutzungen einen größeren Abstand zur Bahnlinie als Lärmemittent haben. Der Abstand ist bereits so groß, dass unabhängig von dem Bau des Bildungszentrums Wohnnutzungen dort möglich sind. Die allgemeinen Wohngebiete halten einen Abstand von mindestens 300 m zum Schienenkörper ein, die urbanen Gebiete entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ einen Abstand von 170 m.

Für das Bildungszentrum selbst sind an den Nord- und Ostgrenzen des Baufeldes aber Maßnahmen zur Abschirmung erforderlich. Im B-Plan ist hier lediglich festgesetzt, dass die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 an den stärker verlärmten Bereichen nicht zulässig ist. Da ansonsten i.d.R. keine Nachtnutzungen dort stattfinden, reicht dies aus. Die konkrete Umsetzung kann hier auf Vorhabenebene über eine eigenständige Schallschutzwand oder über gebäudeintegrierte Lösungen erfolgen.

Die Skateanlage im Nordosten grenzt an die Rothenburger Straße im Norden, die Sammelstraße C (Zufahrt zum Plangebiet) im Westen und der Güterzugstrecke im Osten an. Hier wird eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über Fahrbahnoberkante vorgesehen, um die Aufenthaltsqualität auf der Fläche zu sichern.

Nach dem Ausbau der Güterzugtrasse einschließlich der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen der DB AG wird es zu einer Minderung der Lärmimmissionen kommen. Gemäß Unterlagen zur Planfeststellung werden als aktive Schallschutzmaßnahmen ein besonders überwachtes Gleis, Schallschutzwände sowie eine hochabsorbierende Wandauskleidung der Trogbauwerke vorgesehen.

Das schalltechnische Gutachten (OBERMEYER INFRASTRUKTUR GMBH & CO. KG, 05.06. 2025) kommt unter Berücksichtigung der o.g. Schallschutzmaßnahmen zu dem **Ergebnis**, dass die OW sowie die IGW an den straßenzugewandten sowie zum Teil an den flankierenden Fassadenseiten entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ sowie an der zur Südwesttangente zugewandten Fassadenseite im Tages- und Nachtzeitraum trotzdem noch überschritten werden. Entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ werden sogar Pegel von tags bis zu

72 dB(A) bzw. nachts bis zu 64 dB(A) erreicht, die regelmäßig als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehen werden.

Im Zentrum der Bauflächen des Planungsgebietes, d.h. in den Teilbaugebieten des allgemeinen Wohngebiets abseits der parallel zur Straße „Am Tiefen Feld“ und der Südwesttangente geplanten Gebiete, werden die OW zur Tagzeit überwiegend mit Pegeln zwischen 1 und 7 dB(A) überschritten. Die IGW werden zur Tagzeit mit Ausnahme der straßenbegleitenden Gebäudereihen um bis zu 3 dB(A) überschritten.

An den geplanten Gebäuden am Bildungszentrum werden die IGW im Tagzeitraum an den nördlichen und östlichen Fassaden um maximal 11 dB(A) überschritten. An den drei KiTa-Standorten wird der IGW der 16. BImSchV für Schulen von 57 dB(A) tagsüber eingehalten.

Zur Nachtzeit wurden im Gebietsinneren z.T. Pegel zwischen 48 bis 56 dB(A) ermittelt, sodass hier die OW um bis zu 11 dB(A) bzw. die IGW um bis zu 7 dB(A) deutlich überschritten werden. Am Seniorenpflegeheim wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 47 dB(A) nachts für Altenheime um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Die **planerische Bewältigung** sieht neben den Schallschutzwänden und der Schallschutzbebauung (die bereits in die o.g. Berechnung miteingeflossen ist) passiven Schallschutz vor. Neben der Ausrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (u.a. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an den lärmabgewandten Fassaden (sog. Schallschutzgrundrisse) werden ferner bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ gegenüber dem Außenlärm vorzusehen sein. Da im B-Plan eine großzügige Ausweisung der Bauräume (überbaubare Grundstücksflächen) erfolgte, kann auf Ebene des Bebauungsplans noch keine sinnvolle Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a erfolgen. Eine individuelle Festlegung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für die Außenbauteile wurde nicht durchgeführt, das mindestens einzuhaltende Schalldämmmaß beträgt nach der DIN 4109 für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Büronutzungen aber 30 dB. Räume, die hiervon betroffen sind, sind zusätzlich mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftung zu realisieren, wenn Alternativmaßnahmen nicht möglich sind.

Durch die beschriebene Schallschutzbebauung kommt es zu einer Abschirmwirkung. In den abgeschirmten Außenwohnbereichen (Freiflächen) innerhalb der Teilbaugebiete wurden zu den Tagzeiten zwar auch Pegel unter 50 dB(A), aber auch noch bis 60 dB(A) ermittelt (Lageplanskizze 3.4). Die OW für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) werden damit zum Teil noch überschritten. In den weniger abgeschirmten Bereichen (z.B. auf dem Stadtteilplatz und in den Zufahrtsbereichen entlang der Straße „Am Tiefen Feld“) werden Pegel bis 73 dB(A) erreicht, weswegen hier keine Außenwohnbereiche möglich sind. Im B-Plan wird für die anderen Bereiche festgesetzt, dass durch entsprechende Ausrichtung der Außenwohnbereiche (Terrassen etc.) oder durch Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Verglasungen ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

Der Stadtteilpark südlich des Baugebiets unterliegt höheren Immissionen mit Pegeln von tags zwischen 56 - 61 dB(A), was die Aufenthaltsqualität deutlich mindert.

Die geplante Lärmschutzwand der DB AG (gemäß Unterlagen zur Planfeststellung) ist nur von Norden bis etwa auf Höhe der südlichen Grenze der Fläche für Gemeinbedarf Bildungszentrum vorgesehen. Somit werden im östlichen Bereich der geplanten Wettkampfbahn (Sportanlage) im Tagzeitraum Beurteilungspegel zwischen 60 und 66 dB(A) ermittelt wurden.

Insgesamt sind die durch den Verkehrslärm bedingten Überschreitungen der OW bzw. IGW insbesondere in Nähe der Lärmemittenten erheblich.

Das schalltechnische Gutachten prüfte zudem die Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung durch den Zusatz-Verkehr, der bei Umsetzung des B-Plans Nr. 4445b anzunehmen ist. Eine Pegelerhöhung von 3 dB(A) und somit eine wesentliche Änderung gemäß 16. BImSchV kann jedoch ausgeschlossen werden, da die Verkehrszahlen nur um 10% zunehmen.

Gewerbelärm

Die im schalltechnischen Gutachten angesetzten Emissionsansätze der gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes (siehe Kapitel 2.6.2.1) wurden aus der schalltechnischen Untersuchung für die Aufstellung des B-Plans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ (Schalltechnische Untersuchungen, IBAS INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, 14.07. 2021) übernommen.

Wie unter Kap. 2.6.2.1 ausgeführt, hat Gewerbelärm im Plangebiet nicht die Relevanz wie Verkehrslärm. Die Orientierungswerte von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet nach der DIN 18005 für Gewerbelärm werden tags und nachts in allen Baugebieten im gesamten Plangebiet eingehalten.

Am Gebäude des geplanten Seniorenwohnheims wurden Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Krankenhäuser und Pflegeanstalten von 45 dB(A) am Tag wird damit um 4 dB(A) überschritten. Der Immissionsrichtwert in der Nacht kann dagegen eingehalten werden. Hierauf wurde in der Satzung des B-Plan reagiert und lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nur für zulässig erklärt, wenn durch geeignete schalltechnische Maßnahmen sichergestellt wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten von 45 dB(A) tagsüber / 35 dB(A) nachts durch Gewerbelärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. In Teilbereichen mit festverglasten Loggien muss auch mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes einer Wohnung an der lärmabgewandten Fassade liegen.

Eine Prüfung der neuen Lärmquellen aus gewerblichen Nutzungen im Plangebiet fand nicht statt, da diese bei der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung noch nicht feststanden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wurden nur bestimmte Nutzungen für zulässig festgesetzt, u.a. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wie z.B. Büroräume und Arztpraxen. Damit unterscheidet sich die zulässige gewerbliche Nutzung nicht von denen der im Plangebiet festgesetzten urbanen Gebiete (MU). Aus diesem Grund wurde eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 nicht durchgeführt bzw. festgesetzt, da über die Art der baulichen Nutzung eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ausgeschlossen werden konnte. Im weiteren Baugenehmigungsverfahren wird gem. TA-Lärm ein Nachweis nötig, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch das Gesamtvorhaben auf dem eingeschränkten Gewerbegebiet an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Gleiches gilt für weiteren Lärm aus gewerblichen Quellen im Plangebiet, wie z.B. gewerblich genutzte Tiefgaragen, Ein- und Ausfahrten oder technische Anlagen.

Freizeitlärm

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sieht Immissionsrichtwerte (IRW) für allgemeine Wohngebiete für den Tagzeitraum sowohl außerhalb der Ruhezeiten, als auch innerhalb der Ruhezeiten mittags und abends von 55 dB(A) sowie innerhalb der Ruhezeiten am Morgen von 50 dB(A) vor. Diese Werte werden auch für die geplanten Kitas herangezogen. Für das Seniorenpflegeheim werden Immissionsrichtwerte der

18. BImSchV für Pflegeanstalten mit IRW = 45 dB(A) tags und IRW = 35 dB(A) nachts berücksichtigt. Für das Bildungszentrum werden die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes bei der Beurteilung des Sportanlagenlärm herangezogen.

Das schalltechnische Gutachten (OBERMEYER INFRASTRUKTUR GMBH & CO. KG, 05.06. 2025) ermittelte die Maximalpegel der Geräusche der geplanten Sportanlagen südlich des Bildungszentrums und die Sportbereiche des Bildungszentrums selbst bei außerschulischer Nutzung für verschiedene sportliche Aktivitäten, sowie Emissionen des Bolzplatzes und der Skateanlage, die ebenfalls als Sportanlagen beurteilt werden. Gemäß § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV werden bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen die dem Schulsport zuzurechnenden Teilzeiten außer Betracht gelassen.

Da die Verkehrsgeräusche, die im Zusammenhang mit den Sportanlagen stehen, die vorhandenen Pegel aus den Verkehrsgeräuschen nicht um 3 dB(A) erhöhen, wurden die Verkehrsgeräusche aus öffentlichen Straßen nicht berücksichtigt. Geräusche durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage und durch den Zu- und Abgang zur bzw. von der Tiefgarage werden berücksichtigt.

Laut schalltechnischer Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV und der Grenzwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen im Plangebiet und auch außerhalb eingehalten. Es besteht nur ein schalltechnischer Nutzungskonflikt zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und der Skateanlage. Hier wurden im Tageszeitraum an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen der IRW = 65 dB(A) ab dem 3. Obergeschoss der Nordostfassade des Gebäudes im eingeschränkten Gewerbegebiet durch die Geräusche von der geplanten Skateanlage um 2 dB(A) überschritten. Daher wurde eine Festsetzung (Nr. 20.27) aufgenommen, die sicherstellt, dass an der Ostfassade des GE(e) keine Immissionsorte im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung entstehen.

Im Bereich des Stadtteilparks wurden bedingt durch den Sport- und Freizeitlärm im direkten Umfeld der geplanten Sportanlage Pegel bis zu 60 dB(A) tags ermittelt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (naturnaher Bereich) ist im Umfeld der Skateanlage von Pegeln bis zu 75 dB(A) tags auszugehen. Bedingt durch den Verkehrslärm bestehen bereits Vorbelastungen im Bereich des Stadtteilparks. Eine Summierung der verschiedenen Lärmarten ist gemäß den Vorschriften und Normen zwar nicht vorgesehen, dennoch trägt der Freizeitlärm zusätzlich zur Immissionsbelastung bei.

Die schalltechnische Untersuchung verdeutlicht, dass auch bei der Ergreifung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen die verbleibenden Lärmbelastungen (insbesondere durch Verkehrslärm) für die zukünftig dort lebenden Menschen erheblich nachteilig sind, da die grundsätzliche Immissionssituation nicht ausreichend beeinflusst werden kann.

2.6.3 Erschütterungen und Sekundärluftschall

2.6.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Durch Schienenverkehr (hier Verlängerung der U-Bahnlinie 3 sowie Güterzugstrecke im Osten) können der anstehende Untergrund und in weiterer Folge Bauwerke in unmittelbarer Nähe schwingungsangeregt werden. Diese Schwingungen werden innerhalb von Gebäuden als Erschütterungen spürbar bzw. als Sekundärluftschall hörbar. Derzeit treten im Plangebiet höchstens unmittelbar an der Bahnlinie im Osten mögliche Auswirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall auf.

2.6.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der Güterzugstrecke wurde eine Erschütterungstechnische Untersuchung (OBERMEYER PLANEN + BERATEN GMBH,

24.07.2023) erstellt, um die Auswirkungen nach Inbetriebnahme der zusätzlichen zwei Gleise auf die umliegende schützenswerte Bebauung zu ermitteln. Es wurde ein Einwirkungsbereich ermittelt, innerhalb dessen eine Betroffenheit hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen und des sekundären Luftschalls nicht auszuschließen ist. Das Planungsgebiet „Tiefes Feld“, das nachrichtlich berücksichtigt wurde, liegt nicht innerhalb des ermittelten Einwirkungsbereichs, Erschütterungsschutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Anders ist dies im Fall der derzeit in Bau befindlichen Verlängerung der U-Bahn-Linie 3 zu beurteilen. Bei der Planfeststellung dieses Vorhabens gab es im Untersuchungsbereich „Tiefes Feld“ noch keine Bebauung oder rechtsverbindliche Bebauungspläne, so dass eine Berücksichtigung im Planfeststellungsverfahren nur dergestalt erfolgte, dass eine beabsichtigte Wohnbebauung grundsätzlich möglich bleibt, ggf. auch unter dem Erfordernis von Schutzmaßnahmen. Die planfestgestellten Maßnahmen zum Erschütterungsschutz in Form eines Schienenoberbaus mit optimierten Schienenstützpunkten zielen darauf ab, dass ab einem Abstand von 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn-Trasse eine Wohnnutzung ohne weitere Schutzmaßnahmen zulässig ist.

Folgende Baugebiete im Plangebiet liegen teilweise innerhalb der 18 m zu den Außenwänden der Tunnelbauwerke der U-Bahn: WA 1, MU 1, MU 2, SO 1, SO 3 MU 6 und GE(e). Relevante Immissionen aus Erschütterungen und Sekundärluftschall ergeben sich aber nur für das MU 1 und MU 2. Bereits zum alten B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ wurde daher eine erschütterungstechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Juli 2020) durchgeführt.

Das Gutachten führte für die Beurteilung Referenzenmessungen an U-Bahnlinien im Stadtgebiet Nürnberg durch. Zur Beurteilung von Erschütterungsimmissionen wird die DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden” (06/1999) herangezogen. Nach dieser Norm soll bei neu zu errichtenden Schienenwegen, die unterirdisch geführt werden, in benachbarten Wohngebieten der KB-Wert von 0,2 (oberer Anhaltswert A_o im Nachtzeitraum) durch die maximale bewertete Schwingstärke KB_{Fmax} in der Regel nicht überschritten werden. Außerdem sollen die Beurteilungsschwingstärken KB_{FTr} die Anhaltswerte A_r von 0,07 tags (6 bis 22 Uhr) und von 0,05 nachts (22 bis 6 Uhr) in Wohngebieten einhalten.

Gemäß Gutachten wird an einem Messpunkt ein maximaler $KB_{FTm,j}$-Wert (entsprechend einem mittleren KB_{Fmax}-Wert) von 0,11 auf der Geschossdecke eines fiktiven Gebäudes prognostiziert. Der untere Anhaltswert A_u für den Nachzeitraum in allgemeinen Wohngebieten wird hier um 0,01 überschritten. Bei dem Vergleich der prognostizierten Beurteilungsschwingstärken KB_{FTr} kommt das Gutachten jedoch zu dem Ergebnis, dass die Anhaltswerte A_r tags und nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) bei allen Messpunkten nicht überschritten werden. Somit gelten die Anforderungen der Norm als eingehalten. Gleichzeitig wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass aufgrund der subjektiven Wahrnehmung die Erschütterungen dennoch im Bereich der Fühlbarkeitsschwelle liegen können und ggf. als störend empfunden werden.

Zusätzlich zu den Erschütterungsimmissionen entstehen in den Innenräumen der Gebäude in der Nähe eines Tunnelbauwerks überwiegend tieffrequente Geräusche, sog. „sekundärer Luftschall“. Für Schienenverkehr wurden bisher keine Beurteilungskriterien für den sekundären Luftschall verbindlich festgelegt, weswegen vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (BayLfU) die Kriterien bei Körperschallübertragungen nach der TA Lärm vom 26.08.1998 herangezogen werden. Nach der TA Lärm soll in Wohn- und Schlafräumen während des Tagzeitraumes der Mittelungspegel des sekundären Luftschalls den Im-

missionsrichtwert „Innen“ von 35 dB(A) und im Nachtzeitraum von 25 dB(A) nicht überschreiten. Einzelne Schallpegelspitzen sollen diese Richtwerte nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Gemäß Gutachten werden maximale mittlere Geräuschspitzen des sekundären Luftschalls von 36 und 37 dB(A) in Räumen eines fiktiven Gebäudes ermittelt. Der Immissionsrichtwert „Innen“ nachts wird hier um 1 bzw. 2 dB(A) überschritten. Im Tagzeitraum werden die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die entsprechenden Anforderungen an den Schutz vor Erschütterungen und Sekundärluftschall im Beurteilungszeitraum nachts insbesondere in Bereichen, bei welchen die U-Bahn-Trasse überbaut wird, im Falle einer baulichen Entwicklung mit höherwertiger Schutzwürdigkeit (z.B. Wohngebäude, Beherbergungsbetriebe in einem WA/MU) nicht verlässlich eingehalten werden können. Dementsprechend sind Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen und Sekundärluftschall erforderlich, beispielsweise in Form von konstruktiven Maßnahmen an den Gebäudedecken oder einer (teil-)elastischen Lagerung des Gebäudes. Der B-Plan Nr. 4445b trifft daher entsprechende Festsetzungen.

Baubedingte Erschütterungen durch den U-Bahnbau sind hier nicht zu besorgen, da die Bauarbeiten noch vor Umsetzung weiterer Planungen bzw. bis zum Bezug von Wohnungen im Jahr 2027 abgeschlossen sein dürften.

In Bezug auf Erschütterungen und Sekundärluftschall kommt es hinsichtlich des Schutzgutes Menschliche Gesundheit nicht zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen, unter der Voraussetzung, dass die festgesetzten Abstände bzw. Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

2.6.4 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG

In ca. 270 m Entfernung befindet sich nordwestlich des Plangebiets an der Sigmundstraße 200 ein Störfallbetrieb (Betriebsbereich gem. § 3 Abs. 5a BImSchG). Dieser Betriebsstandort zur Fertigung von elektronischen Bauteilen der Leistungselektronik unterliegt seit 2018 den Grundpflichten der Störfall-Verordnung. Zur Umsetzung des Abstandsgebotes i.S.d. § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie wurde von der TÜV SÜD Industrie Service GmbH mit Gutachten vom 13.06.2017 auf Basis von Detailkenntnissen des Betriebsbereiches der angemessene Abstand nach dem Leitfaden KAS-18[9] berechnet. Als abstandsbestimmendes Szenario wurde eine Flusssäurefreisetzung bei der Anlieferung zum Chemikalienlager im Betriebsgebäude betrachtet und ein max. angemessener Abstand von 120 m ermittelt. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des ermittelten angemessenen Abstands. Durch die vorliegende Planung sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung somit nicht betroffen.

[9] 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).

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Plangebiet werden Baugebiete (WA, Flächen für den Gemeinbedarf, MU, GEe, SO) festgesetzt, in denen aufgrund der zukünftig zulässigen Nutzungen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle besteht.

Das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Auswirkungen durch Katastrophen (z.B. überschwemmungsgefährdeter Bereich, Erdbebengebiet) zu rechnen ist. Im südlichen Plangebiet steht das Grundwasser aber bis knapp 1 m unter Geländeoberkante an, Schichtenwasser teils sogar höher (vgl. Kap. 2.3.1). Es handelt sich hier um einen sog. wassersensiblen Bereich. In regenreichen Perioden kommt es daher auch zu Überstauungen der Flächen. Zudem wird nach der Hinweiskarte zu Oberflächenabfluss und Sturzflut vom LfU ein mäßiger bis starker Abfluss oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregen im Plangebiet dargestellt.

Im Stadtgebiet von Nürnberg ist generell mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Im Vorfeld der Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (SUN, 26.03.2014) erfolgte daher auch eine sog. Historische Recherche anhand von Luftbildern der alliierten Streitkräfte, da die im Osten befindliche Bahnlinie häufiges Angriffsziel war. Die Luftbilder zeigen im Untersuchungsbereich zahlreiche Bombentrichter und zerstörte Bausubstanz entlang der Rothenburger Straße. Bombentrichter sind heute im Gelände aber nicht mehr zu erkennen. Bei allen weiteren Baumaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund ist daher eine vorherige Kampfmittelerkundung erforderlich.

2.7 Luft

2.7.1 Bestand und Bewertung der lufthygienischen Ausgangssituation

Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist insbesondere seine Lage an mehreren Hauptverkehrsadern relevant. Die Südwesttangente im Westen und die Rothenburger Straße im Norden sowie nachgeordnet die Wallensteinstraße im Südosten sind Hauptadern des motorisierten Durchgangsverkehrs im südwestlichen Stadtgebiet. Weitere Emissionen verursacht die an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Zugstrecke. Auch der Schiffsverkehr auf dem Main-Donau-Kanal trägt zu den verkehrsbürtigen Emissionen bei. Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen bestehen im näheren Umfeld nicht.

Der Einfluss des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und des gewerblichen Schienen- und Schiffsverkehrs auf die lufthygienische Situation im Plangebiet, insbesondere auf die NO_2- und Feinstaubkonzentrationen, ist deshalb als hoch einzustufen.

Zur Kontrolle der Luftqualität und zum Schutz von Mensch und Umwelt gibt die 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) neben Grenzwerten zu Schadstoffen in der Außenluft auch Messanzahl und Messorte vor. Letztere werden durch das Luftüberwachungssystem Bayern (LÜB) umgesetzt. Die unterschiedlichen Standortumgebungen der Messstandorte sind repräsentativ für andere Bereiche mit ähnlichen Bedingungen im Stadtgebiet. Die städtischen, verkehrsnah gelegenen Messstationen „Von-der-Tann-Straße“ und „Bahnhof“ ermöglichen eine konservative Bewertung der Situation an verkehrsreichen Straßen, im Fall des Bahnhofs zusätzlich mit Zugverkehr, da sie bereits eine schadstoffbelastete und lufthygienisch ungünstige Ausgangslage erfassen. So lag im Jahr 2024 der NO_2-Jahresmittelwert am Bahnhof bei 24 µg/m³ und an der Von-der-Tann-Straße bei 26 µg/m³. Der Jahresmittelwert von Feinstaub $PM_{2,5}$ lag am Bahnhof bei 9 µg/m³. Dennoch können abschnittsweise sogenannte Hot Spots entstehen, an denen sich aufgrund stark akkumulierender Emissionen und einer randseitigen Bebauung mit eingeschränkter Luftzirkulation lokal höhere Konzentrationen bilden.

Hervorzuheben ist die im Dezember 2024 in Kraft getretene EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881/EU, welche innerhalb von zwei Jahren eine Änderung der 39. BImSchV zur Folge haben wird. Die für Nürnberg bedeutendste Änderung sind verschärfte Grenzwerte. So ändert sich etwa der Grenzwert von NO_2 von derzeit 40 µg/m³ auf 20 µg/m³ und von Feinstaub $PM_{2,5}$ von 25 µg/m³ auf 10 µg/m³. Die Luftschadstoffkonzentrationen über die Jahre zeigen zwar einen Rücklauf der Schadstoffkonzentrationen, wobei Überschreitungen der zukünftigen Immissionsgrenzwerte, vor allem für Stickstoffdioxid, nicht auszuschließen sind.

Zusammenfassend ist bezüglich der lufthygienischen Situation im Plangebiet von einer merklichen Exposition durch verkehrsbedingte Schadstoffemissionen auszugehen. Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 39. BImSchV und gerade des künftigen EU-Grenzwerts ab 2030 für Stickstoffdioxid sind im unmittelbaren Kontaktbereich mit den Hauptdurchgangsstraßen gegenwärtig nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Die Belastung der Luft mit Schadstoffen hat Auswirkungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit.

Hinsichtlich Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) ist hingegen keine Überschreitung der Kurzzeit- und Langzeitgrenzwerte der 39. BImSchV zu erwarten. In verkehrsabgewandten und verkehrsferneren Lagen ist im Plangebiet aktuell keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Stickoxide oder Feinstaub zu prognostizieren.

2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die zusätzliche Etablierung von neuen Wohneinheiten und gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Quell- und Zielverkehr zu erwarten, was zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Ist-Zustand führen wird. Durch zusätzliche Gebäudeheizungen ist ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen (Stickoxide, Kohlenmonoxid, Feinstaub u.a.) zu rechnen.

Die geplante verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets durch eine neue U-Bahn-Haltestelle (U3 - Haltestelle Kleinreuth) sowie ein effizientes Fuß- und Radwegenetz, darunter auch die Herstellung einer Freiraumverbindung in Form eines Radschnellweges im Stadtteilpark, können das Ausmaß des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens aber abdämpfen.

Im Hinblick auf Emissionen aus Gebäudeheizungen sind bei allen Neubauten die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten. Der Umfang an zusätzlichen CO_2-Emissionen wird dabei wesentlich vom verwendeten Energieträger abhängen. Die hohen Energiestandards neuer Gebäude und die moderne Heiztechnik lassen nur einen geringen Anstieg der Schadstoffimmissionen aus diesen Quellen erwarten. Entsprechend den Regelungen der 1. BImSchV zu Feuerungsanlagen dürfen feste, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe zur Beheizung von Neubauten nicht verwendet werden. Es ist perspektivisch vorgesehen, das Plangebiet an das Fernwärmenetz der Stadt Nürnberg anzuschließen.

Der aus den neu zu etablierenden Nutzungen resultierende, motorisierte Individualverkehr wird den durch den kontinuierlichen Flottenwechsel (steigender Anteil alternativer Antriebe) eingeläuteten Rückgang der Stickstoffdioxid- und Feinstaub-Konzentrationen im Plangebiet voraussichtlich verzögern. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Rothenburger Straße wurde durch die Regierung von Mittelfranken ein Luftgutachten angeordnet und durch das Verkehrsplanungsamt Nürnberg in Auftrag gegeben. (LOHMEYER GMBH, Luftschadstoffgutachten, November 2025) Hierbei wurde erörtert, ob es aufgrund der dichten Randbebauung (u.a. durch die vorgesehenen Lärmschutzwände) und des zusätzlichen Verkehrs in der Straße „Am Tiefen Feld“ infolge mangelnder Durchlüftung zu Überschreitungen der ab 2030 geltenden Grenzwerte nach der neuen EU-Richtlinie kommen kann.

Betroffen wären innerhalb des B-Plans Nr. 4445b insbesondere die zum Verkehrsraum gerichteten Gebäude (MU 1 – MU 5, SO 1 / SO 2 und GE(e) 1). Für dahinterliegende Flächen könnte die Bebauung eine abschirmende Wirkung haben. Im Gutachten wurden Luftschadstoffuntersuchungen für den Planfall und den Prognosenullfall im Jahr 2035 durchgeführt. Im Plangebiet wurden für den Prognosenullfall an der Straße “Am Tiefen Feld” an der zukünftigen, straßennahen Wohnbebauung die NO_2-Jahresmittelwerte mit bis zu 20 µg/m³ ermittelt. Im übrigen Plangebiet sind an der Wohnbebauung überwiegend NO_2-Konzentrationen auf dem Niveau der Hintergrundbelastung von 15 µg/m³ abgeleitet. An der Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet „Tiefes Feld Süd“ werden für den Prognoseplanfall die Jahresmittelwerte für NO_2 in einer vergleichbaren Konzentration liegen, sich die Situation also nicht verschlechtern.

Ähnlich verhält es sich bezüglich der PM_{10}-Feinstaub-Konzentrationen. Hier werden an der zukünftigen Wohnbebauung im Plangebiet des BP Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“ im Planfall weiterhin zur Hintergrundbelastung vergleichbare Jahresmittelwerte für PM_{10} ermittelt, also vergleich bar mit dem Prognosenullfall. Die verkehrsbedingten $PM_{2,5}$-Beiträge tragen sowohl im Prognosenullfall als auch im Planfall im gesamten Untersuchungsgebiet nur geringfügig zu der $PM_{2,5}$-Feinstaub-Gesamtbelastung bei. Im Ergebnis werden auch hier im Prognosenullfall im Plangebiet keine höheren Konzentrationen ermittelt als über die Hintergrundbelastung schon bestehend.

Gutachterlich konnte damit gezeigt werden, dass die derzeit geltenden Grenzwerte der 39. BImSchV an der beurteilungsrelevanten Wohnbebauung im Plangebiet sowohl im Prognosenullfall als auch im Prognoseplanfall nicht erreicht oder gar überschritten werden. Auch die ab 2030 geltenden, strengeren Grenzwerte können eingehalten werden. (LOHMEYER GMBH, Luftschadstoffgutachten, November 2025)

Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebiets ist nicht auszuschließen, dass periodisch die Zielwerte der 39. BImSchV für Ozon überschritten werden können. Ozon reagiert mit anderen Luftschadstoffen, so dass die Ozonbelastung in Stadtgebieten meist geringer als am Stadtrand und ländlichen Regionen ist (vgl. Die Luftqualität in Nürnberg, 2012). Dabei handelt es sich allerdings um ein großräumiges Phänomen, welches keinen direkten Bezug zum vorliegenden Planungsvorhaben aufweist.

Bezüglich des Schutzgutes Luft wird insgesamt nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung ausgegangen.

2.8 Klima

2.8.1 Bestand und Bewertung der klimatischen Ausgangssituation

Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 645 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns. Im Regenwasserkonzept wird für den jährlichen Niederschlag im Tiefen Feld eine Menge von 716 mm/a angegeben (Henning Larsen GmbH, 06.06.2025).

Das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ stellt ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet am Beginn einer Kaltluftleitbahn dar. Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet zeigen in der Nacht (4 Uhr) ein relativ niedriges Temperaturfeld von ca. 15,0 – 17,0 °C. In Annäherung an den angrenzenden Gebäudebestand und den Verkehrsflächen erhöhen sich die Temperaturen. Gemäß den topographischen Gegebenheiten fließt die produzierte Kaltluft in Richtung Westen und Südwesten zum Main-Donau-Kanal sowie auch nach Norden in die angrenzenden Siedlungsbereiche von Kleinreuth bei Schweinau ab. Die Kaltluft dringt stellenweise weit in die Siedlungsbereiche vor und kann dort zum klimatischen Ausgleich

und damit zum Wohlbefinden des Menschen als auch Tiere beitragen. Daher wird die bioklimatische Situation für die überplanten Siedlungsbereiche von Kleinreuth bei Schweinau als günstig bis sehr günstig eingestuft (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 14.04.2025). Der Abfluss wird aber durch die bestehenden Gebäudestrukturen (v.a. der Gewerbebauten) behindert. Das Gebiet weist einen mäßigen Kaltluftvolumenstrom (Nacht) auf, da hier verhältnismäßig geringe Windgeschwindigkeiten erreicht werden.

Am Tag liegt dagegen eine Wärmebelastung im Plangebiet vor. In Bereichen der Ackerflächen[10] ohne hohe Vegetation wurden Werte der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET)[11] von bis zu 41 °C, vereinzelt von über 42 °C modelliert (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 14.04.2025).

Trotz der Wärmebelastung am Tag, hat das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ derzeit eine klimatische Ausgleichsfunktion für das Stadtgebiet Nürnberg, welche auch im Zuge einer zukünftigen Bebauung erhalten werden soll (Stadtklimagutachten Nürnberg[12]).

2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Globalklima

Das Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen sieht vor, dass der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2°C und möglichst auf 1,5°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt wird. Zu diesem Zweck regelt § 13 Abs. 1 Satz 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), dass die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben. Der Freistaat Bayern will mit dem Bayerischen Klimaschutzgesetz einen Beitrag zu den internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzzielen leisten und bis 2040 klimaneutral sein. Dies entspricht auch der Zielsetzung der Stadt Nürnberg, bis 2040 die Klimaneutralität der Gesamtstadt erreichen zu wollen.

Ermittlung der Treibhausgasemissionen nach Sektoren

Gemäß KSG entstehen durch das Planvorhaben insb. Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) in den Sektoren Gebäude, Verkehr und Landnutzungsänderung. Im Weiteren wird überschlägig dargelegt, inwieweit das Planvorhaben die Erreichbarkeit der o.g. Klimaschutzziele beeinflusst. Aufgrund des aktuellen Planungsstandes (Planungsphase im Gegensatz zu Ausführungsphase) kann es sich dabei nur um Schätzwerte handeln, die eine Einordnung ermöglichen.

a. Treibhausgasemissionen durch Errichtung, Unterhalt und Betrieb der Bebauung (sog. Lebenszyklusemissionen)

Die THG-Emissionen der Lebenszyklusemissionen durch Errichtung, Unterhalt und Betrieb der geplanten Bebauung liegen laut Berechnung (siehe Anhang) über 50 Jahre gerechnet in einer Bandbreite zwischen ca. 107.000 t CO_2-eq und ca. 110.000 t CO_2-eq je nach angewandter Methode. Laut vorliegenden Studien[13] werden zwei Drittel der THG-Emissionen (über 50 Jahre gerechnet) durch den Gebäudebetrieb und ein Drittel durch die

[10] Ackerflächen sind wertvolle Kaltluftentstehungsgebiete durch Abstrahlung von Wärme während der Nacht, am Tag werden durch intensive Einstrahlung und Mangel an Verschattung höhere Temperaturen erreicht.

[11] PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) ist ein human-biometeorologischer Index, der zur Bewertung der thermischen Belastung einer „Norm-Person“ herangezogen wird. Dabei werden meteorologische Parameter und die menschliche Energiebilanz berücksichtigt sowie Annahmen zu einer „Norm-Person“ getroffen, die im Standard eine sitzende, 35 Jahre alte, männliche Person, 1,75 m groß mit 75 kg darstellt.

[12] GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten Nürnberg, Mai 2014, Klimaökologische Detailauswertung Nürnberg „Tiefes Feld“

[13] DGNB e.V.: Benchmarks für die Treibhausgasemissionen der Gebäudekonstruktion“, S. 9, August 2021 und Umweltbundesamt, 2019: Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus (egs-plan.de), S. 9

sog. graue Energie (Herstellung, Nutzung und Rückbau der Bauwerke) verursacht[14]. Hinsichtlich der Emissionen im Betrieb (Wärmeversorgung) soll das Baugebiet perspektivisch an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Ziel des Versorgers ist es zudem, im Rahmen des Transformationsplans für das Nürnberger Fernwärmenetz eine CO_2-Neutralität bis 2035 zu erreichen. Dies würde sich entsprechend mindernd auf die Lebenszyklusemissionen auswirken. Ebenfalls voraussichtlich positive Effekte sind dadurch zu erwarten, dass zur Erreichung der festgelegten Reduktionsziele gem. KSG (neben der bereits erfolgten Überarbeitung des GEG) weitere Maßnahmen greifen werden, mit dem Ziel die THG-Emissionen im Gebäudebereich zu senken.

b. Treibhausgasemissionen durch den Straßenverkehr

Der zu erwartende, durch die Planung induzierte neue Verkehr wurde durch das Verkehrsplanungsamt Nürnberg ermittelt. Hier ist lediglich der Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes relevant, nicht der Verkehr auf der Straße “Am Tiefen Feld”, da diese ein anderes Vorhaben darstellt. Auf Basis dieser Daten ergeben sich unter Anwendung der Emissionsfaktoren des Handbuchs für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs (HBEFA) für das Prognosejahr 2035 CO_2-Emissionen in Höhe von ca. von ca. 306 kg/d (Gesamtemissionen Pkw- und Lkw-Verkehr pro Tag). Dies entspricht Gesamtemissionen von ca. 112 t CO_2 pro Jahr für das Prognosejahr 2035.

Erwartet wird, dass die CO_2-Belastung durch den Verkehr aufgrund des Flottenumbaus tendenziell sinkt. Die gute ÖPNV-Anbindung durch den Bau der neuen U-Bahnhaltestelle der Linie U 3 sowie des Geh- und Radwegenetzes mit geplanter Radschnellwegverbindung (Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) wirken sich grundsätzlich positiv, d.h. mindernd, auf die verkehrsbedingte CO_2-Belastung aus.

c. Treibhausgasemissionen durch Landnutzungsänderungen

In Bezug auf das globale Klima spielen u.a. auch Veränderungen der THG-Emissionen eine Rolle, welche durch Landnutzungsänderungen hervorgerufen werden können. Im vorliegenden Fall finden diesbezüglich in erster Linie Umnutzungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Böden statt. Die Umsetzung der Planung bringt hierbei einen Zuwachs an versiegelten Flächen, aber auch die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage (Stadtteilpark) mit auch naturnah gestalteten, extensiv genutzten Bereichen (z.B. Retentionsmulden) sowie Grünflächen zwischen den Baugebieten mit sich. Landwirtschaftliche Nutzflächen stellen, v.a. im konventionellen Anbau, keine CO_2-Senke dar, vielmehr emittieren sie aufgrund der Bearbeitung und Düngung Treibhausgase[15] in gewissem Umfange. Die Umwandlung von Ackerflächen in Grün-/Parkflächen und die geplanten zahlreichen Baumpflanzungen tragen mittel- bis langfristig zu einer Verbesserung hinsichtlich der Treibhausgasbilanz statt. Zu berücksichtigen ist dabei aber, dass dieser positive Effekt auf die Treibhausgasbilanz durch die im Norden entstehenden bebauten und versiegelten Siedlungsbereiche wieder abgeschwächt bzw. aufgehoben wird. Dies schlägt sich insbesondere während der Bauphase durch die Geländemodellierungen und verschiedene Baumaßnahmen zu Buche. In der Gesamtschau ist flächenbilanziell aufgrund der besseren Speicherfähigkeit der geplanten Park- und Grünflächen jedoch nicht von einer erheblich negativen Beeinflussung der THG-Speicherkapazität bzw. des -potentials und somit des globalen Klimas auszugehen.

[14] Mit der Annahme, dass der Gebäudebetrieb in den nächsten 50 Jahren effizienter (KfW 55) und innovativer wird, kann künftig von einem Anteil der grauen Energie von bis zu 80% (ggfs. auch mehr) ausgegangen werden.

[15] vgl. Wissenschaftliche Dienste des Bundestags, Speicherung von CO_2 in Böden, WD 8 - 3000 - 061/21, S. 14ff

Lokalklima / Bioklima

Die Bebauung bisheriger Freiflächen führt grundsätzlich zu folgenden, negativen klimatischen Auswirkungen:

- Verlust von Teilen eines Kaltluftentstehungsgebietes in Nähe zu thermisch belasteten Bereichen
- Verlust einer Fläche für den Kaltlufttransport
- Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten
- Reduktion der Windgeschwindigkeit und Wirbelbildung an Bauwerken

Im Rahmen eines klimaökologischen Gutachtens[16] erfolgte eine Detailuntersuchung zum Plangebiet, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die klimaökologischen Funktionen mit Hilfe einer Modellrechnung zu untersuchen. Es wurde die Ist-Situation mit der Plan-Situation für das Untersuchungsgebiet während einer sommerlichen Strahlungswetterlage (wolkenloser Himmel, keine übergeordnete Windströmung) verglichen. Diese Wetterlage stellt für die Wärmebelastung den „Worst Case“ dar.

Im Rechenmodell wurde festgestellt, dass am Tag die Planung zu einer Abnahme der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) von bis zu über 10 °C führt. Dies ist bedingt durch die in der Berechnung berücksichtigten Anpflanzung von Bäumen in Grünflächen und die damit verbundene Kühlleistung durch Verschattung und Verdunstung am Tag. Im Vergleich zum Status quo mit PET-Werten von bis zu 41 °C, tragen die geplanten Bäume im südlichen Stadtteilpark sowie innerhalb und am Rand der Bebauung zu einer erheblichen Verbesserung der Wärmebelastung am Tage bei. Im Bereich der neuen Verkehrsflächen der Straße „Am Tiefen Feld“, nördlich des Plangebiets, ergeben sich zwar Temperaturerhöhungen, diese überschreiten die 5 °C-Grenze der PET – mit Ausnahme am Nordwestrand des Plangebiets – nicht.

Nachts hingegen ergibt sich durch die deutliche Zunahme von Baumasse eine Erhöhung der Lufttemperatur, da versiegelte Flächen sowie Gebäudeoberflächen ihre gespeicherte Wärme während der Nachtstunden an die Umgebung abgeben. Zwischen den Gebäuden werden Temperaturzunahmen von bis zu über 5 °C erreicht. Im Bereich der geplanten Grünfinger zwischen den Bauflächen wurden nur leichte Temperaturerhöhungen von ca. 3 °C in der Nacht modelliert, sodass diese deutlich zur nächtlichen Kühlfunktion beitragen.

Hinsichtlich des Luftaustausches stellen die neuen Baukörper, aber auch die geplanten Lärmschutzwände entlang der Südwesttangente sowie der Güterzugstrecke Abflusshindernisse dar. Die Riegel durch neue Gebäude in West-Ost-Richtung, die aus Schallschutzgründen entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ vorgesehen werden, sind der Strömungsrichtung der Kaltluft nach Norden quer gelagert. Entlang der Straße „Am Tiefen Feld“ selbst kommt es zu einer Kanalisierung der Strömung.

Die Nord-Süd-Ausrichtung der geplanten Bebauung mit zwischenliegenden Grünflächen ermöglicht aber das Einströmen der kalten Luftmassen innerhalb des Plangebiets von Süden bis zum Nordrand. Im Nordosten führen die geplante Lärmschutzwand entlang der Güterzugstrecke sowie die geplante Bebauung und die bestehende Johann-Pachelbel-Realschule östlich des Plangebiets zu einer Engstelle bzw. Kanalisierung der Kaltluftleitbahn in Richtung Norden. Durch die geplanten Lärmschutzwände im Bereich der Skateanlage ergibt sich eine zusätzliche Barriere.

Die Zunahmen der oberflächennahen Lufttemperatur beschränken sich weitgehend auf das geplante Baufeld. Im angrenzenden Ortsbereich von Kleinreuth bei Schweinau zeigt

[16] GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“ in Nürnberg, 14.04.2025

sich nordöstlich an den Plangebiet des B-Plans Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ eine Abschwächung des Kaltluftvolumenstroms auf den Flächen mit Wohnbebauung um bis zu 12%. Planungsbedingte Veränderungen im südlichen Teil des Plangebiets auf den Flächen für die Landwirtschaft sind dagegen nicht zu erwarten.

Das klimaökologische Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die geplante Nutzungsänderung aus klimatischer Sicht noch als vertretbar einzuordnen ist. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels ist jedoch davon auszugehen, dass sich die humanbioklimatischen Belastungen verstärken werden. Um die klimaökologische Situation zu optimieren, werden folgende Planungshinweise gegeben:

- Keine zusätzlichen Hindernisse im Bereich der Engstelle im Nordwestrand des Plangebiets durch bspw. weitere Bauwerke, dichte Baumpflanzungen, Hecken etc.
- Verzicht auf abriegelnde bzw. riegelartige Bebauung im Übergang zwischen Baugebiet und Stadtteilpark im Süden
- Lockere Bebauung und Gebäudeausrichtung so, dass sie dem heranströmenden Kaltluftvolumen ein möglichst kleines Hindernis bieten und eine Durchströmung gewährleisten.
- Im Bereich des Bildungszentrums sollte geprüft werden, ob in Abhängigkeit von der Nutzung der Plätze (Schulhöfe, Bushaltebereiche) weitere Verschattungsmaßnahmen durch bspw. Baumpflanzungen möglich sind.
- Kleinräumige Grünareale („Klimaoasen“) innerhalb der Bauflächen
- Pflanzung von großkronigen, schattenspendenden Bäumen
- Verwendung von hellen Baumaterialien, die die Reflexion des Sonnenlichtes erhöhen (Albedo-Effekt)
- Verschattung von Gebäuden und Freiflächen durch Bäume oder bautechnische Maßnahmen
- Berücksichtigung des sommerlichen Wärmeschutzes an Gebäuden nach GEG
- Grundrissorientierung sensibler Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) nach den Himmelsrichtungen zwischen Norden und Osten
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Lockere Baumgruppen im Stadtteilpark
- (wo möglich und sinnvoll) Verzicht auf riegelartige, dichte Vegetationselemente wie Hecken und Gebüsche
- Heterogene Gestaltung der Grün- und Freiflächen und Bereitstellung vielfältiger Mikroklimate (großer Anteil an Rasenflächen mit kleinen Baumgruppen, Wasserflächen, verschattete Wegen etc.)

Eine Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Planungshinweise ist zum Teil erst auf Vorhabenebene möglich. Einige Hinweise konnten aber auch in Form von Festsetzungen im B-Plan verankert werden (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzung von großkronigen Laubbäumen).

Klimaanpassung

Aufgrund der allgemein zu erwartenden klimatischen Veränderungen[17] sind bereits ohne Planung Auswirkungen auf das Planungsgebiet „Tiefes Feld“ zu erwarten. Die Klimaänderungen betreffen vor allem eine Zunahme von Extremwetterereignissen wie heiße und trockene Sommer und Starkregenereignisse. Durch die Erhöhung der baulichen Dichte und

[17] Für den Raum Nürnberg ist mit einer weiteren Zunahme der Sommertage (Tageshöchsttemperatur 25 °C oder darüber) bis zum Jahr 2100 von heute 50 auf bis zu 100 Tage auszugehen. Für die sog. heißen Tage (Tageshöchsttemperatur 30 °C oder darüber) wird etwa eine Verdoppelung von derzeit ca. 12 Tagen auf bis zu 23 Tage angenommen (vgl. hierzu auch das statistische Regionalisierungsmodell WETTREG 2012, VETTER & WEINBERGER 2012).

der Versiegelungen erfolgen zusätzliche Auswirkungen, die sich auch auf das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“ auswirken. Minderungen der Auswirkungen sowie eine Realisierung einer klimaangepassten Planung sind aber u.a. durch die Durchgrünung der Wohngebiete mit den von Süd nach Nord verlaufenden öffentlichen Grünzügen, der Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen zu erwarten. Weitere Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie z.B. die Verwendung heller Farben (Albedo-Effekt), sind noch möglich und daher im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozesses (insbesondere auf Genehmigungsebene) zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Globalklima führt die Planung zu einer zusätzlichen THG-Belastung, was grundsätzlich eine negative Auswirkung darstellt. Durch die vorgesehene klimaneutrale Energieversorgung werden die THG-Emissionen pro Einwohner und Wohnfläche aber voraussichtlich deutlich geringer ausfallen als in vielen Bestandssiedlungsgebieten in Nürnberg. Weiterhin positive Effekte sind u.a. durch die Vorgaben im Rahmen des GEG und infolge eines veränderten Mobilitätsverhaltens zu erwarten. Die globalklimatischen Auswirkungen werden deshalb insgesamt als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

In Bezug auf die lokalklimatischen Auswirkungen können zwar auf Realisierungs-/ Ausführungsebene noch ergänzende Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt werden, es sind aber grundsätzlich ebenfalls keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung zu erwarten. Die entsprechenden Maßnahmen werden, ebenso wie Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, in Kap. 5 aufgeführt.

2.9 Abfall und Abwässer

Abfälle entstehen im Plangebiet zukünftig betriebsbedingt durch Einwohner im Gebiet als Hausmüll, im Rahmen des künftigen Schulbetriebs sowie gewerblicher Nutzungen. Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind infolge des Charakters eines Angebots-B-Plans nicht möglich. Darüber hinaus ist die Entstehung sowie der Umgang mit möglichen gefährlichen Abfällen (Sondermüll), z.B. im Rahmen des schulischen Chemie-Unterrichts, auf Vorhabenebene zu prüfen.

Zur Freimachung der Baufelder fallen kaum baubedingte Abfälle bzw. Recyclingstoffe an, da neben Ackerflächen nur Schotterwege, teils auch asphaltierte Wege vorhanden sind. Bei der Baufeldfreimachung sind aber Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen (siehe auch Kap. 2.6.4).

Anfallende Schmutzwässer können nach Errichtung der entsprechenden Kanäle ins städtische Kanalsystem eingeleitet und der Reinigung im Klärwerk zugeführt werden.

Hinsichtlich der zukünftig anfallenden Abfälle und Abwässer wird nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung ausgegangen.

2.10 Kultur- und Sachgüter

2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Im Plangebiet sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt (Quelle: BayernAtlas-Denkmaldaten, Abruf vom 25.06.2025). Nördlich angrenzend in Kleinreuth bei Schweinau sind mehrere, als Baudenkmäler geschützte Gebäude oder Bauteile (Rothenburger Str. 482, 484 und 496) vorhanden.

Sachgüter befinden sich innerhalb des Plangebiets in Form der unterirdisch verlaufenden U-Bahn-Trasse, die sich in der nordöstlichen und -westlichen Ecke mit dem Plangebiet überschneidet, sowie der Beregnungsbrunnen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Plangebiets (s. Kap. 2.3.1).

2.10.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Baudenkmäler in Kleinreuth bei Schweinau können ausgeschlossen werden, da sich zwischen der neu geplanten Bebauung im B-Plan Nr. 4445b und den Denkmälern bereits bestehende Gebäude befinden, sowie auch die künftige Bebauung des B-Plans Nr. 4445a.

Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen, grundsätzlich können archäologische Funde aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit von Sachgütern besteht nicht. Aufgrund der Tiefe der U-Bahnlinie sind hier durch Unterkellerungen oder Tiefgaragen keine Beeinträchtigungen zu besorgen bzw. es war schon eine Überbauung vorgesehen. Weitere Sachgüter sind innerhalb des Plangebiets oder in dessen Umfeld nicht vorhanden, welche der Planung entgegenstehen. Auch der Ausbau der Güterzugstrecke im Osten wurde in der Planung berücksichtigt. Die Beregnungsbrunnen im Süden können grundsätzlich erhalten bleiben.

Eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter durch die Umsetzung der Planung ist nicht erkennbar.

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 Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

In Einzelfällen kann es bei bauzeitlicher Bauwasserhaltung zu Beeinträchtigungen von Gehölzbestand kommen, in deren Folge ggf. auch ein Absterben von Bäumen zu befürchten sein könnte.

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 (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).

Erst mit Umsetzung der Planung ist auch ein konkreter Eingriff in die bestehende Situation verbunden, die bei Nicht-Umsetzung der Planung vermutlich vollständig erhalten werden könnte. In der Nullvariante würde die derzeit vorwiegende Nutzung als Ackerflächen aufgrund der größtenteils hohen Ertragsfunktion der Böden und der Knappheit an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet sehr wahrscheinlich weiterhin aufrechterhalten bleiben. Insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, sowie Tiere käme es zu keinen Eingriffen bzw. zum Fortbestand der aktuell günstigen Situation. Durch die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft im südlichen Teil des Plangebiets ist die Planung an dieser Stelle weitgehend identisch mit der Nullvariante. Bei Verzicht auf die Umsetzung der Planung käme es auch nicht zur Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (s. hierzu Kap. 5.2).

4 Kumulative Auswirkungen zusammen mit anderen Planungen

Der B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“ ist nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit weiteren Planungen im Umfeld, die zu kumulativen Auswirkungen[18] führen können, zu betrachten. Zu erwarten wäre, dass sich die Auswirkungen der einzelnen Plangebiete gegenseitig beeinflussen. Die Wirkungen können sich dabei auch steigern bzw. verstärken.

Allein im Bereich des Gesamt-Planungsgebietes „Tiefes Feld“ sind folgende Planungen bzw. Vorhaben bereits rechtskräftigt, genehmigt und in Umsetzung oder noch in Planung:

- Verlängerung der U-Bahn-Linie 3 nach Gebersdorf mit Errichtung der U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth bei Schweinau“ (Inbetriebnahme voraussichtlich 2027)
- Planfeststellungsverfahren zum Bau der „St 2245 Neubau Rothenburger Straße - Lückenschluss Tiefes Feld“ (Planfeststellungsverfahren läuft)
- Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Güterzugstrecke im Osten um zwei weitere Gleise und Errichtung von Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Vorhabens Verkehrsprojekt Deutsche Einheit (VDE 8.1) ABS Nürnberg - Ebensfeld, "Planfeststellungsabschnitt Nürnberg Kleinreuth – Tunnelportal Nord (PFA 13)“ (Planfeststellungsbeschluss 2024)
- B-Planverfahren Nr. 4445a „Tiefes Feld Nordwest“ (Satzungserlass 2022)

Für den Bau der „St 2245 Neubau Rothenburger Straße – Lückenschluss Tiefes Feld“ werden Teile des Vorhabenbereiches für die Verlängerung der U-Bahn-Linie herangezogen. Hier erfolgen keine neuen bzw. zusätzlichen Auswirkungen, da dann in bereits beeinträchtigte Bereiche (Unterbauung von Flächen) eingegriffen wird. Dies gilt auch für die kleinen Bereiche, die sich mit der vorliegenden Planung überlappen.

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“ überschneidet sich teilweise mit den temporären CEF-Maßnahmen, die für die Dauer der Bauphase der U-Bahnlinie 3 auf Fl.Nr. 297, Gmkg. Großreuth bei Schweinau, vorgesehen sind. Bis jedoch ein Eingriff in diesem Bereich für die Umwandlung in den Stadtteilpark erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauphase bereits abgeschlossen ist bzw. die Maßgaben für die temporären CEF-Maßnahmen erfüllt sind. Die Auswirkungen des Vorhabens „St 2245 Neubau Rothenburger Straße - Lückenschluss Tiefes Feld“ sind im vorliegenden B-Plan ebenfalls schon berücksichtigt[19].

Die Auswirkungen der Quartiersentwicklung im Gesamt-Planungsgebiet „Tiefes Feld“ wurden bisher nicht isoliert für Teilgebiete betrachtet, sondern schon immer in ihrer Gesamtheit. So wurde beispielsweise für den Rahmenplan zum Gesamt-B-Planverfahren Nr. 4445 „Tiefes Feld“ bereits ein umfassender Umweltbericht (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 15.08.2014) erstellt. Die Eingriffe der ausgegliederten Teil-B-Pläne sind für sich betrachtet quantitativ geringer, unterscheiden sich aber qualitativ nicht. Es konnte bisher keine sich gegenseitig verstärkende Wirkung der Eingriffe bei einzelnen Schutzgütern festgestellt werden.

Besondere kumulative Effekte sind daher, bezogen auf die Schwere der Beeinträchtigungen, durch die vorliegende Planung für die meisten Schutzgüter nicht zu befürchten. In allem o.g. Einzelverfahren sind bzw. waren auf Basis der entsprechenden rechtlichen Grundlagen des jeweiligen Vorhabens die Umweltauswirkungen zu erheben, zu beschreiben und zu bewerten. Es sind jeweils Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen vorzusehen; für alle unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

[18] Gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB ist die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu beschreiben.

[19] Hinsichtlich der Eingriffsfolgen der unterschiedlichen Pläne und Projekte im „Tiefen Feld“ im Hinblick auf das spezielle Artenschutzrecht wurden separate Gutachten erstellt. Die Eingriffsbewältigung erfolgte über ein gemeinsames Maßnahmenkonzept für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (FCS), GSP, 11.06.2025.

sowie in Lebensräume geschützter Tierarten sind Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen (teilweise auch in Kombination auf gemeinsamen, überwiegend externen Flächen).

Für das Schutzgut Tiere muss in der Gesamtbetrachtung der Teil-B-Pläne von einem Totalverlust ausreichend geeigneter Habitate für bestimmte Arten(gruppen) (hier: bodenbrütende Vogelarten) ausgegangen werden. Dies ist bei der Ausgleichskonzeption und dem Umfang an erforderlichen Ersatzmaßnahmen in den artenschutzrechtlichen Prüfungen zu den B-Plänen Nr. 4445a und Nr. 4445b berücksichtigt worden.

Bezüglich des Lärms erfolgten Betrachtungen für die Auswirkungen durch neu induzierten Ziel- und Quellverkehr im gesamten „Tiefen Feld“ durch die Belastung der Straße „Am Tiefen Feld“. Einwirkender Verkehrslärm von außen (z.B. Bahntrasse im Osten, Südwesttangente) ist in den Einzelverfahren zu prüfen und hat für die Bewertung hier keine kumulativen Auswirkungen. Analog zum Lärm, kommt es mit Fertigstellung der Planungen auch für das Schutzgut Luft zur Erhöhung der Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid, Feinstaub) und der CO_2 Emissionen. Emissionen von Luftschadstoffen resultierend aus der Bauzeit sind nur temporär vorhanden und besitzen keine kumulativen Auswirkungen mit den Planungen bzw. Vorhaben, da diese in keinem zeitlichen Zusammenhang zueinanderstehen.

Für das Schutzgut Landschaft sind bei der Gesamtbetrachtung durch die Planung des Stadtteilparks im Süden eher vorteilhafte Auswirkungen zu sehen.

Daneben gibt und gab es aber auch weitere Bebauungsplanverfahren im Umfeld, die nicht nur eine Überplanung von Bestandsnutzungen darstellten, sondern Flächen neu in Anspruch nahmen und Auswirkungen auf Natur und Landschaft nach sich zogen. Es handelt sich hierbei u.a. um

- B-Plan Nr. 4608 „Schulstandort Rothenburger Straße“ (bereits realisiert)
- B-Plan Nr. 4614 „Züricher Straße“ (im Bau)
- Bebauungsplanverfahren Nr. 4601 „Großreuth-Schweinau“ (im Verfahren)

Auch hier sind im Wesentlichen die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Biodiversität und Tiere betroffen. In der Summe erfolgen hier zwar ebenfalls größere Flächeninanspruchnahmen und damit quantitativ größere Auswirkungen auf die Teilfunktionen der Schutzgüter (z.B. Flächenversiegelung, Grundwasserneubildung, Überlappung von Lebensraumverlust mit Artenrückgang), aber keine sich gegenseitig verstärkenden Beeinträchtigungen. Auswirkungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit (hier: Lärm sowie Erholung) wirken aufgrund unterschiedlicher Ausgangsbedingungen nicht kumulativ mit dem B-Plan Nr. 4445b. Gleiches gilt auch für die anderen Schutzgüter.

Für das Schutzgut Fläche stellt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen einen kumulativen Effekt dar, aber keinen sich gegenseitig verstärkenden. Der Verlust nimmt in absoluten Zahlen mit jeder Inanspruchnahme zu. Es wird hierzu auf die in der Begründung zum B-Plan erfolgte Darlegung dieser Sachverhalte verwiesen.

5 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 bzw. Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch die Anwendung verschiedener Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Tabelle 2: Instrumente des Umweltrechtes.

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[20] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	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[21]		
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[22]	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[23]-/FCS[24]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Reg. 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 Höhere Naturschutzbehörde (Reg. von Mittelfranken), ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Die Umsetzung der Maßnahmen hängt davon ab, in welchem Umfang diese in die Planung einfließen können. Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen mindern die Eingriffsschwere. Die Auflistung zeigt ferner auf, inwieweit die aus umweltfachlicher Sicht vorgeschlagenen (wichtigsten) Maßnahmen im Planungsprozess berücksichtigt wurden bzw. im B-Plan festgesetzt sind, listet aber auch Maßnahmen auf, die erst auf Vorhaben- bzw. Genehmigungsebene realisierbar sind bzw. berücksichtigt werden können.

Tabelle 3: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vm Vermeidung, Vr Verringerung, A Ausgleich)

Nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	Maßnahme	Art*	Positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
Umfangreiche Inanspruchnahme von Fläche, insb. landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Umwandlung in Verkehrs-/ Siedlungs-/ Grünflächen	• Flächensparendes Bauen durch Festsetzung hoher baulicher Dichten	Vr	Fläche, Boden	Zeichnerische Festsetzung
	• Sicherung landwirtschaftlich	Vm	Fläche, Boden,	Zeichnerische Festsetzung

[20] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[21] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
[22] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[23] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[24] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	Maßnahme	Art*	Positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
	genutzter Flächen im Süden		Wasser, Klima	
	• Reduzierung von Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß	Vr	Fläche, Boden	Zeichnerische Festsetzung
Versiegelung bzw. Verlust von Boden durch Überbauung, Verlust bzw. Einschränkung der ökologischen Bodenfunktionen, insb. im Nordteil	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Plätzen und Stellplätzen	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden und Nebenanlagen	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
	• Herstellung von Grün- und Freiflächen zwischen den Baufeldern („Grünfinger“)	Vr	Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Zeichnerische Festsetzung
Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt (Reduzierung der Grundwasserneubildung und des Regenrückhaltevermögens durch Versiegelung, evtl. Grundwasseraufstau bei Tiefgaragen), Abflussverschärfung	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Plätzen	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Retention der anfallenden Oberflächenwässer sowie Regelungen zur Vermeidung von Starkregenschäden	Vr, Vm	Boden, Wasser, Klima	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und unterbauten Bereiche	Vr	Boden, Wasser, Klima	Textliche Festsetzung
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden und Nebenanlagen	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
Gefährdung und/oder Störung bzw. Verlust von Nahrungs- und Rückzugsräumen, insb. auch von Lebensräumen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und Habitatelementen, v.a. für bodenbrütende Vogelarten, Fledermausarten, Zauneidechse, Insektenarten	• Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit	Vm	Tiere, biologische Vielfalt	Vorgabe aufgrund Regelung im BNatSchG
	• Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung	Vr	Tiere, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung
	• Vogelschonende Ausbildung großflächiger Glasflächen zur Verhinderung von Vogelschlag	Vr	Tiere, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung
	• Erhaltung von Gehölzen	Vm	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Pflanzung von Gehölzen (z.B. in öffentlichen Grünflächen)	Vr, A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima	Textliche und zeichnerische Festsetzung

Nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	Maßnahme	Art*	Positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
	• Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher FCS-Maßnahmen (Schaffung von Ersatzlebensräumen)	Vm, A	Tiere, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung (in B-Plänen Nr. 4445a und Nr. 4445b)
Neubebauung und -versiegelung führt zu einer Veränderung des Lokalklimas	• Durchgrünung der Baugebietes, Begrünung und gärtnerische Anlage der Tiefgaragendecken und öffentlicher Freiflächen	Vr	Klima, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden und Nebenanlagen	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
	• Fassadenbegrünung	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche und zeichnerische Festsetzung
Erhöhter CO_2-Ausstoß durch Verkehr und Hausbrand	• Durchgrünung der Freiflächen mit (Straßen-) Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• CO_2-neutrale Energieversorgung	Vm, Vr	Klima, Luft	Realisierung auf Vorhabenebene
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen[25]	• Schaffung von Schattenplätzen/-zonen in den öffentlichen Freiräumen	Vr	Klima	Realisierung auf Vorhabenebene
	• Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen zur Schaffung von Versickerungsflächen	Vr	Klima, Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Verwendung heller Baumaterialien auf Straßen, Wegen und Plätzen (Albedo-Effekt)	Vr	Klima	Realisierung auf Vorhabenebene
	• Extensive bzw. intensive Dachbegrünung bei Flachdächern von Gebäuden und Nebenanlagen	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche Festsetzung
	• Fassadenbegrünung	Vr	Wasser, Klima, Luft	Textliche und zeichnerische Festsetzung
Gesundheitliche Belastungen durch Aufheizung des Baugebietes	• Realisierung von Klimaanpassungsmaßnahmen (s.o.)	Vr	Mensch (Gesundheit), Klima	Textliche Festsetzung / Realisierung auf Vorhabenebene
Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr	• Durchgrünung der Freiflächen mit (Straßen-) Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Erhaltung von Gehölzen	Vm	Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Textliche und zeichnerische Festsetzung

[25] Es handelt sich hierbei nicht um unmittelbare Auswirkungen, die durch die Planung entstehen, aber um zu erwartende Änderungen, auf die die Planung reagieren muss.

Nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	Maßnahme	Art*	Positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan)
	• Gute Anbindung an den ÖPNV zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)	Vm, Vr	Klima, Luft	Textliche Festsetzung zur Reduzierung des Stellplatzschlüssel
	• Bereitstellung von Ladeeinrichtungen für E-Bikes und Elektroautos	Vr	Klima, Luft	Regelung für Elektroautos durch GEIG
Zunahme von Emissionen aus Heizungsanlagen	• CO_2-neutrale Energieversorgung	Vr	Klima, Luft	Realisierung auf Vorhabenebene
Verlust von landschafts- und ortsbildprägenden Strukturen	• Neugestaltung des Stadtteilparks im Süden	Vr	Pflanzen, Tiere, Landschaft	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Erhaltung der solitären Eiche im Süden	Vm	Pflanzen, Tiere, Landschaft	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Durchgrünung der öffentlichen Grünflächen mit Bäumen	Vr	Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft	Textliche und zeichnerische Festsetzung
Überschreitung der Orientierungswerte für Lärm	• Lärmschutzbebauung/-einrichtungen an Straße „Am Tiefen Feld“ und entlang Südwesttangente	Vr	Mensch - Gesundheit	Textliche und zeichnerische Festsetzung
	• Passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzgrundrisse, Schalldämm-Maße für Außenbauteile etc.)	Vr	Mensch - Gesundheit	Textliche Festsetzung
Verlust von Flächen zur Erholung	• Schaffung neuer, öffentlicher Grünflächen zwischen den Bauflächen	A	Mensch (Erholung), Klima	zeichnerische Festsetzung
	• Neugestaltung des Stadtteilparks bzw. von Spielflächen im Süden und der Skateanlage im Nordosten	Vr	Pflanzen, Tiere, Landschaft, Mensch (Erholung)	Textliche und zeichnerische Festsetzung

Durch eine geschickte Lenkung lassen sich erhebliche Konflikte weitestgehend vermeiden und die Eingriffe mindern. Eine Vielzahl der in Tabelle 3 aufgeführten Maßnahmen ist für mehrere Schutzgüter gleichzeitig wirksam (= Wechselwirkungen).

Sofern keine verbindliche Festsetzung im B-Plan möglich ist, sind die Maßnahmen als (möglichst zu realisierende) Vorschläge auf Vorhaben- bzw. Genehmigungsebene im Rahmen der jeweiligen Ausführungsplanung aufzugreifen. Als weitere Klimaanpassungsmaßnahmen sind außenliegende Verschattungselemente an den geplanten Gebäuden sowie Trinkwasserstellen sowohl im Außen- als auch im Innenbereich von Gebäuden zu nennen.

5.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder Wasserschutzgebiete (WSG) vor.

Keiner der im Plangebiet festgestellten Biotoptypen stellt einen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG (vgl. hierzu auch Kap. 1.2 bzw. 2.4.1.1)

oder einen Lebensraum nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 liegen der regional bedeutsame Lebensraum ABSP-Nr. 536, der im Nordwesten in das Plangebiet hineinragt, und der lokal bedeutsame Lebensraum ABSP-Nr. 570 (Gebüsche und trockene Komplexlebensräume entlang der Bahnlinie), der im Südosten in das Plangebiet hineinragt, teilweise innerhalb des Plangebiets. Ferner befindet sich am Nordwestrand des Plangebiets ein bei der Stadtbiotopkartierung erfasstes Biotop als Teilfläche des Biotops N-1235 (vgl. hierzu auch Kap. 2.4.1), das weitgehend identisch mit dem ABSP-Lebensraum Nr. 536 ist. Die damalige Beschreibung trifft nur noch teilweise auf den heutigen Bestand zu, da durch Nährstoffeinträge wertgebende Arten verschwunden sind. Zudem wurde hier in Teilen bereits durch den Bau der Verlängerung der U-Bahnlinie U 3 eingegriffen und Teile des Gehölzbestandes im Winter 2019/20 entfernt. Das Biotop stellt keinen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG dar, wurde aber als großflächiges Feldgehölz mit bilanziert und unterliegt Art. 16 BayNatSchG.

Die Hecken entlang der Bahnlinie sind in der Stadtbiotopkartierung als Teilfläche des Biotops N-1232 aufgeführt, das sich geringfügig innerhalb des Plangebiets befindet (Teilfläche 001). Der dargestellte Zustand im Bestand entspricht hier dem planfestgestellten Zustand des Ausbaus der Güterzugstrecke, da der Eingriff im Rahmen des zugehörigen Planfeststellungsverfahren geregelt wird. Das Biotop stellt keinen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG dar, unterliegt aber Art. 16 BayNatSchG.

Im Plangebiet befinden sich keine als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestuften Gehölzbestände.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anwendung der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS, Stand: 21.07.2006). Als Beurteilungsgrundlage wurden die betroffenen Biotop- und Nutzungstypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und diesen nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet. Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der Fläche.

Dem wird der Wert der zukünftigen Planungssituation entgegengesetzt, indem analog zu oben die Planung flächenmäßig getrennt nach Biotop-/Nutzungstypen ermittelt und diesen der „ökologische Wertfaktor (Entwicklung)“ zugeordnet wird. Zu erhaltende Bestände bekommen aber den ökologischen Wertfaktor für den Bestand zugeordnet. Es wird vom entsprechend des B-Plans festgesetzten Endzustand ausgegangen, Interimslösungen (z.B. Zwischenlösung für Zufahrt) werden nicht berücksichtigt. Die Differenz zwischen Planungs- und Bestandswert ergibt den auszugleichenden Biotopwert. Basis für diese Ermittlung ist der vorliegende B-Plan Nr. 4445b.

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Bestandswertes zugrunde gelegt:

- Die randlichen Bereiche der künftigen Straße „Am Tiefen Feld“, die in das Plangebiet hineinragen, werden im Bestand entsprechend des Endzustandes gemäß Planfeststellungsentwurf zur „St 2245 Neubau Rothenburger Straße - Lückenschluss Tiefes Feld“ berücksichtigt. Die geplanten befestigten Flächen (Zufahrten) werden als versiegelte Flächen (Nutzungstyp 7.6) bewertet. Der Ausgleich hierfür ist in dem dortigen Verfahren geregelt. Die Straßenböschungen sowie die Flächen innerhalb der Planfeststellungsgrenze, die im Rahmen der Baumaßnahme (auch nur temporär) beeinträchtigt und nach Abschluss wieder angesät werden, werden als extensiv gepflegte Straßenränder (Nutzungstyp 5.6) bewertet. Dies kommt diesen auch nur temporär vorgesehenen Blühstreifen am nächsten.

- Die Flächen, die durch die Erweiterung der U-Bahntrasse der U3 dauerhaft sowie temporär in Anspruch genommen werden, liegen vollständig innerhalb des Eingriffsumfangs der künftigen Straße „Am Tiefen Feld“. Der Planfeststellungsentwurf zur „St 2245 Neubau Rothenburger Straße - Lückenschluss Tiefes Feld“ berücksichtigt den Endzustand gemäß Planfeststellung zur Erweiterung der U-Bahn bereits, sodass für den vorliegenden B-Plan Nr. 4445b die Flächeninanspruchnahme durch die Erweiterung der U-Bahn-Strecke nicht relevant ist.
- Die Bereiche, die sich mit den Grenzen der Planfeststellung für den 4-gleisigen Ausbau der Güterzugstrecke im Osten überschneiden, werden entsprechend dem Endzustand des Planfeststellungsentwurfs gewertet. Dementsprechend wird angenommen, dass die Uffenheimer Straße bereits verlegt und die randlichen Flächen als Ruderalfluren (Nutzungstyp 10.2) entwickelt wurden.

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Planungswertes zugrunde gelegt:

- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen auf den Baugrundstücken (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege) wird von der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausgegangen, sowie der nach BauNVO zulässigen Überschreitung um 50% nach § 19 Abs. 4 BauNVO oder abweichend davon im B-Plan getroffenen Festsetzungen.
- Es werden Flachdächer festgesetzt, die zu begrünen sind. Es wird angenommen, dass die festgesetzte GRZ ausgeschöpft wird und eine Dachbegrünung auf 70% der Dachfläche erfolgt (Nutzungstyp 7.1).
- Der verbleibende Anteil der Baugrundstücke, der nicht als extensiv begrünte Dachfläche (Nutzungstyp 7.1) und nicht als strukturarme Hausgärten (Nutzungstyp 5.3) angesetzt ist, wird als versiegelte Fläche mit Ableitung im Trennsystem (Nutzungstyp 8.3) bewertet.
- Die geplanten Dachbegrünungen von Nebenanlagen sowie Fassadenbegrünungen wurde nicht mit bilanziert, da zum derzeitigen Planungsstand keine genauen Angaben zu entsprechenden Flächengrößen gemacht werden können. Ebenso werden die durch Tiefgaragen unterbauten und zu begrünenden Flächen nicht berücksichtigt. Die Annahme, dass die festgesetzte GRZ durch Hauptgebäude ausgeschöpft wird und 70% dieser Flächen als Dachbegrünung bewertet werden, geht bereits von einem relativ hohen Anteil an begrünter Dachfläche aus.
- Für die Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Bildungszentrum“ wurde hinsichtlich der Bebauung mit Hauptgebäude nicht die hier festgesetzte GRZ von 0,9 in Ansatz gebracht, sondern in Anlehnung an den Rahmenplan eine Grundfläche von 20.000 m² und eine Dachbegrünung auf 70% angenommen. Die Restfläche des Baugrundstückes wurde unter Berücksichtigung der GRZ und der zulässigen Überschreitung (GRZ II) als versiegelte Fläche (Nutzungstyp 8.3), als strukturarme Hausgärten (Nutzungstyp 5.3) und als durchlässiger Belag (Nutzungstyp 7.5) bilanziert. Dies kommt der späteren, tatsächlichen Bebauung mit Gebäuden, Pausenhof etc. am Nächsten.
- Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ wurde teils als versiegelte Fläche (Wettkampfbahn, Zuwegungen etc.), die über Trennsystem abgeleitet wird (Nutzungstyp 8.3), teils als Intensivrasen (Sportplatz mit natürlichen Rasen im zentralen Bereich mit einem Flächenansatz von 5.000 m²) (Nutzungstyp 5.5) bilanziert. Daneben wurde davon ausgegangen, dass mind. 3.250 m² nicht versiegelt, sondern begrünt werden (Nutzungstyp 5.3). Dies entspricht vom Flächenumfang etwa

dem westlichen Teil der Fläche für Gemeinbedarf (Bereich westlich der Wettkampfbahn), da hier im Unterschied zum östlichen Teil keine Erschließungs- und Funktionseinrichtungen für die Sportanlage anzunehmen sind. Eine Bebauung wurde entsprechend der festgesetzten Grundfläche mit maximal 750 m² und einer Dachbegrünung auf 70% der Dachfläche angenommen.

- Die „Stadtbalkone“ (Platzflächen am Ende der Stichstraßen) sollen mit durchlässigen Belägen, wie z.B. wassergebundener Wegedecke, angelegt werden und wurden entsprechend als Nutzungstyp 7.5 bilanziert.
- Zu pflanzende Bäume wurden entsprechend der Festsetzungen des Rechtsplans in die Bilanz eingestellt, soweit sie sich in Verkehrsflächen oder auf Plätzen befanden. Zum Ansatz kamen je Baum 20 m² durch die Krone übertraufte Fläche.
- Der zum Erhalt festgesetzte Baum innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde sowohl im Bestand als auch in der Planung als heimischer Einzelbaum (Nutzungstyp 1.1) berücksichtigt.
- Die Flächen entlang der Südwesttangente mit Festsetzungen von Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden entsprechend der Festsetzung als großflächige Feldgehölze, Baumhecken (Nutzungstyp 2.3) bewertet.
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wurden als große, strukturreiche Grünanlagen (Nutzungstyp 5.1) bewertet. Die innerhalb des Baugebiets liegende öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ werden als kleine, strukturreiche Grünanlage (Nutzungstyp 5.2) berücksichtigt.
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wurden als kleine, strukturarme Grünanlage (Nutzungstyp 5.3) bewertet.
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ wurde als Intensivrasen (Nutzungstyp 5.5) bewertet.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Skateanlage“ wurde als versiegelte Fläche (Nutzungstyp 8.3) bewertet. Die daran angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ wird als kleine, strukturarme Grünanlage (Nutzungstyp 5.3) berücksichtigt, da hier durch die Skateanlage und weitere Spieleinrichtungen ein höherer Nutzungsdruck besteht.
- Die Lärmschutzwand entlang der Skateanlage wird als (Nutzungstyp 8.3) bewertet. Diese überschneidet sich mit der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ und wird nicht gesondert, sondern als Teil der Skateanlage bewertet.
- Für die Retentionsflächen und Versickerungsfläche innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Nutzungstyp 8.2) wurde ein Biotopwert von 0,4 angesetzt, da diese Bereiche multifunktional als öffentliche begehbare, extensive Wiesen ausgebildet werden sollen.
- Für den Planungszustand wird die vorgesehene und gemäß B-Plan Nr. 4445b festgesetzte Verbreiterung der Uffenheimer Straße im Osten berücksichtigt (Nutzungstyp 8.3). Entlang der Straße ist Straßenbegleitgrün vorgesehen, dieses wurde als Intensiv gepflegte Straßenränder (Nutzungstyp 5.7) gewertet.

Die genaue Ermittlung der Biotopwerte für den Bestand und die Planungssituation ist im Anhang in Tabelle 5 und Tabelle 6 dargestellt. Folgende Bilanzierung ergibt sich bei der Ermittlung der Differenz der Wertpunkte (WP) zwischen Bestandswert abzüglich des Planungswertes:

158.879 WP (Bestand) – 158.885 WP (Planung) = - 6 Biotopwertpunkte

Durch die Herstellung der umfangreichen Parkanlagen kann der Eingriff in den übrigen Bereichen des Planungsgebietes damit ausgeglichen werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind dementsprechend nicht erforderlich. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird auf Kap. 5.1 verwiesen.

5.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insb. das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, treffen könnte.

Die Verbote treten zwar erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines B-Plans aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein B-Plan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich.

Um die Auswirkungen bei Umsetzung des B-Plans Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“ auf geschützte Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genauer zu prüfen, wurden Erhebungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt und hierzu ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 10.06.2025). Dieses wurde auf Grundlage der saP für das Gesamtareal des ursprünglichen Geltungsbereichs des B-Planverfahrens Nr. 4445 „Tiefes Feld“ (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 04.12.2018) erarbeitet, da die sich daraus ergebenden Maßnahmen zusammenwirken sollen.

Im naturschutzfachlichen Gutachten zur saP wurden folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für erforderlich gehalten (Die Nummerierung entspricht hier dem Gutachten zur saP. Da nicht alle Maßnahmen im B-Plan festsetzbar sind, erfolgt in der Satzung eine abweichende Nummerierung).:

- **V1:** Durchführung einer Umweltbaubegleitung zum Artenschutz
- **V2:** Durchführung der Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- **V3:** Erhaltung von Gehölzbeständen
- **V4:** Baufeldfreimachung bzw. Beginn der Erschließungsmaßnahmen in Acker- und Brachflächen außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (also nicht vom 01. März bis zum 15. September)
- **V5:** Umsiedlung von Zauneidechsen
- **V6:** Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden
- **V7:** Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen

Da im Zuge des Verfahrens bereits absehbar war, dass innerhalb des „Tiefen Feldes“ oder in räumlicher Nähe zum Eingriffsort keine vorlaufenden Ersatzmaßnahmen möglich sind, handelt es sich nicht mehr um CEF-Maßnahmen und die Verbotstatbestände des

§ 44 BNatSchG wären erfüllt. Dafür wird eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich, die seitens der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken bereits in Aussicht gestellt wurde.

Die geplanten CEF-Maßnahmen sollen als Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) der Populationen als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG wildlebender Arten entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) umgesetzt werden und sind in der Satzung zum B-Plan auch festgesetzt:

- **FCS 1** Anlage von Blühstreifen/Ackerbrache
  Für die Feldlerchen sind die Herstellung von Blühstreifen oder Ackerbrachen im Südwesten von Nürnberg erforderlich, die ihnen als Brut- und Nahrungshabitat dienen können und eine Aufwertung ihres Lebensraumes darstellen. Die Maßnahmen sind primär für die Feldlerche ausgelegt, von dieser Maßnahme profitieren auch andere Arten, wie Wachtel, Wiesen-Schafstelze oder das früher hier vorkommende Rebhuhn, weswegen für diese Arten keine eigenen Maßnahmen erforderlich werden. Die generelle Eignung von Maßnahmen für die Wiesenschafstelze, die eigentlich für die Feldlerche umgesetzt wurden, wurde in einem Schreiben des Bayerischen Landesamts für Umwelt (BayLfU) bestätigt (04.04.2025).
  Es wurde in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde ein Bedarf von 0,2 ha Ackerbrache/Brutpaar Feldlerche angesetzt. Diese Abstimmung erfolgte noch vor Erarbeitung des Katalogs artenschutzrechtlicher Maßnahmen der Stadt Nürnberg, in dem mittlerweile ein Bedarf von 0,5 ha/Brutpaar beschrieben wird. Im Hinblick auf die Umsetzung und die tatsächliche Größe der realisierten Ausgleichsflächen wird hier auf das Maßnahmenkonzept „Tiefes Feld“ zum Artenschutz verwiesen.

  Insgesamt sind von den o.g. Planungen im Tiefen Feld 14 - 16 Feldlerchen-Brutpaare betroffen. Gemäß Planfeststellungsentwurf der „St 2245 Neubau Rothenburger Straße - Lückenschluss Tiefes Feld“ wird ein Ausgleich für 7 Brutpaare vorgesehen. Im B-Plan Nr. 4445b erfolgt die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen für die restlichen Feldlerchen-Brutpaare auf den städtischen Fl. Nr. 631 und 632/1, Gmkg. Mühlhof und Nr. 402/1 und 403, Gmkg. Reichelsdorf.

- ***FCS 2** Anlage von Mulden und Vernässungsbereichen in der Feldflur*
  Die Maßnahme FCS 2 konnte entfallen!
  Diese Maßnahme war ursprünglich als Ausgleich für beeinträchtigte Brutpaare des Kiebitzes vorgesehen. Nachdem dieser 2016 nur noch mit einem Brutpaar sicher brütete und 2024 gar keine Sichtung mehr gelang, muss von einem Erlöschen dieser lokalen Brutpopulation ausgegangen werden und damit ist auch keine Betroffenheit mehr gegeben.

- **FCS 3:** Optimierung/Herstellung einer geeigneten Fläche für Zauneidechsen
  Als Flächenbedarf für die neu zu schaffenden Ersatz-Lebensräume wurde von der aktuellen Größe des von den Zauneidechsen nutzbaren Habitats ausgegangen. Da durch Gehölzsukzession und dichten Vegetationsaufwuchs nur Teile des Grundstücks, auf denen Zauneidechsen nachgewiesen wurden, für diese nutzbar sind, sind nur die offenen Randbereiche im Norden und Osten als aktuell genutzter Lebensraum anzusetzen. Damit sind Maßnahmen auf mind. 2.500 m² umzusetzen. Der ermittelte Flächenbedarf ist aber nur ausreichend, sofern diese Flächen in Kontakt zu bestehenden Eidechsen-Lebensräumen oder Bestandteil einer größeren Maßnahme sind, um die Untergrenze für eine überlebensfähige Population an Zauneidechsen sicher zu stellen.
  Mit der FCS-Maßnahme müssen alle Lebensraumfunktionen der Zauneidechse abgedeckt sein, also die Möglichkeit zur Überwinterung, Versteck- und Sonnplätze für das

Sommerhalb-jahr, geeignete Flächen zur Eiablage und eine ausreichende Nahrungsgrundlage (Vorhandensein von Beutetieren).

Insgesamt wird durch die o.g. Planungen im Tiefen Feld ein Bedarf an 10.500 m² Ersatzflächen für die Zauneidechse ausgelöst. Gemäß Planfeststellungsentwurf der „St 2245 Neubau Rothenburger Straße - Lückenschluss Tiefes Feld“ erfolgt ein Ausgleich von 8.823 m². Im B-Plan Nr. 4445b werden 2.500 m² auf dem Fl. Nr. 533, Gmkg. Katzwang, und eine Teilfläche des Fl. Nr. 212 in der Gemarkung Kornburg zugeordnet.

Für alle im Gesamtgebiet „Tiefes Feld“ vorgesehenen Maßnahmen, die durch die B-Pläne Nr. 4445a und Nr. 4445b sowie durch den Planfeststellungsentwurf der „St 2245 Neubau Rothenburger Straße - Lückenschluss Tiefes Feld“ ausgelöst werden, wurde ein gemeinsames Maßnahmenkonzept erstellt, das eine koordinierte Umsetzung aller Maßnahmen ermöglicht und gleichzeitig die Zuordnung des Ausgleichs zu den einzelnen Planungen darstellt (Maßnahmenkonzept für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (FCS), GROSSER-SEEGER & PARTNER, 11.06.2025). Zur Einsicht aller bisher festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen), wird auf dieses verwiesen.

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

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der oben genannten Gebiete des Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ in Form der Teilfläche 02 NSG „Hainberg“, das ca. 800 m entfernt in südwestlicher Richtung liegt. Die dort vorkommenden Lebensraumtypen der Sandlebensräume mit Dünen und trockenen Heiden stehen in keinem funktionalen Zusammenhang zu den im Plangebiet vorkommenden Lebensräumen.

Das europäische Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ liegt über 5 km entfernt. Auch hier können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele definitiv ausgeschlossen werden.

7 Geprüfte Alternativen

Auf B-Planebene erfolgt keine Prüfung von Standortalternativen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg weist das zur Bebauung vorgesehene Areal größtenteils als Wohnbaufläche aus. Auch die öffentlichen Grünflächen sowie die Flächen für die Landwirtschaft sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Hier wird auf den Umweltbericht zur 16. FNP-Änderung verwiesen.

Es wurden aber für das Gebiet selbst Planungsalternativen geprüft. Für das gesamte Areal des Planungsgebiets „Tiefes Feld“ fand bereits 2009/10 ein städtebaulicher Wettbewerb statt. Die Siegerentwürfe wurden im Rahmen eines Workshops im Februar 2010 überarbeitet und optimiert. Diese wurden erneut im Hinblick auf die Kriterien städtebauliche Qualität, Verkehrserschließung, Freiräume, Nutzungen und Realisierbarkeit geprüft. Mit

Ausnahme des Kriteriums der Freiräume erfolgte also keine eigentliche Prüfung umweltrelevanter Belange. In diesem Planungsstadium war allerdings noch kein Bildungszentrum im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ vorgesehen und somit bestand für schulische Einrichtungen noch kein Flächenbedarf.

Im April 2018 fand ein weiterer Workshop statt. In diesem wurden durch die Darstellung von Grundsatzvarianten für die Standorte der Bildungseinrichtungen im Plangebiet die zentralen Fragestellungen, Bedarfe und Notwendigkeiten der unterschiedlichen Akteure diskutiert und herausgearbeitet. Ergebnis war u.a., dass ein Stadtpark als mindestens 10 ha große, zusammenhängende öffentliche Grünfläche mit angemessener Breite ausgestaltet werden soll. Die Lage des Schulstandortes nahe zum geplanten U-Bahnhof „Kleinreuth bei Schweinau“ war aufgrund der zu erwartenden Schülerzahlen und der kurzen Wege weitgehend gesetzt.

Ende 2023 wurde das Planungskonzept für den B-Plan Nr. 4445b überarbeitet, um die Planung hinsichtlich der Lärmimmissionen (vor allem in der Nacht) unabhängig von der Realisierung des Ausbauvorhabens der DB AG im Osten umsetzen zu können. Das Bildungszentrum wurde hierzu in den Osten des Plangebiets verlegt, um die Distanz von Wohnnutzungen zu den Lärmemissionen der Bahnstrecke zu erhöhen.

Des Weiteren wurden Standortvarianten der 400 m-Wettkampfbahn für den Schulsport geprüft. Die nun vorgesehene Lage am östlichen Rand des Plangebiets hat diverse Vorteile: Der Standort befindet sich in der Nähe der geplanten Bildungsstandorte, aber auch im Einzugsbereich der Johann-Pachelbel-Realschule östlich der Bahnlinie. Die Erschließung kann am Rand des Plangebiets und nicht, wie bei einer früheren Planungsalternative, die im Südwesten des geplanten Stadtteilparks lag, durch das Quartier hindurchgeführt werden. Zudem kann ein zusammenhängender, durchgängig breiter Grünzug im Süden des geplanten Quartiers verwirklicht werden, der nicht durch die Sportanlage geteilt wird. Aus lärmschutzfachlicher Sicht wurde die Sportanlage, die aufgrund außerschulischer Nutzungen ebenfalls zu Lärmemissionen führt, in einen bereits durch den Güterzugverkehr vorbelasteten Bereich situiert. Eine Lärmbelastung des Parkinnenbereiches wird somit minimiert. Zudem kann die Funktionalität der nach Südwesten orientierten Entwässerung des Quartiers auch bei Situierung der Sportanlage im Osten gewährleistet werden.

Ferner erfolgte die Prüfung der Lage der Spielplätze und der Skateanlage. Die Verortung der Skateanlage im Anschluss an die Rothenburger Straße wird der quartiersübergreifenden Bedeutung der Anlage gerecht. Zudem wird aus lärmschutzfachlicher Sicht die lärmintensive Skateanlage in einen durch Straßen- und den Güterzugverkehr vorbelasteten Bereich situiert. Eine Verbesserung aus lokalklimatischer Sicht in Bezug auf die dort bestehende Engstelle für den Kaltluftabfluss konnte dadurch allerdings nicht erreicht werden. In einer früheren Variante war zudem ein Spielplatz in der nördlichen Grünfläche vorgesehen. Der Spielplatz wurde jedoch in den südlichen Stadtteilpark verlagert, um die direkte Nähe zur Wohnbebauung zu gewährleisten. Damit sind nun zwei Spielplätze sowie ein Bolzplatz im Stadtteilpark vorhanden.

Diesbezüglich stellt die nun angestrebte Planung in der Gesamtschau eine Optimierung im Hinblick auf mehrere Umweltbelange, dar, obgleich auch mit der Realisierung der vorliegenden Planung (insb. im Verbund mit der Entwicklung des gesamten Planungsgebiets „Tiefes Feld“) dennoch erheblich nachteilige Auswirkungen auf eine Reihe von Schutzgütern verbunden sind.

8 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB soll den aktuellen Zustand innerhalb des Plangebiets (Basisszenario) und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichtes wurde vom Büro GSP, Nürnberg, erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und grundsätzliche Aussagen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 5).

Die 16. FNP-Änderung „Bereich Tiefes Feld – Schule“ erfolgte bereits in einem gesonderten Teiländerungsverfahren. Im Sinne der Abschichtung wurden einzelne umweltbezogene Fragestellungen, die auf FNP-Ebene bereits abgehandelt wurden, nicht noch einmal behandelt, sondern auf den Umweltbericht zur 16. FNP-Änderung (GSP, 14.05. 2021) verwiesen (z.B. Prüfung von Standortalternativen).

Folgende Informationsquellen und Gutachten wurden für die vorliegende Fassung 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 (Stand 21.05.2025)
- Stadtklimagutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2014)
- Klimaökologische Expertise zum B-Plan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ in Nürnberg (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2021)
- Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“ in Nürnberg (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2025)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010-2050 (2014)
- Klimaschutzfahrplan Nürnberg 2020-2030 (Juli 2020, Mai 2022)
- Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Luftschadstoffgutachten „Neue Rothenburger Straße“ in Nürnberg (Lohmeyer GmbH, November 2025)
- Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (UmweltAtlas.bayern.de)
- Starkniederschläge - Entwicklungen in Vergangenheit und Zukunft (Klimaveränderung und Wasserwirtschaft KLIWA, Hrsg.) (2019)
- Masterplan Freiraum (2014; regelmäßige Fortschreibung)
- Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (bgmr Landschaftsarchitekten 2014)
- Stadtbiotopkartierung (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg (1996)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, LfU), Kartenblätter TK 6531 und TK 6532, Abfrage am 01.02.2024)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1: 50.000 Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (1977) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 19.03.2020)
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2023)
- Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4445, Tiefes Feld, Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) 26.03.2014
- Aktualisierung und Fortschreibung des bestehenden Entwässerungskonzeptes B-Plan 4445a, 4445b (alt) und 4445c mit Freiflächenrahmenplan (Ramboll Studio Dreiseitl GmbH, Februar 2022)

- Regenwasserkonzept B-Plan 4445b Tiefes Feld Süd, Nürnberg, 2. Überarbeitung (Henning Larsen GmbH, Juni 2025)
- Umgebungslärmkartierung LfU 2022 (Straßenlärm) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 26.06.2025)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (erstellt von ACCON GmbH, vom Stadtrat beschlossen am 28.10.2015; Fortschreibung 2019)
- Lärmaktionsplan 2023 für den Ballungsraum Nürnberg, (Stadt Nürnberg, Umweltamt, August 2024)
- Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan 4445b „Tiefes Feld Süd“ (Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, 05.06.2025)
- Erschütterungstechnische Untersuchung Stadt Nürnberg Bebauungsplan Nr. 4445b „Tiefes Feld“, Möhler+Partner Ingenieure AG, 09.07.2020
- Erschütterungstechnische Untersuchung – Endzustand, Anlage 13.3.1a – „Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schiene Nr. 8 Ausbaustrecke Nürnberg – Ebensfeld“, Obermeyer Planen + Beraten GmbH, 04.07.2023
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (September 2017)
- Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, Bericht Juni 2018)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich der Regelsbacher Straße, 13.07.2004 ([Ehem.] Gartenbauamt der Stadt Nürnberg)
- Feststellungsentwurf: Tektur Landschaftspflegerischer Begleitplan „St 2245 Rothenburger Straße Lückenschluss Tiefes Feld“ (Büro Roland Raab 2025)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Bebauungsplan 4445, Kleinreuth, „Tiefes Feld“, Ökologisch-Faunistische-Arbeitsgemeinschaft Schwabach (ÖFA), September 2011
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“, Grosser-Seeger & Partner, 04.12.2018
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauungsplan Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“, Grosser-Seeger & Partner, 11.06.2025
- Maßnahmenkonzept für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (FCS) Bauleitplanung „Tiefes Feld“ und Lückenschluss „Rothenburger Straße“, Grosser-Seeger & Partner, 11.06.2025
- Ortsbegehungen (Erfassung Biotop-/Nutzungstypen) in 2017 sowie Aktualisierungen am 27.04.2018, 23.02.2022 und 29.10.2024
- Umweltbericht 1. Fassung zum Bebauungsplan Nr. 4445 „Tiefes Feld“, Grosser-Seeger & Partner, 15.08.2014
- Umweltbericht zur 16. FNP-Änderung „Bereich Tiefes Feld - Schule“, Grosser-Seeger & Partner, 14.05.2021

Aussagen in diesem Umweltbericht wurden aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten und Erkenntnisse (siehe oben) getroffen, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt möglich war. Auf etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten wird ergänzend bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen (und auch nur diese), 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 gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB (naturschutzrechtliche

Eingriffsregelung). Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei gemäß § 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 über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Grundwassermessstellen, die für die Erkundung des Untersuchungsgebietes „Tiefes Feld“ genutzt wurden (Versickerungsgutachten, SUN, 2014). Es ist auf nachgelagerter Ebene zu prüfen, inwieweit diese auch dauerhaft in das städtische Überwachungssystem übernommen werden könnten, um Auswirkungen der Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen auf den Grundwasserstand zu dokumentieren.

Für alle artenschutzrechtlich erforderlichen FCS-Maßnahmen werden Umsetzungs- und Funktionskontrollen für die gesamte Laufzeit der jeweiligen Maßnahme von 25 Jahren durchgeführt. Für die FCS-Maßnahmen bzgl. der Bodenbrüter wird darüber hinaus ein Risikomanagement mit maßnahmenbezogenem Monitoring vorgesehen. Im Rahmen des Monitorings werden die Bodenbrüterbestände auf den Maßnahmenflächen und den direkt angrenzenden Flurstücken für die Dauer der Maßnahmen jährlich kartiert, um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu überprüfen. Im Rahmen des Risikomanagements bestehen die Möglichkeiten, die Lage und Flächenanteile der Blühstreifen/Ackerbrachen anzupassen und eine mittelfristige Ergänzung zusätzlicher Flurstücke in das Gesamtkonzept vorzunehmen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist zudem mit der Vermeidungsmaßnahme V1 des saP-Gutachtens eine ökologische/naturschutzfachliche Umweltbaubegleitung für den Artenschutz vorgesehen, um die Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die fachgerechte Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten.

10 Zusammenfassung

Um die Baurechtschaffung im Tiefen Feld unabhängig vom Ausbauvorhaben der Güterzugstrecke der Deutschen Bahn zu ermöglichen, wurde entschieden, die Teil-B-Pläne Nr. 4445b „Tiefes Feld Bildungsstandorte“ und Nr. 4445c „Tiefes Feld Südost“ in ein B-Planverfahren zusammenzuführen. Resultierend wird nun der B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“ im Regelverfahren aufgestellt.

Der Planbereich des B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“ umfasst eine Fläche von ca. 50,5 ha. In unmittelbarer Nähe zur neuen U-Bahn-Haltestelle „Kleinreuth bei Schweinau“ werden im nördlichen Teil des Plangebiets neben einem allgemeinen Wohngebiet, einem urbanen Gebiet, Sondergebieten für Quartiersparkhäuser und einem eingeschränkten Gewerbegebiet, auch Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zu diesen zählen ein Standort für verschiedene Bildungseinrichtungen und dazugehörige Sportanlagen, sowie Kindertagesstätten und ein Seniorenwohn- und Pflegeheim. Im südlichen Anschluss an die Baugebiete werden für den geplanten Stadtteilpark öffentliche Grünflächen festgesetzt, im Norden auch mit der Zweckbestimmung „Skateanlage“. Entlang der Südwesttangente sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form des Erhalts und Anpflanzens von Bäumen und Sträuchern geplant. Im Osten, angrenzend an die Bahnlinie, soll künftig eine Wettkampfbahn (Sportanlage) verortet werden. Im südöstlichen Plangebiet werden hauptsächlich Flächen für die Landwirtschaft und deren Erschließung gesichert.

Im Rahmen der gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung werden alle Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 7 BauGB hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation, sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht. Grundlage hierfür stellt der Rechtsplan des B-Plans dar.

Tabelle 4: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser erfolgen im Wesentlichen durch die weitreichende (Neu-)Inanspruchnahme und die Überbauung der bisherigen Freiflächen für neue Bau-, Verkehrs- und Grünflächen und der damit einhergehenden beträchtlichen Versiegelung und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Für das Schutzgut Pflanzen erfolgen durch die Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen, da zum einen hauptsächlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit entsprechend überwiegend geringer Eingriffsempfindlichkeit überplant werden und zum anderen weder vegetationskundlich besonders wertvolle Lebensräume noch größere bzw. ältere Gehölzbestände betroffen sind. Vielmehr entstehen durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzgruppen sowie die Herstellung von strukturreichen Grünanlagen neue Habitatstrukturen. Große Teile des vorhandenen Gehölzbestandes im Südosten werden erhalten. Allerdings gehen Wuchsorte seltener und gefährdeter Ackerwildpflanzen verloren.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere sind im Wesentlichen Nahrungs- und Bruthabitate von bodenbrütenden Vogelarten sowie die Zauneidechse betroffen. Die Eingriffe stellen bei der Umsetzung eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf die Fauna und die biologische Vielfalt im Planungsgebiet „Tiefes Feld“ dar, da keine eingriffsnahen Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere bestehen auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit waren Auswirkungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Trotz aktiver (Schallschutzbebauung und -wände) und passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung) werden die verbleibenden Auswirkungen als erheblich nachteilig erachtet, da die grundsätzliche Immissionssituation nicht geändert wird. Zusätzlich zu den bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden durch die geplante Sportanlage negative Auswirkungen auf die Erholungseignung der umgebenden Parkflächen durch Freizeitlärm hervorgerufen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind aus diesen Gründen als erheblich nachteilig einzustufen.

Auf das Schutzgut Landschaft ist dagegen aufgrund des Status quo der umgebenden Bebauung und der Verkehrstrassen sowie eines nur geringen Strukturreichtums und überwiegend anthropogener Flächennutzungen keine erhebliche nachteilige Auswirkung zu erwarten.

Das Schutzgut Luft wird insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt, da das Gebiet weiterhin über einen funktionierenden Luftaustausch verfügen wird und die zusätzlichen Auswirkungen begrenzt sind. Zum Schutzgut Klima erfolgen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage von Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung etc.), wodurch die Auswirkungen vermindert werden können. Die Auswirkungen der (Gesamt-)Planung auf die geplante und bestehende Bebauung im Umfeld wurden gutachterlich geprüft und die zu erwartenden Treibhausgasemissionen abgeschätzt. Es ist demnach insgesamt nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auszugehen, wenn Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen (wie z.B. CO_2-neutrale Energieversorgung, Energieeinsparung, Aufwertung des Mikroklimas durch Durchgrünung und Begrenzung der Versiegelung, Förderung des Umweltverbundes) auf Vorhaben-/Genehmigungsebene verbindlich umgesetzt werden.

Im Zuge der Umsetzung der Planung entstehen keine besonderen Arten oder Mengen von Abfall. Entstehende Abwässer können nach Errichtung der entsprechenden Kanäle ins städtische Kanalsystem eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeleitet werden.

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht negativ betroffen. Es treten daher keine erheblichen nachteiligen Folgen auf dieses Schutzgut auf.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die derzeit vorwiegende Nutzung als Ackerfläche aufgrund der größtenteils hohen Ertragsfunktion der Böden und

der Knappheit an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet sehr wahrscheinlich weiterhin aufrechterhalten. Insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, sowie Tiere käme es zu keinen Eingriffen bzw. zum Fortbestand der aktuell günstigen Situation. Bei Verzicht auf die Umsetzung der Planung käme es auch nicht zur Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Kumulative Auswirkungen mit einer Reihe an zeitlich parallel laufenden und sich z.T. räumlich überschneidenden Planungen im Gesamtareal „Tiefes Feld“, wie z.B. das Planfeststellungsverfahren zur „St 2245 Neubau Rothenburger Straße - Lückenschluss Tiefes Feld“, sind nur für das Schutzgut Fläche zu erwarten. Im Zusammenhang mit den umliegenden Planungen im Tiefen Feld selbst und im Bereich östlich der Bahnlinie erfolgen in der Summe größere Flächeninanspruchnahmen und damit quantitativ größere Auswirkungen auf die Teilfunktionen der Schutzgüter (z.B. Flächenversiegelung, verringerte Grundwasserneubildung), aber keine sich gegenseitig verstärkenden.

Bei der Realisierung der Planung können verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die eine effektive Verringerung der Eingriffe darstellen. Eine Reihe von konfliktmindernden Maßnahmen wird über Festsetzungen im B-Plan geregelt; weitere Maßnahmen sind auf Vorhabenebene zu prüfen und möglichst umzusetzen.

Die Bilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB wurde anhand eines Vergleichs der Planungssituation mit der Bestandssituation durchgeführt. Es ergibt sich eine ausgeglichene Eingriffsbilanzierung da der Planungswert in etwa dem Bestandswert entspricht. Damit werden auch keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wurde im Zuge des saP-Gutachtens ermittelt. Es sind Vermeidungsmaßnahmen für Vogel- und Fledermausarten und die Zauneidechse sowie Ersatzmaßnahmen für bodenbrütende Vogelarten und die Zauneidechse erforderlich. Da im räumlichen Zusammenhang keine Ausgleichsflächen gefunden werden konnten, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich. Der erforderliche Ausgleich soll daher in Form sogenannter FCS-Maßnahmen erfolgen. Die natur- bzw. artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen eines Monitoringkonzeptes zu überwachen.

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ und zum FFH-Gebiet DE 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ und fehlender funktionaler Beziehungen sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete des Netzes NATURA 2000 durch die vorliegende Planung zu erwarten.

Aussagen im vorliegenden Umweltbericht wurden aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten, Gutachten und Erkenntnisse getroffen, soweit dies möglich war. Auf etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten wird ergänzend bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

Es erfolgte eine Prüfung von Planungsvarianten innerhalb des Plangebiets. Dabei wurden insbesondere Grundsatzvarianten für die Standorte der Bildungseinrichtungen sowie die Lage der Sportanlage behandelt. Durch die nun vorgesehene Lage wurde eine für bestimmte funktionale Belange günstigere Lösung gefunden.

Für die Richtigkeit
Nürnberg, 20.03.2026

D. Bock

Dipl.-Ing. Daniela Bock MBA
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Inhaber

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN BY AK 172 885

11 Anhang

Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

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 Be-

bauung 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 bauleit-planerischen 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 (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 sozial-adäquat 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.

Tabellen zur Eingriffsbilanzierung

Tabelle 5: Ermittlung des Bestandswertes der Biotop-/ Nutzungstypen für das Plangebiet des B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“ in Anwendung der Anlage 2 zur KostenErstS der Stadt Nürnberg

Ziffer	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Planungs-wert
1.1	Heimische Bäume, Baumgruppen, Alleen (Kronentraufe Einzelbaum)	184	0,8	147
2.3	Großflächige Feldgehölze	2.996	0,7	2.097
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	205	0,6	123
5.6	Extensiv gepflegte Straßenränder, Mittelstreifen	12.726	0,3	3.818
7.4	Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	2.279	0,2	456
7.6	Versiegelte Flächen	727	0	0
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsysteme abgeleitet wird	5.724	0,1	572
9.5	Wiesenbrache, ruderale Wiesen	4.720	0,6	2.832
9.8	Intensive Wiesen	13.967	0,4	5.587
9.11	Ackerbrache, mehrjährig	2.418	0,4	967
9.12	Extensive Äcker und Ackerrandstreifen	41.704	0,4	16.682
9.13	Intensive Äcker	407.115	0,3	122.134
9.18	Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation	6.128	0,3	1.838
10.2	Ausdauernde Ruderalfluren	3.252	0,5	1.626
Gesamt Bestandswert		**504.144 m²**		**158.879 WP**

Tabelle 6: Ermittlung des Planungswertes der Biotop-/ Nutzungstypen für das Plangebiet des B-Plan Nr. 4445b „Tiefes Feld Süd“ - in Anwendung der Anlage 2 zur KostenErstS der Stadt Nürnberg

Ziffer	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Planungs-wert
Öffentliche Grünflächen inkl. Sportanlage				
1.1	Heimische Bäume, Baumgruppen, Alleen (Erhalt Bestandsbaum Kronentraufe 184 m²)	184	0,8	147
2.3	Großflächige Feldgehölze, Baumhecken (Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen/Sträucher)	18.498	0,7	12.949
5.1	Öffentliche Parks, große strukturreiche öffentliche Grünanlagen	68.499	0,5	34.249

Ziffer	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Planungs-wert
5.2	Kleine, strukturreiche öffentliche Grünanlagen (Grünfinger)	19.923	0,4	7.969
5.3	Kleine, strukturarme öffentliche Grünanlagen	9.651	0,3	2.895
5.5	Intensivrasen (Bolzplatz)	2.400	0,2	480
8.2	Flächen zur Regenwasserversickerung mit Nutzungsdruck	24.710	0,4	9.884
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird (Skateanlage)	1.613	0,1	161
	Öffentliche Grünflächen Gesamt	**145.477 m²**		**68.734 WP**
Flächen für die Landwirtschaft				
9.13	Intensive Äcker	**148.603 m²**	0,3	**44.581 WP**
WA- allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 bis 0,6, GRZ II 0,6 bis 0,8)				
5.3	Hausgärten, kleine öffentliche strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen, Tiefgaragenoberflächen	16.219	0,3	4.866
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche	22.748	0,4	9.099
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	25.151	0,1	2.515
	WA Gesamt	**64.118 m²**		**16.480 WP**
MU - urbanes Gebiet (GRZ 0,8 - GRZ II bis 0,8)				
5.3	Hausgärten, kleine öffentliche strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen, Tiefgaragenoberflächen	2.864	0,3	859
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche	8.019	0,4	3.208
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	3.437	0,1	344
	MU Gesamt	**14.319 m²**		**4.411 WP**
Gewerbegebiete (GRZ 0,8 - GRZ II bis 0,8)				
5.3	Hausgärten, kleine öffentliche strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen, Tiefgaragenoberflächen	555	0,3	166
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche	1.553	0,4	621
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	666	0,1	67
	GE Gesamt	**2.773 m²**		**854 WP**
Sonstige Sondergebiete (GRZ 0,9 - GRZ II bis 0,9)				
5.3	Hausgärten, kleine öffentliche strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen, Tiefgaragenoberflächen	679	0,3	204

Ziffer	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Planungs-wert
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche	4.281	0,4	1.712
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	1.835	0,1	183
	SO Gesamt	**6.795 m²**		**2.099 WP**
Flächen für Gemeinbedarf (GRZ 0,4 bis 0,9 - GRZ II 0,6 bis 0,9)				
5.3	Hausgärten, kleine öffentliche strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen, Tiefgaragenoberflächen	9.816	0,3	2.945
5.5	Intensivrasen (Sportanlage)	5.000	0,2	1.000
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche	16.896	0,4	6.759
7.5	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	7.350	0,1	735
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	29.768	0,1	2.977
	Fläche für Gemeinbedarf Gesamt	**68.830 m²**		**14.416 WP**
Öffentliche Verkehrsflächen und Öffentliche Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung				
1.1	Heimische Bäume, Baumgruppen, Alleen (Baumscheibe 20 m²) 128 St. Bäume	2.560	0,8	2.048
5.7	Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (Straßenbegleitgrün)	1.946	0,2	389
7.5	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze (Stadtbalkone)	1.448	0,1	145
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird (Verkehrsflächen)	46.136	0,1	4.614
	Öffentliche Verkehrsfläche Gesamt	**52.090 m²**		**7.196 WP**
Ver- und Entsorgungsflächen				
8.3	Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird	1.138	0,1	114
	Ver- / Entsorgungsflächen Gesamt	**1.138 m²**		**114 WP**
Gesamt Planungswert		**504.144 m²**		**158.885 WP**

Anlage: Berechnungsmethodik Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen)

a. Treibhausgasemissionen durch Errichtung, Unterhalt und Betrieb der Bebauung (sog. Lebenszyklusemissionen)

Da für die zu ermittelnden THG-Lebenszyklusemissionen im Gebäudeneubau keine gesetzlich festgelegten Berechnungsmethoden existieren, werden im Folgenden die Referenzwerte der Quartierszertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)[26] und die Referenzwerte einer Studie des Umweltbundesamtes (UBA)[27] herangezogen.

In der nachfolgenden Tabelle sind für beide Referenzwerte der Studien jeweils die Werte für das Treibhauspotenzial (= CO_2-Emissionen) berechnet, welche sich durch Multiplikation mit der jeweiligen Bezugsfläche (=Brutto-Geschossfläche der baulichen Nutzung) und einer angenommenen Nutzungsdauer von 50 Jahren ergeben.

Der Rechenweg stellt sich wie folgt dar:

Treibhauspotenzial (GWP) = Referenzwert (CO_2-eq/m^2a) x Bezugsfläche x Nutzungsdauer

Studie	**Referenzwert** [kg CO_2-eq/m^2a]	**Bezugsfläche** [m^2]	**GWP_{Jahr}** [t CO_2-eq]	**GWP 50 Jahre** [t CO_2-eq]
DGNB Quartier	10*	204.364**	2.198,28	109.914
Umwelt-bundesamt	15	142.557***	2.138,36	106.918

* Durchschnittswert von Wohnen 9,4 (Gewichtung 90%) und Gewerbe 15 (Gewichtung 10%)
** BGF (Wohnen + Gewerbe + urbane Gebiete + Bildungseinrichtungen + Sport + Parkhäuser)
*** BGF Wohnen

b. Treibhausgasemissionen durch den Straßenverkehr

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens lassen sich mithilfe der Emissionsfaktor-Werte des Handbuchs für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs (HBEFA), Version 4.2 berechnen. Als Grundlage für das Verkehrsaufkommen wurden die Verkehrsdaten des Verkehrsplanungsamtes Nürnberg im Prognose-Planfall für das Bezugsjahr 2035 herangezogen. (Fzkm = Fahrzeugkilometer).

Berechnungsformel für den Pkw-Verkehr (Emissionsfaktor pkw nach HBEFA = 100,818 g CO_2/Fzkm)

Sammelstraße A (Annahme 0,29 km Länge)

1.900 Kfz/24h x 0,29 km = 551 Fzkm/24h

551 Fzkm/24h x 100,818 g CO_2/Fzkm = 55.550,72 g/24h = 55,551 kg CO_2/24h

55,551 kg CO_2/24h x 365 d = 20.276 kg CO_2/a

Sammelstraße B (Annahme 0,2 km Länge)

900 Kfz/24h x 0,2 km = 180 Fzkm/24h

[26] DGNB Kriterienkatalog Quartiere, Abschnitt Ökobilanz, Version 2020.
[27] Umweltbundesamt, 2019: Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus (egs-plan.de).

180 Fzkm/24h x 100,818 g CO_2/Fzkm = 18.147,24 g/24h = 18,147 kg CO_2/24h

18,147 kg CO_2/24h x 365 d = 6.624 kg CO_2/a

Sammelstraße C - südwestlich Uffenheimer Straße (Annahme 0,85 km Länge)

1.600 Kfz/24h x 0,85 km = 1.360 Fzkm/24h

1.360 Fzkm/24h x 100,818 g CO_2/Fzkm = 137.112, 48 g/24h = 137,112 kg CO_2/24h

137,112 kg CO_2/24h x 365 d = 50.046 kg CO_2/a

Sammelstraße C - südlich Rothenburger Straße (Annahme 0,3 km Länge)

1.900 Kfz/24h x 0,3 km = 570 Fzkm/24h

570 Fzkm/24h x 100,818 g CO_2/Fzkm = 57.466,26 g/24h = 57,466 kg CO_2/24h

57,466 kg CO_2/24h x 365 d = 20.975 kg CO_2/a

Berechnungsformel für den Lkw-Verkehr (Emissionsfaktor pkw nach HBEFA = 484,295 g CO_2/Fzkm)

Sammelstraße A (Annahme 0,29 km Länge)

100 Kfz/24h x 0,29 km = 29 Fzkm/24h

29 Fzkm/24h x 484,295 g CO_2/Fzkm = 14.044,56 g/24h = 14,045 kg CO_2/24h

14,045 kg CO_2/24h x 365 d = 5.126 kg CO_2/a

Sammelstraße B (Annahme 0,2 km Länge)

100 Kfz/24h x 0,2 km = 20 Fzkm/24h

20 Fzkm/24h x 484,295 g CO_2/Fzkm = 9.685,90 g/24h = 9,686 kg CO_2/24h

9,686 kg CO_2/24h x 365 d = 3.535 kg CO_2/a

Sammelstraße C - südwestlich Uffenheimer Straße (Annahme 0,85 km Länge)

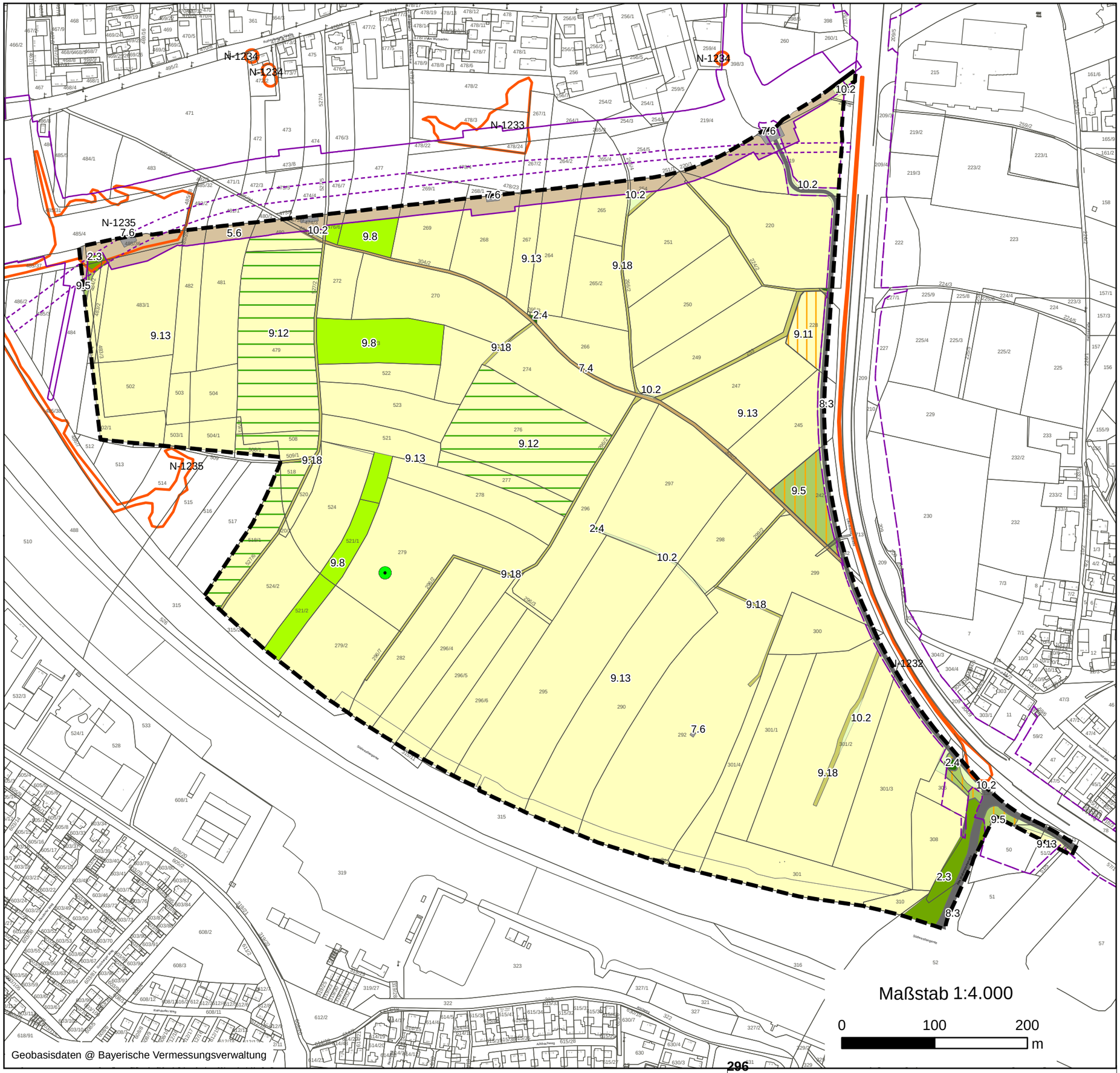
Hier wurde kein Wirtschaftsverkehr angenommen.

Sammelstraße C - südlich Rothenburger Straße (Annahme 0,3 km Länge)

100 Kfz/24h x 0,3 km = 30 Fzkm/24h

30 Fzkm/24h x 484,295 g CO_2/Fzkm = 14.529,85 g/24h = 14,529 kg CO_2/24h

14,529 kg CO_2/24h x 365 d = 5.303 kg CO_2/a



Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur KostenerstattungsbetragsS der Stadt Nürnberg

- Geltungsbereich
- 1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen
- 2.3 Großflächige Feldgehölze, Baumhecken
- 2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume
- 5.6 Extensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen
- 7.4 Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen
- 7.6 Versiegelte Flächen
- 8.3 Versiegelte Fläche, die über Trennsysteme abgeleitet wird
- 9.5 Wiesenbrachen, ruderale Wiesen
- 9.8 Intensive Wiese
- 9.12 Extensive Äcker
- 9.11 Ackerbrache, mehrjährig
- 9.13 Intensive Äcker
- 9.18 Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation
- 10.2 Ausdauernde Ruderalfluren

Bestandsaufnahme am 21.04.2017, Aktualisierung 29.10.2024

- Stadtbiotopkartierung mit Biotop-Nr. (Stand: 2008)

Grenzen der Planfeststellungsverfahren

- Erweiterung der U-Bahntrasse der U3
- St 2245 Rothenburger Straße*
- VDE 8.1 - Ausbau Güterzugstrecke

Innerhalb der Umgrenzungen der VDE 8.1 - Ausbau Güterzugstrecke sowie der St 2245 Rothenburger Straße entspricht der dargestellte Zustand dem planfestgestellten Zustand bzw. den hierfür eingereichten Unterlagen der jeweiligen Planungen und nicht dem tatsächlichen Bestand

*Hinweis: wird in den Unterlagen zum B-Plan unter dem Straßennamen "Am Tiefen Feld" geführt.

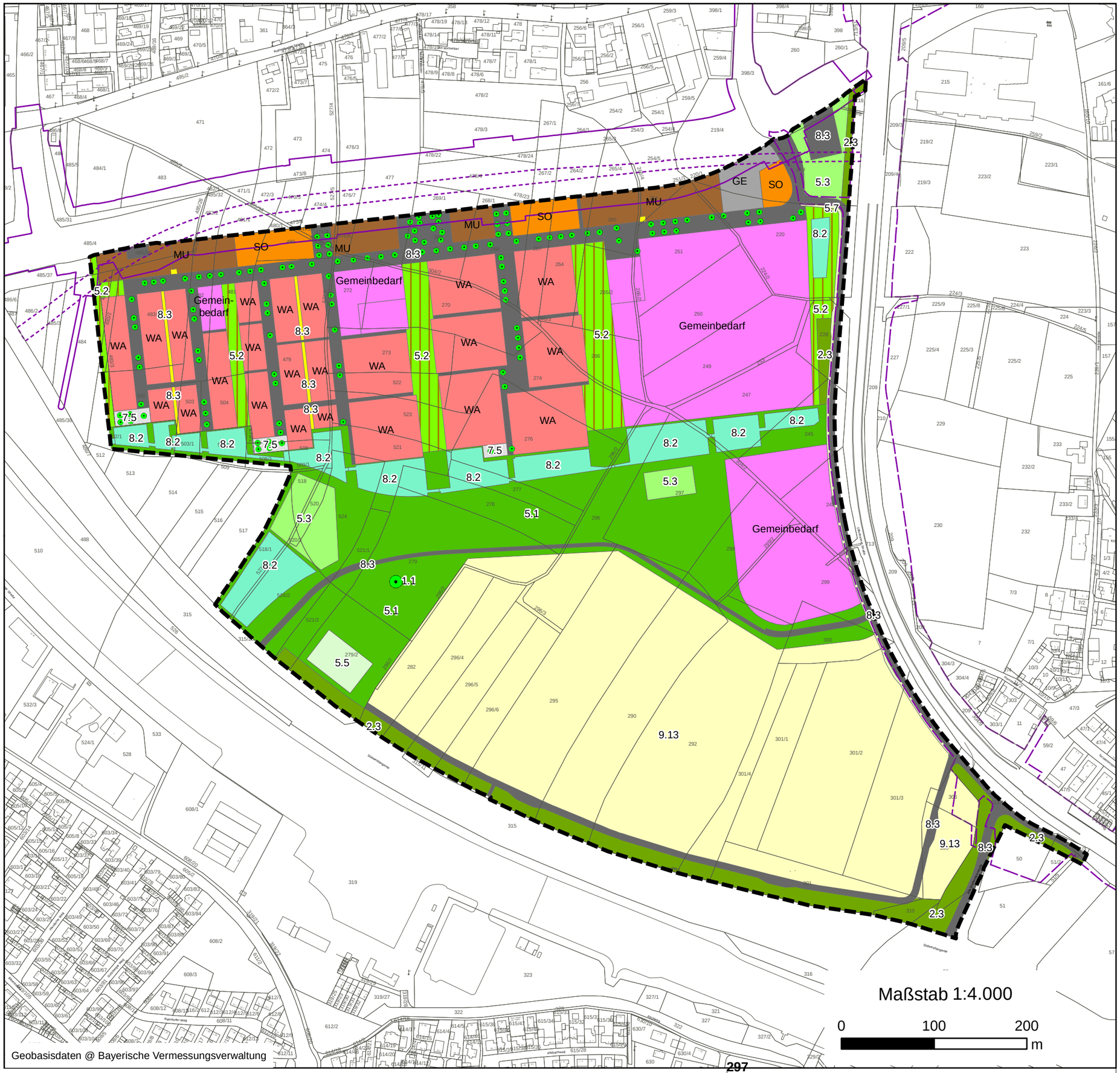
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4445b "Tiefes Feld Süd"

Biotop-/ Nutzungstypen Bestandssituation

GSP LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & STADTPLANUNG
Fürther Straße 27, 90429 Nürnberg
Tel: 0911-310 427-10

N

Nürnberg, den 20.03.2026
Bearbeitung: BW, SL, VW, SK



Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 zur KostenerstattungsbetragsS der Stadt Nürnberg

- Geltungsbereich
- 1.1 Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen*
- 2.3 Großflächige Feldgehölze, Baumhecken
- 5.1 Öffentliche Parks
- 5.2 Öffentliche strukturreiche Grünanlagen
- 5.3 Öffentliche, strukturarme Grünanlagen
- 5.5 Intensivrasen (Bolzplatz)
- 5.7 Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen
- 7.5 Durchlässige Beläge
- 8.2 Flächen zur Regenwasserversickerung mit Nutzungsdruck
- 8.3 Versiegelte Fläche, die über Trennsystem abgeleitet wird
- 9.13 Intensive Äcker
- Gemein-bedarf Flächen für Gemeinbedarf (5.3/5.5/7.1/ 7.5/8.3)
- WA Allgemeines Wohngebiet (5.3/7.1/8.3)
- MU Urbanes Gebiet (5.3/7.1/8.3)
- GE Gewerbegebiete (5.3/7.1/8.3)
- SO Sonstige Sondergebiete (5.3/7.1/8.3)
- V Flächen für Versorgungsanlage (8.3)

*Hinweis: Einzelbäume entlang Verkehrsflächen entsprechend derzeitigen Stand der Verkehrsplanung. Standorte können variieren.

Grenzen der Planfeststellungsverfahren

- St 2245 Rothenburger Straße**
- VDE 8.1 - Ausbau Güterzugstrecke
- Erweiterung der U-Bahntrasse der U3

**Hinweis: wird in den Unterlagen zum B-Plan unter dem Straßennamen "Am Tiefen Feld" geführt.

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4445b "Tiefes Feld Süd"

Biotop-/ Nutzungstypen Planungssituation

GSP LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & STADTPLANUNG
Fürther Straße 27, 90429 Nürnberg
Tel: 0911-310 427-10

N

Nürnberg, den 20.03.2026
Bearbeitung: BW, SL, VW, SK

Beschlussvorlage
Stpl/011/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.04.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4673 „Worzeldorf Ortsrand„ für ein Gebiet nördlich „An der Radrunde“ Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung mit Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Am 18.12.2025 wurde die Billigung des Bebauungsplans Nr. 4673 für das Gebiet nördlich „An der Radrunde“ beschlossen. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Gebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Worzeldorf und umfasst ca. 1,76 ha. Geplant sind rund 149 Wohneinheiten in sieben Gebäuden, eine zweigruppige Kita, ein öffentlicher Grünzug mit Ortsrandeingrünung sowie ein Spielplatz. 30 % der Wohnungen sind für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein | Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

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

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

☐ Ja

☐ Nein | Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein | Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

☒ Ja | siehe Kapitel I.4.11. in der Begründung

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☒ **UwA**

☐

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung hat gemäß der Darstellung in der Entscheidungsvorlage die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4673 "Worzeldorf Ortsrand" vom 11.11.2025 geprüft. Sie erfordern keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4673 "Worzeldorf Ortsrand" vom 11.11.2025 unter Hinweis auf die Begründung mit Umweltbericht vom 24.03.2026 als Satzung.

Dies ist im Amtsblatt bekanntzumachen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4673 „Worzeldorf Ortsrand“ für ein Gebiet nördlich „An der Radrunde“
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Am 18.12.2022 fasste der Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg den Beschluss zur Billigung des Bebauungsplans (BP) Nr. 4673 „Worzeldorf Ortsrand“ für ein Gebiet in Worzeldorf, nördlich der Straße „An der Radrunde“. Ziel ist es, die im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellte Fläche baulich und grünordnerisch zu entwickeln, sowie zu erschließen. Der Geltungsbereich ist ca. 1,76 ha groß.

Im Stadtgebiet Nürnberg besteht seit Jahren anhaltend eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Infolgedessen werden die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten ausgenutzt. Dies umfasst neben der Reaktivierung brachliegender und derzeit ungenutzter Flächen auch die Entwicklung von bereits im FNP dargestellten Wohnbauflächen.

Der BP Nr. 4673 „Worzeldorf Ortsrand“ zielt in erster Linie darauf ab, ein Wohnquartier mit sieben Wohngebäuden, einer Kindertagesstätte sowie einem Grünzug einschließlich einer öffentlichen Ortsrandeingrünung sowie einem Spielplatz, umzusetzen. Somit kann ein Beitrag geleistet werden, dem bestehenden Bedarf an Wohnungen, Kindertagesstätten und öffentlichem Grün gerecht zu werden.

Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Veröffentlichung im Internet zum Bebauungsplan Nr. 4673 „Worzeldorf Ortsrand“

Die Veröffentlichung des Bebauungsplans im Internet wurde vom 13.02.2026 bis einschließlich 16.03.2026 durchgeführt. Zusätzlich fand im gleichen Zeitraum die ergänzende öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt, da sich der Geltungsbereich um die Straße „An der Radrunde“ im Süden und den Rad- und Fußweg in Richtung Norden vergrößert hat.

Es gingen Stellungnahmen insbesondere zu den Themen Verkehr, Stellplätze, Kindertagesstätte, Grünzug und verschiedenen Umweltbelangen ein. Die Stellungnahmen sind inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Die Originalschreiben befinden sich in der Bebauungsplan-Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort eingesehen werden kann. Bereits vor dem Ausschuss ist eine Einsicht im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 501 (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr) möglich.

Einwand Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA)

Das WWA weist darauf hin, dass das Plangebiet, in dem vorliegenden Generalentwässerungsplan und der hierauf aufbauenden Schmutzfrachtberechnung der Stadt Nürnberg nicht beinhaltet sei. Eine derzeitige ausreichende abwassertechnische Erschließung des Plangebietes könne damit von Seite des WWA Nürnberg derzeit nicht bestätigt werden.

Stellungnahme zum Einwand Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA)

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser vermischt, sondern ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. Dies wird im Bebauungsplan Nr. 4673 durch die Errichtung eines qualifizierten Trennsystems umgesetzt. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt in den Eichenwaldgraben eingeleitet. Die

Ableitung des im geplanten Baugebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt ebenfalls nach Norden mit Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 300 in der Straße Am Wiesengrund. Dieser Kanal ist hydraulisch ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Abwasser des zukünftigen Baugebiets aufnehmen zu können. Ebenso hat das Klärwerk auch ausreichende Kapazitäten. Somit ist die abwassertechnische Erschließung gesichert.

Einwand Bayerischer BauernVerband (BBV)

Durch das Bauvorhaben würden die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen reduziert werden und der Druck auf den Pachtmarkt würde zunehmen. Dies würde die Planungssicherheit und die wirtschaftliche Stabilität gefährden. Bei der Anlage von Ausgleichsflächen sei darauf zu achten, dass möglichst wenig Grenzbereiche zu landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen geschaffen werden. Auf die Emissionen der Landwirtschaft sei hinzuweisen.

Die Hinweise u.a. zur Breite der Durchgangsstraßen, Verlegung zu den Leitungen seien zur Kenntnis zu nehmen.

Stellungnahme zum Einwand Bayerischer BauernVerband (BBV)

Der BP Nr. 4673 wurde aus dem FNP entwickelt. Dieser stellt im Geltungsbereich Wohnbauflächen mit randlicher Ortsrandeingrünung dar. Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche wird auf die im FNP dargestellten Flächen beschränkt. Die Entscheidung und auch die Abwägung zur baulichen Entwicklung sind bereits vor langer Zeit im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefallen. Die Flächen sind zudem erforderlich, um dem nach wie vor anhaltend hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden in enger Abstimmung mit den Landwirten umgesetzt. Im Plangebiet selbst grenzt der öffentliche Grünzug mit Ortsrandeingrünung die Bebauung von den landwirtschaftlichen Flächen ab. Konflikte mit der Landwirtschaft in Form von Bewirtschaftungserschwernissen werden hier nicht gesehen. Die neue Erschließungsstraße wird für die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen nicht benötigt. Die Straßenplanung „An der Radrunde“ berücksichtigt die Zuwegungen auf die Felder und auch während der Bauphase sind die Zuwegungen sichergestellt. Die Leitungsverlegung erfolgt innerhalb der Verkehrsflächen.

Durch den kompakten städtebaulichen Entwurf werden auf wenig Fläche viele Wohneinheiten umgesetzt, was einem schonenden Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Die Inanspruchnahme der Ackerfläche ist zudem notwendig, da die Flächenpotentiale im Zuge der Innenentwicklung nicht ausreichen, um die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Insbesondere im Innenbereich von Worzeldorf sind die Innenentwicklungspotentiale nahezu vollständig ausgeschöpft. Durch die gewählte Lage ist eine Anbindung an die bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsstruktur möglich. Durch den Grünzug im Westen und Norden des Geltungsbereichs wird der Ortsrand klar definiert und der FNP umgesetzt. Dies unterstreicht die Bestrebung, den Siedlungskörper von Worzeldorf nicht weiter nach Westen zu erweitern, sondern einen klaren Ortsabschluss zu gestalten. Westlich des Geltungsbereichs in Richtung Herpersdorf sind im FNP Grünflächen dargestellt. Diese sind nochmal besonders durch den Regionalplan geschützt. Dort ist der Bereich zwischen Herpersdorf und dem Geltungsbereich als Trenngrün dargestellt. Damit soll ein Zusammenwachsen der beiden Orte verhindert werden. Von einem weiteren Verlust von Ackerfläche in Worzeldorf im Bereich nördlich „An der Radrunde“ ist nicht auszugehen.

Einwand Bürger / Bürgerin 1
Es sei die ÖPNV-Anbindung der Stadtteile Worzeldorf, Herpersdorf und Gaulnhofen zu berücksichtigen. In der Vergangenheit sei immer wieder diskutiert worden, dass die vorhandenen Linien reduziert werden könnten. Auf Grund der möglichen Bevölkerungszunahme würde sich die Anzahl der Nutzer erhöhen, insbesondere im geförderten Wohnungsbau und dem damit verbundenen reduzierten Stellplatzschlüssel. Von den Kürzungen der Linien sei Abstand zu nehmen.

Stellungnahme zum Einwand Bürger / Bürgerin 1
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war die VAG sowie die VGN als sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt. Das neue Baugebiet ist den Verkehrsbetrieben bekannt. Die Aufrechterhaltung des aktuellen Fahrplans kann im Bebauungsplanverfahren aber nicht festgesetzt oder geregelt werden.

Einwand Bürger / Bürgerin 2
Der Bebauungsplan sei eine einschneidende Veränderung bezüglich dem gewohnten Lebensumfeld. Darüber wäre die Lage der Kindertagesstätte an der Hauptstraße mit Garten Richtung Süden nicht sinnvoll. Auf Grund der Hitze wäre das Außengelände nur kurz nutzbar. Dies sei eine körperliche Zumutung. Die geplante Schallschutzmauer gäbe dem Garten eine unfreundliche Haltung gegenüber Kindern. Eine gute pädagogische Arbeit sei so nicht möglich. Darüber hinaus seien überdurchschnittlich viele Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Ebenso werde angemerkt, dass man keinen Grünstreifen zwischen den Wohnanlagen eingeplant hätte.

Stellungnahme zum Einwand Bürger / Bürgerin 2
Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Kindertagesstätte ist somit überall im Geltungsbereich zulässig und planungsrechtlich nicht an die Fläche im Süden gebunden. Planungsrechtlich kann die Kindertagesstätte überall im Gebiet realisiert werden.

Die aktuellen Konzepte des Investors sehen die Kindertagesstätte im Süden vor. Dieser Standort wurde intensiv mit den betroffenen Fachdienststellen abgestimmt. So werden unter anderem der Hol- und Bringverkehr am Rande des Gebiets abgewickelt, die Kindertagesstätte besser erreicht und eine Anleiterung durch die Feuerwehr auf der Nordseite der Gebäude sichergestellt. Eine Verortung der Außenfläche im Süden hat auch viele Vorteile. Vor allem im Frühling und Herbst ist die Fläche durch die Besonnung besser nutzbar und für den Sommer sind temporäre bauliche Maßnahmen zur Verschattung oder eine Begrünung des Außenbereichs möglich. Die Lärmschutzwand wird auf Ebene des Vorhabens in die Außengestaltung der Kindertagesstätte integriert. Darüber hinaus ist die Lärmschutzwand nach Osten offen, im Westen wird diese nur 6 m Richtung Gebäude fortgeführt und wird insgesamt keinen geschlossenen Charakter der Außenspielfläche zur Folge haben. Auch die Begrenzung der Höhe auf 1,95 m spricht gegen eine erdrückende Wirkung und schützt vielmehr die Kinder vor Blicken von außen. Um die Lärmschutzwand auch optisch einzubinden, wird diese auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- oder Spaliergehölzen begrünt. Weiter ist eine straßenbegleitende Baumreihe zwischen Straße und Lärmschutzwand vorgesehen.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich bei der Kindertagesstätte nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg. Für diesen Standort erfolgte explizit keine Reduzierung der Stellplätze, so dass ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Verpflichtung zu einem überdurchschnittlichen Nachweis an Kfz-Stellplätzen widerspricht den Zielen der Verkehrspolitik, insbesondere dem Mobilitätsbaukasten der Stadt Nürnberg.

Im Bebauungsplan ist ein 15 m breiter Ortsrand (Öffentliche Grünfläche mit Gehölzpflanzungen) im Westen festgesetzt. Dieser Ortsrand als Abschluss der baulichen Maßnahmen in Worzeldorf wurde höher priorisiert als eine öffentliche Begrünung zur bestehenden Wohnanlage. Er ist auch im Flächennutzungsplan als Ortsrandeingrünung dargestellt und bildet damit den Übergang zur freien Landschaft. Dieser Ortsrand mündet in einen Spielplatz und wird durch einen öffentlichen

Grünzug nach Norden fortgesetzt. Die Werte für öffentliche Grünflächen nach Baulandbeschluss werden erfüllt.
Ebenso ist östlich des allgemeinen Wohngebiets WA 3 zur Bestandsbebauung hin eine Fläche zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund festgesetzt; darüber hinaus werden die nicht überbauten Flächen zwischen den geplanten Gebäuden vollständig begrünt sowie mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Des Weiteren wird über die Abstandsflächen bauordnungsrechtlich der Abstand zur Bestandsbebauung sichergestellt.

Einwand Bürger / Bürgerin 3
Das Projekt sei nicht umweltfreundlich und durch die vier- und fünf- geschossigen Mehrfamilienhäuser würde das Tageslicht blockiert werden.

Stellungnahme zum Einwand Bürger / Bürgerin 3
Die höhere Geschossigkeit ist auf Grund des sparsameren Umgangs mit Grund und Boden umweltfreundlicher als eine Bebauung mit geringeren Geschossen. Alle weiteren Umweltauswirkungen und der Umgang damit sind in der Begründung mit Umweltbericht detailliert ermittelt und beschrieben.

Im Rahmen des Projekts wurde eine Besonnungsstudie vom Büro Basic erstellt, die auch während der Veröffentlichung im Internet zur Verfügung stand. Mit dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass gemäß der DIN EN 17037:2019-03 die normative Mindestempfehlung der Besonnungsdauer unter Berücksichtigung der durch die geplanten Neubauten zu erwartende Verschattung für jeden Raum der benachbarten, bestehenden Gebäude eingehalten ist. Darüber hinaus sind die Abstandsflächen gemäß Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg sowie auch der Bayerischen Bauordnung eingehalten.

Einwand Bürger / Bürgerin 4
Bereits jetzt seien die Parkplätze in der Gegend begrenzt. Bevor man eine neue Siedlung mit begrenzten Parkplätzen plane, sei das bestehende Problem zu lösen. Des Weiteren wäre eine dreigeschossige Bebauung umweltfreundlicher und geeigneter für die ganze Gegend.

Stellungnahme zum Einwand Bürger / Bürgerin 4
Für die bestehenden Parkplätze im angrenzenden Baugebiet kann der Bebauungsplan keine Lösung bieten. Hier ist insbesondere festzuhalten, dass der öffentliche Raum nicht die privaten Stellplätze auf privatem Grund ersetzen kann. Für den Geltungsbereich wurden im Vergleich zu den Regelungen der aktuell gültigen Stellplatzsatzung im Ergebnis nur die Anzahl der Stellplätze für Wohnungen über 100 m² reduziert. Für die restlichen Nutzungen entsprechen die Richtzahlen denen der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg und damit werden ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus gibt es einzelne oberirdische öffentliche Kurzzeitstellplätze in der Erschließungsstraße und zusätzliche Besucherstellplätze in der Tiefgarage.

Die höhere Geschossigkeit ist aufgrund des sparsameren Umgangs mit Grund und Boden deutlich umweltfreundlicher. Mehr Wohnungen entstehen so bei geringerer Versiegelung, geringerem Ressourcenverbauch und energieeffizienter Gestaltung. Auch die angrenzende Wohnbebauung (Geschosswohnungsbauten) weist bereits vier Geschosse auf, so dass sich die neue Bebauung an dieser orientiert. Eine Bebauung mit Reihenhäusern ist weder aus Gründen der Ökologie noch aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum noch aus ökonomischer Sicht an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll.

Einwand Bürger / Bürgerin 5
Die Häuser seien viel zu hoch. Das Ortsbild würde massiv geprägt werden. Darüber hinaus seien viel zu wenig Parkplätze für Kindergartenbringer- und abholer, Besucher und Anwohner vorgesehen. Auch im Bestand sei die Parksituation schon nicht tragbar. Der ÖPNV in Worzeldorf sei nicht attraktiv. Es wäre nicht verständlich, dass die Stadt nicht erst Baugebiete nachverdichte und ein

Konzept erstelle, in dem alte Häuser im Stadtkern wieder attraktiv gemacht würden. Ebenso würde die Müllversorgung nicht funktionieren. Auch das Freizeitangebot wäre nicht auf die neuen 150 Parteien ausgelegt. Außer Fußball würde es in Worzeldorf nichts geben. Die medizinische Versorgung sei auch durch den Wegzug der letzten Kinderärztin unzureichend. Die Wasser- und Stromversorgung sei nicht gesichert. Es sei eine Bebauung mit normalen Häusern gewünscht und ein Dorfplatz notwendig. Die Felder südlich der Radrunde seien tabu.

Stellungnahme zum Einwand Bürger / Bürgerin 5
Es sind direkt angrenzend bereits viergeschossige Bestandsgebäude vorhanden, die Aussage in der Stellungnahme bzgl. der Höhe kann somit nicht nachvollzogen werden. Das Ort- und Landschaftsbild wird durch die Bebauung verändert und auf das Landschaftsbild ist von einem erheblichen Eingriff auszugehen. Dies ist im Umweltbericht beschrieben. Dennoch wird durch strukturierte Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die gezielt naturnah gestalteten Freianlagen eine optische Einbindung des Baugebietes in die umliegende Landschaf optimiert. Durch die geplante Bebauung geht ein Verlust an Landwirtschaftsfläche und somit eine Ortsrandverschiebung einher. Der neue breite öffentliche Grünzug mit Gehölzpflanzungen wirkt dabei positiv auf das Gebiet und bildet einen Übergang zur freien Landschaft.

Bezüglich des ruhenden Verkehrs lässt sich Folgendes ausführen. Im BP Nr. 4673 wurde abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS) eine klare individuelle Betrachtung der Stellplatzsituation vorgesehen. Dies ist nach Art. 81 Abs. 2 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) bzw. § 1 Abs. 2 StS möglich. Die Stellplatzsatzung schreibt normalerweise vor, dass bei Wohnungen, die größer als 100 m² groß sind, zwei Stellplätze je Wohneinheit errichtet werden müssen. Bei kleineren Wohnungen ist ein Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen. Im vorliegenden BP wird im Ergebnis davon abgewichen, dass bei Wohnungen, die größer sind als 100 m², nur ein Stellplatz notwendig wird. Für den geförderten Wohnungsbau, Wohnungen kleiner als 100 m² und weitere Nutzungen ist der festgesetzte Stellplatzschlüssel die Grundlage. Dieser Schlüssel entspricht der Richtzahlenliste der StS der Stadt Nürnberg. Damit sind ausreichend private Stellplätze im Gebiet vorhanden. In der Erschließungsstraße und der Tiefgarage werden zudem Besucherstellplätze vorgesehen. Die Besucherstellplätze sind gut nutzbar und anfahrbar. Auch der Hol- und Bringverkehr der Kita wird im Bauantragsverfahren geprüft. Insgesamt wird der Stellplatzbedarf durch die Planung angemessen erfüllt.

Die Probleme des bestehenden Gebiets kann das neue Gebiet nicht lösen; im Plangebiet sind Stellplätze ausreichend nachgewiesen und berücksichtigt. Darüber hinaus war der Verzicht auf den Pkw nie vorgesehen. Die Lage im Stadtgebiet ist klar erkannt und auch deswegen hat man keine weitreichende Reduzierung der Stellplätze festgesetzt. Des Weiteren stellt sich die Arbeitswelt differenzierter durch teilweises Homeoffice und den Wegfall von Fahrtstrecken dar. Durch mehr Einwohnende entstehen zudem ein höheres Gewicht und Bedeutung bei der ÖPNV-Planung und könnte zu einer Stärkung führen.

Bezüglich des Vorwurfs der Missachtung des Grundsatzes ‚Innen vor Außen' wird klargestellt: Die Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand erfolgt nicht als Ersatz, sondern als notwendige Ergänzung zur Innenentwicklung. Die stadtweiten Innenentwicklungspotenziale werden kontinuierlich erhoben, reichen jedoch zur Bedarfsdeckung nicht aus. Da das Plangebiet durch die vorhandene Busanbindung und die Nähe zu sozialen Einrichtungen bereits teilerschlossen ist, handelt es sich um eine flächenschonende Siedlungsabrundung im Sinne einer kompakten Stadtstruktur.

Die Müllentsorgung erfolgt im Gebiet. Das Müllfahrzeug fährt über die Stichstraße ins Gebiet und behindert den Verkehr an der Radrunde somit nicht. Eine nach Richtlinien konforme Wendemöglichkeit im Geltungsbereich für das Müllfahrzeug wurde vorgesehen.

Durch die Verbindung nach Norden im Plangebiet zum SC Worzeldorf wird eine hervorragende fußläufige Verbindung hergestellt. Neben Fußball ist dort Tennis, Kegeln, Volleyball, Kinderturnen, Gymnastik, Tanzen und Seniorensport möglich. Somit besteht ein breites Angebot an

sportlichen Aktivitäten. Im Gebiet selbst ist eine öffentliche Grünfläche zur extensiven Erholungsnutzung und ein Spielplatz planungsrechtlich gesichert. Weitere Freizeitangebote finden sich in der Umgebung.

Grundsätzlich sind medizinische Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet zulässig und können sich ansiedeln. Auf den Wegzug vorhandener Ärzte kann der Bebauungsplan keinen Einfluss nehmen.

Die N-ERGIE wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans in insgesamt drei Beteiligungsrunden beteiligt. Die Versorgung des Gebiets ist sichergestellt. Die genannten Rohrbrüche sind ein bekanntes Problem des bestehenden Netzes und existieren unabhängig von der aktuellen Planung. Es wird zu keiner Verschlechterung des Netzes kommen. Die zusätzliche Last von ca. 150 Wohneinheiten führt technisch nicht zu einer Schwächung, sondern erfordert eine fachgerechte hydraulische Neubewertung durch den Versorger (N-ERGIE).
Zudem wirkt das Bauvorhaben als Katalysator, um die bisherigen provisorischen Reparaturen im Bestand durch eine finale und leistungsfähige Leitungsinfrastruktur zu ersetzen. Die notwendigen Netzverstärkungen für das neue Quartier minimieren langfristig die Störungsanfälligkeit im gesamten Straßenzug. Die finale technische Ausführung und Sicherstellung des Versorgungsdrucks erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Medienträgern.

Im Rahmen der Beteiligungen wurde die Sicherstellung der Versorgung durch den Netzbetreiber die N-ERGIE als zuständiger Verteilnetzbetreiber bestätigt. Zudem wurde in Abstimmung mit der N-ERGIE ein Trafo geplant. Für die Sicherstellung der Versorgung nutzen moderne Wohnquartiere ein intelligentes Lastmanagement. Das bedeutet: Nicht alle 150 Autos laden gleichzeitig mit voller Leistung. Die Ladevorgänge werden gesteuert verteilt, was die Netzlast massiv reduziert. Darüber hinaus schreibt das Gebäudeelektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ohnehin vor, dass Neubauten mit der nötigen Leitungsinfrastruktur für E-Mobilität ausgestattet werden müssen. Die Planung setzt somit lediglich geltendes Recht um. Des Weiteren ist es wie bei der Wasserversorgung: die Neuerschließung führt oft zu einer Verstärkung der Netzknotenpunkte im Ortsteil, wovon die allgemeine Versorgungssicherheit in Worzeldorf profitiert.

Der Bedarf für einen Dorfplatz wird von städtischer Seite im Bebauungsplanverfahren nicht gesehen und weiterhin kann der Bedarf auch nicht bestätigt werden. Die Lage am Ortsrand widerspricht darüber hinaus der Einplanung eines zentralen Dorfplatzes im Plangebiet. Im Bebauungsplan gibt es ausreichend öffentliche Grün- und Spielflächen, die dem Aufenthalt dienen und Begegnungsmöglichkeiten schaffen. Die Felder südlich der Radrunde sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

<u>Einwand Bürger/Bürgerin 6 und 8</u>

Verkehr, Stellplätze und aktuelle Belastung

Die Parkplatzsituation hätte sich in den letzten Monaten deutlich verschlechtert, dies wäre durch eine Tiefgaragensanierung hervorgerufen. Es zeigt aber bereits jetzt, was ein großes Missverhältnis zwischen Wohnungszahl und Stellplätzen zur Folge hätte. Ein zweites Auto abzustellen oder Besuch zu empfangen sei nicht möglich.

Grundwasser, Bodensituation und Risiken für Tiefgaragen

Die Ursache für die Tiefgaragensanierung sei steigendes Grundwasser. Dies wäre ein Warnsignal. Die Bauproben für das Bebauungsplangebiet wären bei trocknem Wetter genommen worden, dies sei aber nach intensiven Regenfällen zu tun. Nur wenige Meter weiter sei ein Gebiet auf Grund des hohen Grundwasserspiegels unbebaubar. Dieser Widerspruch sei zu prüfen. Auch der Umweltbericht spräche von erheblichen Auswirkungen.

Dauerbelastung durch Baustellen

Das Großprojekt würde die Dauerbelastung durch Baustellen noch massiv steigern, die Anwohner würden sich Normalität wünschen.

Weitere Belastungen für den Stadtteil – Beispiel Tennet
Parallel dazu würden auch die Planungen von Tennet die Lebensqualität bedrohen. Die parallelen Entwicklungen müssten im Blick behalten werden.

Brandschutz und Feuerwehrzugänglichkeit
Es sei fraglich, wie die Feuerwehr im Ernstfall an die hinteren Häusern gelangt. Der Radweg sollte an den östlichen Rand des Quartiers verlegt werden. Dies würde Vorteile beim Rettungsweg, Verschattung und Lärmbelastung bringen.

Realität des „autoarmen Quartiers“
Die Planung eines autoarmen Quartiers sei für Worzeldorf realitätsfern. Viele seien auf das Auto angewiesen.

Topographie: Abschüssiges Gelände und Auswirkungen auf die Bauhöhe
Auf die tatsächliche Geländesituation sei bislang keine Rücksicht genommen worden. Einer Verschiebung der Häuser Richtung Westen sei auch nicht nachgekommen worden. Ebenso würde die Planung zu einer massiven Verschattung der Bestandsgebäude- und -grundstücke führen. Dies sei ein Eingriff in die Wohnqualität und Wertminderung des Eigentums.

Versiegelung versus Entsiegelung
Die geplante Neubebauung würde dem vom OBM betonten Weg der Entsiegelung und dem verantwortungsvollen Umgang mit Flächen widersprechen.

Demografische Entwicklungen und Alternativen
Ein strukturiertes Modell, das die freiwerdenden größeren Wohnungen und Häuser in nächster Zeit berücksichtigen würde - einen fairen Tausch ohne finanzielle Nachteile - würde bereits zu Entlastungen auf dem Wohnungsmarkt führen, ohne Flächenversiegelung.

Für wen wird hier eigentlich gebaut?
Es entstehe der Eindruck, dass aus Renditegesichtspunkten gebaut werden würde, nicht um familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Das würde die Planung von 150 Zweiraumwohnungen für etwa 300 Menschen zeigen.

Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP)
Laut Erläuterungsbericht des FNP sei für das Gebiet eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Diese Grundlage müsse berücksichtigt werden, auch im Hinblick auf die damaligen Kaufentscheidungen der Haushalte in der Umgebung.

Verdichtung nur im Umfeld der Stadtbahn – nicht hier
Der FNP würde höhere Dichten ausschließlich in der Nähe der künftigen Stadtbahnhaltestellen vorsehen. Das Plangebiet läge nicht in so einem Bereich.

Kaltluftentstehungsgebiet und Klimafolgen
Das Gebiet sei ein zentraler Kaltluftentstehungsraum. Ohne Zufuhr würden auch die Kaltluftleitbahnen nichts nützen. Die Ereignisse aus 2024, bei denen Senioren in der Innenstadt mit Wasser versorgt werden mussten, würden den Ernst der Lage darstellen.

Infrastruktur – bereits heute am Limit
Bereits heute würden Arztkapazitäten, Bauanbindungen, Parkmöglichkeiten und Einkaufsangebote fehlen. Durch die Planungen würde sich das verschlimmern. Des Weiteren wäre der Standort weit entfernt von den Arbeitsplätzen.

Verlust des Naherholungswerts
Worzeldorf diene vielen Menschen als Naherholungsraum. Durch die massive Verdichtung würde dieser Charakter verloren gehen. Gleichzeitig bräuchten die Bewohner selbst ein Naherholungsgebiet.

Neubauprojekte in der Umgebung – Markt ist nicht aufnahmefähig
Die Neubauprojekte in der Umgebung würden sich schleppend verkaufen. Ein weiterer Komplex sei nicht notwendig.

Quantität statt Qualität – ein falscher Ansatz
Es würde Wachstum um jeden Preis verfolgt werden, jedoch sei nicht jede Fläche geeignet. Das überdimensionierte Projekt passe nicht in die gewachsene Siedlung mit begrenzter Infrastruktur. Die Bebauungsstruktur sei von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt.

Artenvielfalt und Naturhaushalt
Das Gebiet würde eine wichtige Rolle im lokalen Ökosystem erfüllen. Der Verlust der Rückzugsräume wäre irreversibel. Es seien bevorzugt versiegelte Flächen zu nutzen.

Nachbarschaftliches Rücksichtnahmegebot
Bauvorhaben wären nach § 15 BauNVO so zu gestalten, dass sie die Eigenart der näheren Umgebung berücksichtigen und keine zumutbaren Nachteile für Anlieger verursachen. Die Dimensionierung würde im Widerspruch dazu stehen.

Sozialen Auswirkungen
Bereits jetzt würden die ersten Familien auf Grund der Bauplanung wegziehen. Das Ziel „Stärkung der Nachbarschaft“ sei damit nicht zu erreichen.

Stellungnahme zum Einwand Bürger/Bürgerin 6 und 8
Verkehr, Stellplätze und aktuelle Belastung
Im BP Nr. 4673 wurde abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS) eine klare individuelle Betrachtung der Stellplatzsituation vorgesehen. Dies ist nach Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO bzw. § 1 Abs. 2 StS möglich. Die Stellplatzsatzung schreibt normalerweise vor, dass bei Wohnungen, die größer als 100 m² groß sind, zwei Stellplätze je Wohneinheit errichtet werden müssen. Bei kleineren Wohnungen ist ein Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen. Im vorliegenden BP wird insofern davon abgewichen, dass bei Wohnungen, die größer sind als 100 m², nur ein Stellplatz notwendig wird. Für den geförderten Wohnungsbau, Wohnungen kleiner als 100 m² und weitere Nutzungen ist der festgesetzte Stellplatzschlüssel die Grundlage. Dieser Schlüssel entspricht der Richtzahlenliste der StS der Stadt Nürnberg. Damit sind ausreichend private Stellplätze zulässig. In der Tiefgarage werden zudem Besucherstellplätze vorgesehen. Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – ist eine Herstellung von vereinzelten, öffentlichen Kurzzeitstellplätzen möglich und soll vorgesehen werden. Hierdurch ist eine Sicherstellung eines geordneten ruhenden Verkehrs erreicht und insbesondere Bedarfe für Liefer- und Dienstleistungen abgedeckt. Insgesamt wird der Stellplatzbedarf durch die Planung angemessen erfüllt.

Grundwasser, Bodensituation und Risiken für Tiefgaragen
In der Ausführungsplanung und der Realisierung wird die Tiefgarage an die Begebenheiten vor Ort angepasst, um Schäden am Bauwerk zu vermeiden. Mit den geltenden Vorschriften und DIN-Normen wird dies sichergestellt. Bei der Entnahme der Bodenproben stand die Beschaffenheit des Bodens und die Körnung im Vordergrund – der Zeitpunkt der Entnahme spielt hier keine Rolle. Der hohe Grundwasserstand ist – auch aufgrund von umfangreicher Detailuntersuchungen im Gebiet – bekannt. Die vorliegende Planung reagiert entsprechend darauf, z.B. durch den vorgesehenen Umgang mit dem im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser. Nachteilige Auswirkungen auf die Bebauung im Umfeld wurden gutachterlich bewertet und sind nicht zu befürchten. Der Umweltbericht bewertet die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut ausführlich.

Dauerbelastung durch Baustellen
Die Realisierung des Projektes wird für einen begrenzten Zeitraum eine Baustelle mit sich bringen. Im Rahmen der Steuerung und Koordination wird versucht, die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten.

Weitere Belastungen für den Stadtteil – Beispiel Tennet
Die Stadt hat die parallelen Entwicklungen im Blick, dies hat aber keinen Einfluss auf den Bebauungsplan.

Brandschutz und Feuerwehrzugänglichkeit
Die Rettungswege wurden geprüft. Die Feuerwehr wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mehrfach beteiligt. Zudem fand eine Beurteilung durch den Fachplaner statt. Die Anfahrbarkeit aller Baufenster sowie die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen sind gegeben. Die Feuerwehr kann bis WA 5 nach Norden fahren und hier östlich und westlich aufstellen. Der Geh- und Radweg ist nur im Norden vorgesehen und liegt am östlichsten Rand. Die zentrale Verkehrsfläche an den Ostrand zu legen, würde nicht funktionieren und zu massiven Versiegelungen durch Verkehrsflächen führen. Die Abstandsflächen werden eingehalten, Lärmbelastungen aus dem Gebiet sind aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten.

Realität des „autoarmen Quartiers“
Autoarm ist das Quartier vor allem auf der Oberfläche, da dort nur wenige Kurzzeitstellplätze untergebracht werden. Die nachzuweisenden Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage mit dem festgesetzten und gerecht abgewogenen Stellplatzschlüssel. Alle Gebäude sind durch die Tiefgarage gut erreichbar.

Topografie: Abschüssiges Gelände und Auswirkungen auf die Bauhöhe
Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Die Höhenplanung bzw. Lage wurde umfassend berücksichtigt. Im Verlauf der geplanten zentralen Verkehrsfläche wird ein Abfall des Geländes von etwa 2,5 m berücksichtigt. Auch anhand der maximal zulässigen Gebäudehöhe kann man die berücksichtigte Geländehöhe erkennen. Die rechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. In der Bestandssituation besteht bspw. ein Abstand der Reihenhäuser zum nördlich gelegenen Geschosswohnungsbau von ca. 16 m. Der Abstand in der Planung zwischen neuen Gebäuden und Reihenhäusern liegt zwischen 17 m und 22 m. Der Abstand zwischen bestehendem Geschosswohnungsbau mit vier Geschossen und den geplanten Gebäuden liegt bei mindestens 16,5 m. Die neue Bebauung hält somit größere Abstände ein, als sie im unmittelbaren Bestand bereits praktiziert und akzeptiert werden. Eine weitere Verschiebung der Baukörper nach Westen ist daher städtebaulich nicht geboten und würde die geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets sowie die dortigen Freiflächenqualitäten unverhältnismäßig beeinträchtigen. Dem Ortsrand im Westen wurde eine hohe freiraumplanerische Bedeutung beigemessen. Die Höhenfestsetzungen und Abstände sind das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung, die sowohl den Geländeverlauf als auch die nachbarlichen Belange über das gesetzliche Mindestmaß hinaus berücksichtigt.

Versiegelung versus Entsiegelung
Bezüglich des Vorwurfs der Missachtung des Grundsatzes ‚Innen vor Außen‘ wird klargestellt: Die Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand erfolgt nicht als Ersatz, sondern als notwendige Ergänzung zur Innenentwicklung. Die stadtweiten Innenentwicklungspotenziale werden kontinuierlich erhoben, reichen jedoch zur Bedarfsdeckung nicht aus. Da das Plangebiet durch die vorhandene Busanbindung und die Nähe zu sozialen Einrichtungen bereits teilerschlossen ist, handelt es sich um eine flächenschonende Siedlungsabrundung im Sinne einer kompakten Stadtstruktur. Die Entscheidung und auch Abwägung zur baulichen Entwicklung des Gebietes (inkl. entsprechender Versiegelung von Teilflächen) ist bereits vor langer Zeit im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefallen.

Demografische Entwicklungen und Alternativen
Die Ideen sind interessant und werden von der Stadt auch intern diskutiert. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wird dadurch aber nicht befriedigt und an der damit verbunden Baurechtsschaffung durch den Bebauungsplan wird festgehalten.

Für wen wird hier eigentlich gebaut?
Der Aussage, dass nur Zweiraumwohnungen realisiert werden, kann nicht gefolgt werden. Im gesamten Gebiet entsteht ein allgemeines Wohngebiet mit mindestens 30 % geförderten Wohnungsbau. Wohnungsgrößen sind nicht festgesetzt.

Vorgaben des Flächennutzungsplans (FNP)
Der BP ist aus dem FNP entwickelt. Im FNP selbst ist die Fläche, die den Geltungsbereich des BP Nr. 4673 umfasst, als Wohnbaufläche dargestellt. Die angedachte Bebauung mit Einfamilienhäusern geht aus dem Erläuterungsbericht hervor. Weiterhin ist aber zu berücksichtigen, dass der FNP 2006 wirksam geworden ist und der Erläuterungsbericht aus dem Jahr 2005 stammt und sich seitdem die Rahmenbedingungen der Planung deutlich gewandelt haben. Heute sind die Wohnraumbedarfe deutlich höher, sodass eine dichtere Bebauung angestrebt wird. Zudem kann der FNP keine verbindlichen Vorgaben zur Bauweise treffen.

Verdichtung nur im Umfeld der Stadtbahn – nicht hier
Es ist zu berücksichtigen, dass der FNP 2006 wirksam geworden ist und der Erläuterungsbericht aus dem Jahr 2005 stammt und sich seitdem die Rahmenbedingungen der Planung deutlich gewandelt haben. Heute sind die Wohnraumbedarfe deutlich höher, sodass eine dichtere Bebauung angestrebt wird.

Kaltluftentstehungsgebiet und Klimafolgen
Um den Luftaustausch und den Kaltluftabfluss so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wurde in der Planung bewusst auf eine geschlossene Riegelbebauung verzichtet. Die gewählte offene Struktur mit solitären Punkthäusern ermöglicht es der bodennahen Kaltluft, zwischen den Gebäuden hindurchzuströmen. Die Luftleitbahnen bleiben somit in ihrer Grundfunktion erhalten. Darüber hinaus handelt es sich um eine vergleichsweise kleinteilige Siedlungsabrundung am Stadtrand. Die Gesamtgröße der versiegelten Fläche ist im Verhältnis zu den umliegenden großflächigen Kaltluftentstehungsgebieten (landwirtschaftliche Flächen im Süden und Westen) nicht geeignet, das lokale oder gar das gesamtstädtische Klima (Innenstadt) wesentlich zu beeinflussen. Ein messbarer Effekt auf die thermische Belastung in der Nürnberger Innenstadt durch dieses Vorhaben ist fachlich nicht herleitbar. Durch die offene Bauweise und die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen werden die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens auf ein Minimum reduziert. Eine relevante Beeinträchtigung der Kaltluftversorgung für angrenzende Siedlungsgebiete oder gar die Innenstadt ist aufgrund der geringen Flächengröße und der gewählten Architektur ausgeschlossen. Dies wird auch durch die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse 2024/2025 bestätigt, die bei der Bewertung der künftig zu erwartenden klimatischen Entwicklungen bereits auf die in Gebiet vorgesehene Bebauung eingeht.

Infrastruktur – bereits heute am Limit
Im Rahmen der beiden Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Träger für die technischen und sozialen Infrastrukturen beteiligt. Das Risiko einer Überlastung der Infrastrukturen wurde in diesem Rahmen nicht angezeigt. Durch den Investor wird eine Kindertagesstätte errichtet, wodurch zusätzliche soziale Infrastrukturen geschaffen werden. Weitere Infrastruktureinrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Verlust des Naherholungswerts
Bisher ist das Gebiet von privaten landwirtschaftlichen Flächen geprägt, die nicht für die Allgemeinheit nutzbar sind. Nach der Realisierung des Bebauungsplans stehen ausreichend öffentliche Grünflächen, ein öffentlicher Spielplatz und eine Freiraumverbindung nach Norden in den Wiesengrund zur Verfügung. Der Naherholungswert des Gebiets wird sich steigern.

Neubauprojekte in der Umgebung – Markt ist nicht aufnahmefähig
Der Bebauungsplan wird in Kooperation mit einem Investor aufgestellt, so dass mit einer schnellen Umsetzung zu rechnen ist. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin hoch.

Quantität statt Qualität – ein falscher Ansatz
Die Weichen für die Entwicklung wurden bereits im wirksamen FNP gestellt. Zudem sind direkt angrenzend bereits viergeschossige Bestandsgebäude vorhanden, die Aussage in der Stellungnahme kann somit nicht nachvollzogen werden.

Artenvielfalt und Naturhaushalt
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Der Ausgleich für die Eingriffe ist durch Festsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt

Verschattung, Sichtverlust, Wertverlust und Vertrauensbruch
Im Rahmen des Projekts wurde eine Besonnungsstudie vom Büro Basic erstellt, die auch während der Veröffentlichung im Internet zur Verfügung stand. Mit dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass gemäß der DIN EN 17037:2019-03 die normative Mindestempfehlung der Besonnungsdauer unter Berücksichtigung der durch die geplanten Neubauten zu erwartende Verschattung für jeden Raum der benachbarten Gebäude eingehalten bzw. überschritten ist. Darüber hinaus sind die Abstandsflächen gemäß Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg zum Bestand eingehalten. Eine Abweichung der Abstandsflächen betrifft nur die Neubebauung untereinander und ist begründet. Der BP ist aus dem FNP entwickelt. Im FNP selbst ist die Fläche, die den Geltungsbereich von BP Nr. 4673 umfasst, als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern geht aus dem Erläuterungsbericht hervor. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der FNP 2006 wirksam geworden ist und der Erläuterungsbericht aus dem Jahr 2005 stammt und sich seitdem die Rahmenbedingungen der Planung deutlich gewandelt haben. Heute sind die Wohnraumbedarfe deutlich höher, sodass eine dichtere Bebauung angestrebt wird. Ein Wertverlust oder Vertrauensbruch wird nicht gesehen.

Nachbarschaftliches Rücksichtnahmegebot
Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde dem Rücksichtnahmegebot eine hohe Bedeutung eingeräumt. Der Stellungnahme kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden. Die Abstandsflächen der Gebäude liegen vollständig auf dem eigenen Grundstück. Die Dichte im allgemeinen Wohngebiet liegt zwar über den Orientierungswerten der BauNVO, aber nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Erholungsfunktionen für Bewohner werden durch Grünflächen (öffentlicher Grünzug, Ortsrandeingrünung, Kinderspielplatz sowie Wegeanbindung in bestehende Grün- und Erholungsräume im Norden) und aufgrund der räumlichen Nähe der Bebauung zu bestehenden Erholungsflächen wie z.B. die Waldflächen und den alten Kanal abgemildert bzw. ausgeglichen. Zur Schaffung von benötigtem Wohnraum und um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen, wird eine höhere Dichte – als in der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen – befürwortet und ist somit begründbar. Die Abstandsflächen zur Bestandsbebauung sind eingehalten – ein Nachteil auf die Anlieger wird nicht gesehen.

Sozialen Auswirkungen
Dass bereits jetzt erste Familien sich für einen Wegzug entscheiden, ist bedauerlich, nach Abwägung aller Belange im Verfahren wird an dem Bebauungsplan festgehalten.

<u>Einwand Bürger / Bürgerin 7</u>
Man hätte sich vor ein paar Jahren absichtlich für die dritte Reihe entschieden, um viel Sonne genießen zu können. Mit einem viergeschossigen Haus hinter dem Garten würde nicht mehr viel Sonne übrigbleiben. In der Umgebung befänden sich hauptsächlich Reihenhäuser und so ein riesiger Komplex würde nicht hinpassen.

<u>Stellungnahme zum Einwand Bürger / Bürgerin 7</u>
Beim Konzept des Bebauungsplans fiel bewusst die Wahl auf quadratische Punkthäusern (ca. 22 m x 22 m). Hintergrund war

- Vermeidung von klimatischen Barrieren: Keine geschlossene Riegelbebauung („Einkesselung“),

- Durchlässigkeit: Erhalt von Sichtachsen und Frischluftschneisen durch solitäre (einzelne) Stellung,
- Städtebauliche Funktion: Markierung des Ortseingangs als architektonischer Akzent.

Es sind direkt angrenzend bereits viergeschossige Bestandsgebäude vorhanden, die Aussage in der Stellungnahme kann somit nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen des Projekts wurde eine Besonnungsstudie vom Büro Basic erstellt, die auch während der Veröffentlichung im Internet zur Verfügung stand. Mit dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass gemäß der DIN EN 17037:2019-03 die normative Mindestempfehlung der Besonnungsdauer unter Berücksichtigung der durch die geplanten Neubauten zu erwartende Verschattung für jeden Raum der benachbarten Gebäude eingehalten bzw. überschritten ist. Darüber hinaus sind die Abstandsflächen gemäß Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg zum Bestand eingehalten. Eine Abweichung der Abstandsflächen betrifft nur die Neubebauung untereinander und ist begründet. Es gibt keinen Bestandsschutz auf unverbaute Aussicht: Das Rücksichtnahmegebot garantiert keine unveränderte Fernsicht oder dauerhafte Verschattungsfreiheit. Zudem wird durch die Punkthaus-Architektur eine unzumutbare optische Dominanz (im Gegensatz zu langen Gebäuderiegeln) verhindert. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke liegt rechtlich nicht vor. Von einer Wertminderung kann nicht gesprochen werden.

Einwand Bürger / Bürgerin 9

Die **Erforderlichkeit** des Bebauungsplans sei nicht nachgewiesen und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum kann nicht nachvollzogen werden. Es seien zuerst Projekte umzusetzen, die derzeit stillstehen. Darüber hinaus werde angezweifelt, dass möglichst preiswerter Wohnraum angeboten werden würde. Zudem würde die Darstellung im FNP die Stadt nicht zu einer Entwicklung der Flächen verpflichten. Die Devise Innen- vor Außenentwicklung, die auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern enthalten sei, würde missachtet werden.

Im Rahmen der **Art der baulichen Nutzung** sei die geplante Kita zu begrüßen. Die fehlenden Hortplätze im Gebiet wären aber nicht nachzuvollziehen.

Ein vergleichbares **Maß der baulichen Nutzung** würde man in Gesamt Worzeldorf nicht finden. Es würden am Ortseingang unverhältnismäßige klobige Türme entstehen, die das Ortsbild nachteilig beeinträchtigen. Insbesondere angrenzend zur zweigeschossigen Reihenhausbebauung würde die vier-/fünfgeschossige Bebauung fragwürdig erscheinen. Die Belichtung und Besonnung der Reihenhäuser sei künftig eingeschränkt und die neue Bebauung würde sich wertmindernd auf die Grundstücke auswirken. Das Gebot der Rücksichtnahme wäre nicht beachtet. Das Ort- und Landschaftsbild sein nur negativ zu bewerten. Im Erläuterungsbericht des FNP wäre die Fläche für Einfamilienhäuser und Verdichtung im zentralen Bereich geeignet. Die Eigentümer der Reihenhäuser hätten auf diesen Bericht vertraut.

Des Weiteren würde bei der **überbaubaren Grundstücksfläche** mit der Festsetzung, dass die Balkone und Terrassen bis zu 2 m über diese Auskragen können, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen umgangen. Dies würde zu einem Heranrücken der Wohnbebauung an den Bestand im Osten führen. Zum Ortsrand hin sei diese Regel strenger. Diese Gewichtung sei nicht nachzuvollziehen.

Beim **ruhenden Verkehr** seien die fehlenden oberirdischen Stellplätze nicht nachzuvollziehen. Der ruhende Verkehr würde so nicht funktionieren; bereits jetzt seien im bestehenden Baugebiet zu wenig Stellplätze vorhanden und das neue Baugebiet würde den Parkdruck erhöhen. Dazu kämen zusätzliche Belastungen durch Lärm und Abgase. Es sei unverständlich, dass trotz Hinweisen an der Planung festgehalten wird. Der Verweis auf den ÖPNV würde ohne Kenntnisse der Umgebung erfolgen. Worzeldorf sei kein innerstädtisches Wohngebiet. Viele der Strecken seien mit dem ÖPNV nicht zu erreichen. Ebenso würde die Diskussion über die Streichung der Buslinien dazu führen, dass man sich wieder mehr auf den MIV verlassen müsste. Der Hol- und Bringverkehr der Kita sie unzureichend und die Sicherheit des Verkehrs sei nicht gegeben. Das

angestrebte Planungsziel, das neue Quartier mit dem alten zu verknüpfen sei so nicht zu erreichen.

Die **Tiefgarageneinfahrt** sei festzusetzen, um Abgas- und Lärmemissionen zum Bestand zu vermeiden. Die Einfahrt sei Richtung öffentlichen Grünzug zu planen.

Bei der Betrachtung des **Lärmschutzes** sei nicht auf die bestehende Bebauung eingegangen. Es sei sicherzustellen, dass durch die geplante Bebauung keine schädlichen Auswirkungen auf Nachbargebiete entstehen dürfen. Es sei auch nachzuweisen, dass durch Umlenkung in den Verkehrsströmen nicht zu einer Verschlechterung der Wohnsituation auf den Nachbargrundstücken (auch Außenwohnbereiche) komme.

Laut **Energiekonzept** sei die Versorgung des Gebiets mit Wärmepumpen geplant. Die Lage dieser sei im Bebauungsplan auf Grund der Fläche und des Lärms präziser zu regeln und die vorhandene Wohnbebauung dürfe nicht zusätzlich belastet werden.

Im Bereich der **Entwässerung** sei darauf zu achten, dass eine Verschlechterung für die angrenzende Wohnbebauung bei Starkregen und Tauwetter zu vermeiden sei.

In der **Grünordnung/Umweltbericht** wird festgestellt, dass es im Zuge der Baumaßnahmen zu größeren Bewegungen von Ober- und Mutterboden kommt. Abgrabungen von 4 m - 6 m Höhe seien erforderlich. Dies könne Folgen für die bestehende Bebauung haben. Nachteilige Folgen für die Bausubstanz seien zu vermeiden. Darüber hinaus würde davon ausgegangen, dass der bestehende Grünstreifen auf der Fl. Nr. 121/142 Gmkg. Worzeldorf, der eine naturschutzrechtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme sei, erhalten bleiben würde und die erforderlichen Pflegearbeiten erfolgen.

Die Bauleitplanung würde neue Konflikte schaffen und nicht lösen. Probleme werden auf die bestehende Wohnbebauung abgewälzt.

<u>Stellungnahme zum Einwand Bürger/Bürgerin 9</u>
Die **Erforderlichkeit** des Bebauungsplans ist gegeben. Der Einwand, die Darstellung im FNP verpflichte nicht zur Bebauung, ist rechtlich zutreffend, greift jedoch im Kontext der städtebaulichen Erforderlichkeit zu kurz. Die Stadt Nürnberg macht von ihrer Planungshoheit Gebrauch, um die bereits im FNP verankerten Entwicklungsziele zeitgerecht umzusetzen. Bezüglich des Vorwurfs der Missachtung des Grundsatzes ‚Innen vor Außen' wird klargestellt: Die Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand erfolgt nicht als Ersatz, sondern als notwendige Ergänzung zur Innenentwicklung. Die stadtweiten Innenentwicklungspotenziale werden kontinuierlich erhoben, reichen jedoch zur Bedarfsdeckung nicht aus. Da das Plangebiet durch die vorhandene Busanbindung und die Nähe zu sozialen Einrichtungen bereits teilerschlossen ist, handelt es sich um eine flächenschonende Siedlungsabrundung im Sinne einer kompakten Stadtstruktur. Ein wesentliches Ziel der Planung ist zudem die Deckung des sozialen Infrastrukturbedarfs der Planung und im Ortsteil. Durch die Festsetzung einer Kindertagesstätte sowie einer öffentlichen Spielplatzfläche leistet das Vorhaben einen signifikanten Beitrag zur Funktionsfähigkeit des bestehenden Siedlungsgefüges. Diese Einrichtungen dienen nicht nur dem Plangebiet selbst, sondern stehen der gesamten Worzeldorfer Bevölkerung zur Verfügung. Damit wird dem im LEP geforderten Ziel einer tragfähigen Versorgungsstruktur und der Förderung einer heterogenen Altersstruktur (Zuzug von Familien) aktiv entsprochen, was die städtebauliche Erforderlichkeit zusätzlich untermauert.

Die Stadt Nürnberg erkennt die Notwendigkeit einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur ausdrücklich an und teilt die Auffassung, dass neue Wohngebiete zwingend mit entsprechenden Betreuungskapazitäten einhergehen müssen. Die Festsetzung der **Art der Nutzung** als allgemeines Wohngebiet (WA) setzt dies um. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen in benachbarten Ortsteilen wie in Herpersdorf, wurden im vorliegenden Bebauungsplan bereits frühzeitig eine Kindertagesstätte sowie ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Hinsichtlich der Kritik an fehlenden

Hortplätzen wird klargestellt, dass die Stadt Nürnberg den stufenweise ab dem Schuljahr 2026/2027 inkrafttretenden bundesgesetzlichen Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder in ihre strategische Planung einbezieht. Die Entscheidung, im Plangebiet primär eine Krippe und Kindergarten auszuweisen, schließt eine Versorgung mit Hortplätzen nicht aus. Vielmehr erfolgt die Bedarfsdeckung für Schulkinder im Rahmen der gesamtstädtischen Schulentwicklungsplanung, die derzeit den Ausbau von Kapazitäten an den bestehenden Schulstandorten priorisiert, um Synergien zwischen Unterricht und Betreuung zu nutzen. Um sicherzustellen, dass die durch die Neuplanung entstehenden Bedarfe finanziell und infrastrukturell bewältigt werden, greift das „Nürnberger Modell der kooperativen Baulandentwicklung". Über entsprechende städtebauliche Verträge wird der Vorhabenträger an den Folgekosten für die soziale Infrastruktur – inklusive der Schulkindbetreuung – beteiligt. Damit ist die Stadt in der Lage, auf die demografische Entwicklung in Worzeldorf flexibel zu reagieren und die gesetzlichen Betreuungspflichten vollumfänglich zu erfüllen, ohne die bestehenden Strukturen zu überlasten. Des Weiteren ist zu betonen, dass die Kindertagesstätte freiwillig über den Bedarf des Wohngebietes geplant ist. Der Investor kann auf eine Kindertagesstätte dieser Größe nicht verpflichtet werden.

Beim **Maß der baulichen Nutzung** wird unter anderem die Bauform kritisiert. Hier fiel bewusst die Wahl auf quadratische Punkthäuser (ca. 22 m x 22 m). Hintergrund war

- Vermeidung von klimatischen Barrieren: Keine geschlossene Riegelbebauung („Einkesselung").
- Durchlässigkeit: Erhalt von Sichtachsen und Frischluftschneisen durch solitäre (einzelne) Stellung.
- Städtebauliche Funktion: Markierung des Ortseingangs als architektonischer Akzent.

Zudem sind direkt angrenzend bereits viergeschossige Bestandsgebäude vorhanden, die Aussage in der Stellungnahme kann somit nicht nachvollzogen werden. Das Ort- und Landschaftsbild wird durch die Bebauung verändert und auf das Landschaftsbild ist von einem erheblichen Eingriff auszugehen. Dies ist im Umweltbericht beschrieben. Dennoch wird durch strukturierte Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die gezielt naturnah gestalteten Freianlagen eine optische Einbindung der Neubebauung in die umliegende Landschaft optimiert. Durch die geplante Bebauung erfolgt ein Verlust an Landwirtschaftsfreifläche und somit eine Ortsrandverschiebung. Der neue breite öffentliche Grünzug wirkt positiv auf das Gebiet.
Im Rahmen des Projekts wurde eine Besonnungsstudie vom Büro Basic erstellt, die auch während der Veröffentlichung im Internet zur Verfügung stand. Mit dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass gemäß der DIN EN 17037:2019-03 die normative Mindestempfehlung der Besonnungsdauer unter Berücksichtigung der durch die geplanten Neubauten zu erwartende Verschattung für jeden Raum der benachbarten Gebäude eingehalten bzw. überschritten ist.
Darüber hinaus sind die Abstandsflächen gemäß Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg zum Bestand eingehalten. Eine Abweichung der Abstandsflächen betrifft nur die Neubebauung untereinander und ist begründet. Das Rücksichtnahmegebot garantiert keine unveränderte Fernsicht oder dauerhafte Verschattungsfreiheit. Zudem wird durch die Punkthaus-Architektur eine unzumutbare optische Dominanz (im Gegensatz zu langen Gebäuderiegeln) verhindert. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke liegt rechtlich nicht vor. Von einer Wertminderung kann nicht gesprochen werden.
Der Flächennutzungsplan ist nur ein vorbereitender Bauleitplan (grobe Darstellung der Bodennutzung). Daraus kann sich kein Haustyp-Anspruch, folglich kein Recht auf bestimmte Gebäudearten (wie z. B. nur Einfamilienhäuser) ableiten. Des Weiteren hat die Gemeinde das Recht im Sinne der Planungshoheit, die Bebauung an aktuelle Bedürfnisse anzupassen.

Die Kritik im Rahmen der **überbaubare Grundstücksfläche** bezieht sich vor allem auf die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen. Da auf der Ebene der Bauleitplanung die Lage der Terrassen und Balkone noch nicht absehbar ist, hat man hier mögliche Überschreitungen festgesetzt. Die Alternative wären größere Baufenster gewesen, in denen die Balkone und Terrassen dann untergebracht werden können, dann wären aber auch die Lage der Baukörper flexibler gewesen. Hier hat man sich städtebaulich dagegen entschieden. Sollten die Balkone

über die gesamte Fassade die Baugrenze überschreiten, obliegen diese dem Abstandsflächenrecht und damit ist ein komplettes Rückversetzen des Baukörpers notwendig. Hierzu wird auf die Bayerische Bauordnung verwiesen. Die fehlende Überschreitungsmöglichkeit zum öffentlichen Grünzug hin ist mit dem erforderlichen Raum für eine gute Entwicklung und Wachstum der Pflanzungen u.a. von großen Bäumen und der notwendigen Baumkronenpflege auf der öffentlichen Grünfläche begründet.

Bezüglich des **ruhenden Verkehrs** lässt sich folgendes Ausführen. Die Besucherstellplätze sind in der TG vorgesehen, gut nutzbar und anfahrbar. Darüber hinaus werden vereinzelte Stellplätze oberirdisch vorgesehen werden. Die Probleme des bestehenden Gebietes kann das neue Gebiet nicht lösen, im Plangebiet sind Stellplätze aber ausreichend nachgewiesen und berücksichtigt. Darüber hinaus war der Verzicht auf den Pkw nie vorgesehen. Die Lage im Stadtgebiet ist klar erkannt und auch deswegen hat man keine weitreichende Reduzierung der Stellplätze festgesetzt. Des Weiteren wandelt sich die Arbeitswelt durch teilweises Homeoffice und den Wegfall von Fahrtstrecken. Auch für die Kita sind gemäß Stellplatzsatzung ausreichend Stellplätze festgesetzt. Durch mehr Einwohner entstehen zudem ein höheres Gewicht und Bedeutung bei der ÖPNV-Planung und könnte zu einer Stärkung führen.
Im BP Nr. 4673 wurde abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS) eine klare individuelle Betrachtung der Stellplatzsituation vorgesehen. Dies ist nach Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO bzw. § 1 Abs. 2 StS möglich. Die aktuell geltende Stellplatzsatzung schreibt normalerweise vor, dass bei Wohnungen, mit einer Fläche von mehr als 100 m² zwei Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden müssen. Bei kleineren Wohnungen ist ein Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen. Im vorliegenden BP wird im Ergebnis insofern davon abgewichen, dass bei Wohnungen, die größer sind als 100 m², nur ein Stellplatz notwendig wird. Für den geförderten Wohnungsbau, Wohnungen kleiner als 100 m² und weitere Nutzungen ist der festgesetzte Stellplatzschlüssel die Grundlage. Dieser Schlüssel entspricht der Richtzahlenliste der StS der Stadt Nürnberg. In der Tiefgarage werden zudem Besucherstellplätze vorgesehen. Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – sollen vereinzelt öffentliche Kurzzeitstellplätze hergestellt werden. Hierdurch ist eine Sicherstellung eines geordneten ruhenden Verkehrs erreicht und insbesondere Bedarfe für Liefer- und Dienstleistungen abgedeckt.

Insgesamt wird der Stellplatzbedarf durch die Planung angemessen erfüllt.

Die **Tiefgarageneinfahrt** wurde lärmtechnisch geprüft. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass der Immissionsschutz gewährleistet ist. Eine konkrete Zufahrt muss nicht zwingend festgesetzt werden, da dies städtebaulich und lärmtechnisch nicht notwendig ist.
Im Rahmen des Lärmtechnischen Berichts von der Gesellschaft für Bauphysik, Akustik, Sonderingenieurwesen Consultance mbH (Stand: 09.10.2025) wurde festgestellt, dass die Einfahrt der Tiefgarage nicht in Richtung der Bestandsbebauung ausgerichtet ist und zudem einzuhausen ist. Durch die Tiefgarageneinfahrt und die Tiefgaragenbe- und -entlüftung sowie auch andere Nutzungen, darf nur so viel Lärm entstehen, wie allgemein nach den Vorgaben der TA-Lärm im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zulässig wäre. Die Tiefgaragenbe- und -entlüftungen sind auf dem Grundstück zu errichten. Daher sind keine Beeinträchtigungen des Nachbarwohngebiets zu erwarten.

Beim Thema **Lärmschutz** ist grundlegend zu beachten, dass nutzungskonform (WA neben WA) geplant wurde. Zwei Gebiete mit demselben Schutzanspruch entstehen nebeneinander, so dass keine nutzungsbedingten Konflikte und kein Untersuchungsbedarf einhergehen. Beim Verkehrslärm ist die Relevanzschwelle für den Mehrverkehr zu berücksichtigen. Die Auswirkungen des vorhabengenerierten Verkehrs wurden berücksichtigt. Für eine wahrnehmbare Erhöhung wäre eine Steigerung um 3 dB(A) notwendig. Dies entspräche eine Verdoppelung des derzeitigen Verkehrsaufkommens. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Wohneinheiten sind dafür deutlich zu wenig. Eine relevante / erhebliche Zunahme ist damit physikalisch ausgeschlossen. Es wird sich eine rechnerische Pegelerhöhung ergeben, die aber nicht wahrnehmbar ist und damit keine relevante Beeinträchtigung darstellt. Die ermittelten Werte für das Plangebiet liegen unterhalb der

Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung, d.h. geringfügige, nicht wahrnehmbare Pegelerhöhungen führen nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung der Wohnqualität. Es liegt kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor.

Beim Thema **Beheizung** kann folgendes ausgeführt werden. Die Standorte der Luftwärmepumpen sind auf dem Dach vorgesehen, auch wenn diese dort nicht explizit festgesetzt wurden. Die Schallausbreitung erfolgt primär nach oben in den freien Raum. Die direkte Schalleinwirkung auf die Fenster oder Außenbereiche der Bestandsbebauung werden durch Höhe und Abstand der Anlagen minimiert. Die kritischen Immissionsorte befinden sich im Plangebiet selbst. Auch hier wird der Lärmschutz eingehalten, ein Problem für Nachbarn im Bestand wird nicht gesehen. Eine standortgenaue Festsetzung ist nicht sachgerecht und der Bebauungsplan darf auch keine bestimmte Technologie vorschreiben oder faktisch erzwingen durch zu enge Vorgaben. Auf Antragsebene ist die Einhaltung der Werte aus der TA Lärm nachzuweisen. Der techn. Standard moderner Wärmepumpen sichert entsprechende Anforderungen (fortschrittliche Schallschutzkomponenten (Modulierende Lüfter, Schalldämpfer, etc.)).

Für die **Entwässerung** des Gebiets wurde ein Konzept erstellt. Das Konzept zeigt auf, wie das Gebiet entwässert werden kann und ist Grundlage des Bebauungsplans sowie Anlage des städtebaulichen Vertrags. Flächen der Bestandsbebauung werden hier nicht in Anspruch genommen. Im Rahmen der hydrologischen Stellungnahme vom Ingenieurbüro für Geotechnik, Altlasten, Bauwerksuntersuchung Dr. Ruppert und Felder vom 26.07.2023 wurde festgestellt, dass eine negative Beeinträchtigung der Nachbarbebauung durch die Baumaßnahme aus hydrologischer Sicht nicht zu erwarten ist.
Grundsätzlich gilt das Verschlechterungsverbot. Es besteht die gesetzliche Verpflichtung (nach Wasserhaushaltsgesetz WHG / Bayerisches Wassergesetz BayWG), dass die Abflusssituation für Nachbargrundstücke durch die Neuplanung nicht verschlechtert werden darf. Dies wird auch bei der vorliegenden Planung berücksichtigt, hierfür sprechen mehrere Gründe:

- Die natürliche Topografie (Nord-Gefälle): Das Gelände fällt nach Norden ab; da die Bestandsbebauung östlich liegt, leitet das natürliche Gefälle Oberflächenwasser von den Nachbarn weg in den tieferliegenden Plangebietsteil.
- Eine geordnete Entwässerung: Übergang von der derzeit diffusen, ungesteuerten Entwässerung der Ackerflächen zu einem technisch kontrollierten System (gezielte Wasserführung).
- Retentionspflicht: Verpflichtung des Vorhabenträgers zum Bau von Rückhalteanlagen, um Abflussspitzen bei Starkregen zu puffern.
- Schwammstadt-Prinzip & Flächenschutz: Dachbegrünung und Versiegelungsmanagement.

Zu den Einwänden im Bereich **Grünordnung / Umweltbericht** kann Folgendes festgehalten werden. Die tiefgreifenden Erdarbeiten sind Gegenstand der bautechnischen Prüfung im Genehmigungsverfahren. Der Erhalt der im Südosten angrenzenden ökologischen Ausgleichsfläche Fl. Nr. 121/110 Gmkg. Worzeldorf *(in der Einwendung vermutlich irrtümlich als 121/142 benannt)* ist gesichert und die Pflege wird durch die Festsetzung eines Wegerechts zugunsten der Stadt Nürnberg mit entsprechender Zugänglichkeit für die erforderlichen Pflegearbeiten im Bebauungsplan geregelt.

Kosten
Die Kosten für die Planung und Umsetzung des BP Nr. 4673 Worzeldorf Ortsrand werden vollständig durch den Investor getragen. Ein städtebaulicher Vertrag wurde mit dem Investor geschlossen.

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Erlass des Bebauungsplans wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht und tritt in Kraft. Durch den Investor ist mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Fazit
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnten die Pläne optimiert werden. Größere zusammenhängende Spiel- und Grünflächen sowie eine sichere Straßenquerung konnten so geschaffen werden. Ebenso wurde der Entwurf in Bezug auf die Organisation der Müllentsorgung und die Ausrichtung der Kita-Außenspielfläche optimiert. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele überwiegen die u.a. im Rahmen der Stellungnahmen geltend gemachten privaten Belange.

Der Bebauungsplan soll als Satzung beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4673 "WORZELDORF ORTSRAND"

für ein Gebiet nördlich "An der Radrunde"

NÜRNBERG

Ö 5



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4673 „WORZELDORF ORTSRAND“

für ein Gebiet nördlich „An der Radrunde“

Vom …

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl.2024 I Nr. 323) geändert worden ist, Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.Juli 2025 (GVBl S. 254) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl S. 254)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4673

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet nördlich „An der Radrunde“ wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 festgesetzt.

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

1.2. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.3. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse sowie der Wandhöhe als Höchstmaß in Metern über Nomalhöhenull (NHN).

2.2. In den Gebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, zulässig.

2.3. Im Gebiet WA 3 ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Durch Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen maximal 2,0 m überschritten werden.

3.2. Abweichend von 3.1. ist im Gebiet WA 1 und WA 4 zur öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 1 - keine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone zulässig. Zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - ist im WA 1 erst ab dem 2. Vollgeschoss eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone von maximal 2,0 m zulässig.

3.3. Abweichend von 3.1 ist im Gebiet WA 2 nach Süden, zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "An der Radrunde" keine Überschreitung der Baugrenze zulässig.

3.4. Durch Lichtschächte für Kellerräume, welche der Entrauchung dienen, dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

4. Abstandsflächen

4.1. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen gilt Art. 6 BayBO i.V.m. der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg.

4.2. Abweichend von 2 4.1. gelten folgende Ausnahmen:

Im Gebiet WA 1 für die östliche Fassadenseite des Baufelds, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, gilt die abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 0,1 H.

Im Gebiet WA 3 für die westliche Fassadenseite des nördlichen Baufelds, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, gilt die abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H.

Im Gebiet WA 4 für die östlichen Fassadenseiten beider Baufelder und der nördlichen Fassadenseite des nördlichen Baufelds, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, gilt die abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H.

Im Gebiet WA 5 für die östliche Fassadenseite des Baufelds, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, gilt die abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H.

5. Nebenanlagen

5.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig für:

- Spiel, Freizeit und Erholung,
- das Abstellen von Fahrrädern,
- Anlagen zur Tiefgaragenlüftung,
- Müllaufzüge,
- Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag,
- Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser.

5.2. Im Gebiet WA 2 sind Trafostationen in unterirdischer Bauweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3. Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung sind in die Erdgeschosse oder in die Untergeschosse der Gebäude zu integrieren, unberührt bleibt die Regelung in Ziffer 5.1. betreffend der Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag.

5.4. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7 ° zulässig. Die Gesamthöhe von Nebenanlagen darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche.

6. Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten

6.1. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen einschließlich ihren Ein- und Ausfahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren oder in vollständig eingehauster Bauweise zu errichten. Die Innenverkleidung, Regenrinnen sowie Tore sind dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend auszuführen.

6.2. Notausgänge aus der Tiefgarage und Treppenhäuser zur Sicherung des baulichen Brandschutzes von Gebäuden sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.3. Abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS – StS) vom 14.12.2007 zuletzt geändert vom 28.07.2025 Anlage Richtzahlenliste beträgt die Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze für Wohnungen im Mehrfamilienhaus und im geförderten Wohnungsbau:

Wohnnutzungen	**Zulässige Anzahl der Stellplätze**
je Wohnung im Mehrfamilienhaus	1 St./WE
je Wohnung im geförderten Wohnungsbau	0,5 St./WE

6.4. Mindestens 10 % der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg erforderlichen Fahrradabstellplätze sind ebenerdig außerhalb der Gebäude herzustellen. Die weiteren notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder in der Tiefgarage nachzuweisen.

7. Öffentliche Grünfläche

7.1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 1 und 2 - ist ein Grünanlagenweg mit einer maximalen Breite von 3,0 m in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Der Weg darf die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht durchschneiden und ist außerhalb davon zu verorten.

7.2. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 3 - ist ein Grünanlagenweg mit einer maximalen Breite von 3,5 m in wasserdurchlässiger Ausführung und in Pflaster- oder Asphaltwegedecke zulässig.

8. Zu pflanzende Gehölze

<u>Zu pflanzende Bäume</u>

8.1. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Stammmitte der Bäume muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Gebäudefassade aufweisen. Abweichend davon gilt für Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - ein Mindestabstand von 3,75 m zwischen Gebäudefassade und Stammmitte.

8.2. Bäume mit örtlicher Festsetzung sind bei bautechnischen Erfordernissen in einem Radius von 5,0 m um den im Planteil festgesetzten Standort zu platzieren.

8.3. Abgängige Bäume sind mit einer der jeweiligen Festsetzung entsprechenden Art in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Ersatzpflanzungen von Bäumen sind standortnah, max. 5,0 m vom festgesetzten Pflanzstandort entfernt, vorzunehmen.

8.4. Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklassen I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3-4 x verpflanzt, zu verwenden.

Neupflanzungen von Bäumen – im allgemeinen Wohngebiet

8.5. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebiets sind mindestens 13 Bäume der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen.

Neupflanzungen von Bäumen – Öffentliche Grünfläche

8.6. In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung – Spielplatz - sind mindestens zwei standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I zu pflanzen. Zu angrenzenden Nutzungen ist ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten.

8.7. In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 3 - sind 7 Laubbäume als Hochstamm der Wuchsklasse I und II als Baumreihe im Pflanzabstand von 12-15 m zu pflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.8. Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb dieser festgesetzten Flächen freiwachsende Hecken- und Gebüschstrukturen sowie 11 Laubbäume als Hochstamm der Wuchsklasse I und II zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen Pflanzflächen und Gebäuden ist ein Mindestabstand von 1 m für Hecken- und Gebüschstrukturen vorzusehen.

8.9. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 1 - sind in dieser Fläche mindestens 16 Laubbäume als Hochstamm der Wuchsklasse I und II zu pflanzen. Der zeichnerisch festgesetzte Baum ist entlang der Straße „An der Radrunde“ als Verlängerung der Alleebaumreihe am Südrand des allgemeinen Wohngebiets zu situieren.

8.10. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 2 - sind in dieser Fläche mindestens 9 Laubbäume als Hochstamm der Wuchsklasse I und II zu pflanzen.

8.11. Die Baumpflanzungen sind insbesondere vor den Fassaden der Hauptgebäude vorzusehen und in die Gehölzflächen zu integrieren.

8.12. Es sind standortgerechte Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 100-150 cm, mindestens 2 x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben zu pflanzen.

8.13. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 1 - ist die Querung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in ost-westliche Richtung mit maximal zwei Grünanlagenwegen mit einer Breite von maximal 2,5 m in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

9. Begrünung baulicher Anlagen und privater Freiflächen

Wurzelraum - außerhalb von Tiefgaragendecken

9.1. Baumstandorte außerhalb der TG-Decke sind mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,2 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Dabei muss der durchwurzelbare Raum weiterhin eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,2 m haben.

Wurzelraum – oberhalb von Tiefgaragendecken

9.2. Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als begrünte Flächen anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

9.3. Bei der Pflanzung von Laubbäumen der Wuchsklasse I und II auf Tiefgaragen, muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 25 m² eine durchwurzelbare Vegetationsschicht von mindestens 1,2 m Dicke und frei von unterirdischen technischen Einbauten zur Verfügung stehen. Überschneidungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

Begrünung privater Grundstücksfreiflächen

9.4. Die nicht überbauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind vollständig zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

9.5. Zwischen befestigten Flächen in den Gebieten WA 2-5 und der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von mindestens 1,0 m angelegt werden. In diesem sind Versiegelungen nur für das der Erschließung erforderliche Maß zulässig. Bei bautechnischen Erfordernissen sind Pflanzstreifen mit Mindestbreite von 0,7 m ausnahmsweise zulässig.

9.6. Die Verwendung von Stein-, Kies-, Schotter- oder sonstigen Materialschüttungen in Verbindung mit dem Einbau wasserundurchlässiger Folien, bzw. sonstiger Materialien, welche die Versickerung von Niederschlagswasser behindern oder verhindern und / oder die Bodenfunktionen beeinträchtigen oder schädigen, sind nicht zulässig. Zulässig ist die Einbringung natürlicher Materialien wie Rohboden, Schotter und Kies oder sandiges Material zur Schaffung von Sonderstandorten mit dem Ziel, spezielle Pflanzen bzw. Pflanzengesellschaften anzusiedeln sowie die Erstellung von erforderlichen Kiesrandstreifen entlang der Fassade mit einer Breite bis ca. 0,5 cm. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.

Fassadenbegrünung

9.7. Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3,0 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- oder Rankgehölzen flächig zu begrünen.

9.8. Nebenanlagen, Lärmschutzwände sowie Tiefgaragenzufahrten sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- oder Spaliergehölzen zu begrünen. Mindestens alle 1,5 m sind Klettergehölze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.9. Es sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,8 m herzustellen. Bei bautechnischen Erfordernissen sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 0,5 m² und einer Vegetationstiefe von mindestens 0,5 m pro Kletter- oder Rankgehölz ausnahmsweise zulässig. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Mindestens alle 1,5 m ist ein Kletter- oder Rankgehölz fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Dachbegrünung Hauptgebäude

9.10. Dächer von Gebäuden sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen, technischen Einrichtungen und erforderlichen Randkiesstreifen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung mit standortgerechter Sedum-/Gräser-/Kräutermischung und/oder Stauden ganzflächig auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, die zur Energieversorgung dienen und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung/Solargründach). Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Dachbegrünung Nebenanlagen

9.11. Dächer von Nebenanlagen sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend

auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).

10. Versickerungsfähige Beläge

Wege und Zufahrten

10.1. Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Fußwegen oder Zufahrtsflächen überschneiden. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

10.2. Gehwege und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu errichten soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mind. 5 % Fugenanteil.

11. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

11.1. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Fassaden, die einen Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75 % aufweisen, die Glasflächen aus Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas auszubilden bzw. vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen. Dies gilt auch für freistehende Glaswände, transparente Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad von >30 %. Bei allen übrigen Fassaden, bei denen ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag bzw. signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Brutvögeln durch Kollision besteht, sind geeignete Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen. Geeignete Maßnahmen sind insbesondere die Verringerung des frei sichtbaren Glasflächenanteils und die Verwendung von Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas, mattiertem Glas oder vergleichbar wirksame Maßnahmen. Ob ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht, ist anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards zu ermitteln.

11.2. Außenbeleuchtung ist auf die zwingend notwendig zu beleuchtenden Bereiche zu begrenzen und es sind Lampen zu verwenden, die eine Abstrahlung von höher als 70° zur Vertikalen sowie eine Abstrahlung nach links und rechts vermeiden. Es ist auf eine möglichst geringe Leuchtdichte zu achten. Zu verwenden sind Lampen mit einem Spektrum von mindestens 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT von maximal 2.700 Kelvin, welche blaue Lichtanteile vermeiden. Es sind geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zu verwenden.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen bzw. bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Beheizung

12.1. Es dürfen zur Beheizung von Neubauten feste, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagetechnik eingehalten werden.

Immissionsschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen

12.2. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist die zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Höhe von h ≥ 1,95 m herzustellen. Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Lärmschutzwand ist die Höhe von 340 m über NHN +/- 0,25 m heranzuziehen.

Grundrissorientierung

12.3. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018-01 vorrangig zur lärmabgewandten Fassadenseite anzuordnen. Lärmabgewandte Fassadenseiten sind jene, die nicht durch die zeichnerische Festsetzung von - Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Lärmschutz - festgesetzt sind.

Bei Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu Lärm zugewandten Fassadenseiten ist der Einbau entsprechend ausgelegten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit für die Räume zu einer lärmabgewandten Seite besteht.

Passive Schallschutzmaßnahmen

12.4. Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an Fassadenseiten, welche im Planteil als - Gebäudefassade mit Vorkehrung zum Lärmschutz - festgesetzt sind, sind bei Errichtung, Instandhaltung, Nutzungsänderung und wesentlicher Änderung die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) zu bemessen.

13. Höhenlage

Die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den im Planteil festgesetzten Höhenknoten herzustellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Höhen +/- 0,5 m sind zulässig. Das Gelände in den Baugebieten und den öffentlichen Grünflächen ist höhengleich an die angrenzenden Erschließungsstraßen herzustellen.

14. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

14.1. Es sind ausschließlich Flachdächer bis maximal 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig.

14.2. Technische Dachaufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden und dürfen die Attika um maximal 3,0 m überschreiten. Die Grundfläche aller technischen Dachaufbauten/ technischen Anlagen darf maximal 25 % der

Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Diese Flächenbeschränkung gilt nicht für Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie.

14.3. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

15. Einfriedungen / Einfriedende Maßnahmen

15.1. Einfriedungen zur Absicherung privater oder öffentlicher Kinderspielplätze und von Freispielflächen von Kindertagesstätten sind nur in sichtdurchlässiger Ausführung ohne durchlaufende Sockel mit einer Einfriedungshöhe von maximal 1,5 m zulässig. Abweichend sind Einfriedungen zur Absicherung von Freispielflächen von Kindertagesstätten mit Funktion zum Lärmschutz auch bis zu einer maximalen Höhe von 1,95 m und in durchgehender, lückenloser Bauweise zulässig. Einfriedungen sind nur mit einer Bodenfreiheit von höchstens 8 cm zulässig.

15.2. Einfriedungen von privaten Freiflächen sind nur in sichtdurchlässiger Ausführung ohne durchlaufende Sockel mit einer Einfriedungshöhe von maximal 1,2 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig.

15.3. Private Freiflächen sind mit Heckenpflanzungen aus heimischen Sträuchern mit einer Wuchshöhe von mindestens 100-150 cm, mindestens 2x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben einzugrünen.

15.4. Terrassentrennwände sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,6 m, jedoch nicht mehr als die maximal zulässige Terrassentiefe, und einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

§ 3
Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb einer Vermutungsfläche für ein Bodendenkmal. Für alle Bodeneingriffe ist vorab ein denkmalschutzrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art. 7 BayDschG notwendig, da bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg, Stadtarchäologie) zu beantragen ist.

§ 4
Hinweise

Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, "Öffentliche Auslegungen / Auskunftsterminal" Zimmer Nr. 105, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Grundwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grund- und Schichtwasserständen zu rechnen. Zum Schutz vor drückendem Grundwasser und/oder vor kurzzeitig stauendem Sickerwasser sind für Kellergeschosse und Tiefgaragen besondere bauliche Maßnahmen (Bauwerksabdichtungen) zu ergreifen. Ein eventueller Nachweis der Auftriebssicherheit ist im Rahmen der Baugenehmigung mit der zuständigen Fachstelle abzustimmen.

Ausgleichsmaßnahme für Feldlerche und Rebhuhn (CEF-Maßnahme 1)

Als Ausgleich für das durch das Vorhaben verlorengehende Brutrevier der Feldlerche sowie ein Teilrevier des Rebhuhns, sind auf dem Flurstück Nr. 560, Gemarkung Kornburg im Stadtgebiet Nürnberg geeignete Nahrungs- und Bruthabitate in Form einer Ackerbrache mit Lerchenfenstern und Winterfutter herzustellen. Die CEF-Maßnahme ist über Regelungen im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4673

„WORZELDORF ORTSRAND“

für ein Gebiet nördlich „An der Radrunde“

Stand: März 2026



© Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4673 „WORZELDORF ORTSRAND“

für ein Gebiet nördlich „An der Radrunde“

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 7

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 7

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 7

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 9

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 9

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 12

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 16

I.4. PLANUNGSKONZEPT 18

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 21

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 22

I.4.3. GEBOT DER VERMEIDUNG; VERMINDERUNG 23

I.4.4. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG / AUSGLEICHSKONZEPTION 24

I.4.5. ARTENSCHUTZ 24

I.4.6. VERKEHRSKONZEPT (INKL. MOBILITÄTSKONZEPT) 25

I.4.7. KONZEPT ZUR VER- UND ENTSORGUNG 26

I.4.8. WASSERHAUSHALT 27

I.4.9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 29

I.4.10. IMMISSIONSSCHUTZ 29

I.4.11. GENDER UND DIVERSITY 32

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 33

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 33

I.5.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 34

I.5.3. BAUWEISE 35

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 35

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN 36

I.5.6. NEBENANLAGEN 38

I.5.7. TIEFGARAGEN MIT EIN- UND AUSFAHRTEN 39
I.5.8. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG 40
I.5.9. VERKEHRSFLÄCHEN (BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG) 40
I.5.10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND ZU BEPFLANZENDE FLÄCHEN 41
I.5.11. BEGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN UND PRIVATER FREIFLÄCHEN 43
I.5.12. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 46
I.5.13. MAßNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 47
I.5.14. BEHEIZUNG 49
I.5.15. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I. S. D. BIMSCHG 49
I.5.16. HÖHENLAGEN 50
I.5.17. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 50
I.5.18. EINFRIEDUNGEN / EINFRIEDENDE MAßNAHMEN 51

II. UMWELTBERICHT 52

II.1. EINLEITUNG 52
II.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN 52
II.1.2. PLANGRUNDLAGEN 52

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 54
II.2.1. FLÄCHE 54
II.2.2. BODEN 55
II.2.3. WASSER 58
II.2.4. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 61
II.2.5. LANDSCHAFT 63
II.2.6. MENSCHLICHE GESUNDHEIT 65
II.2.7. LUFT 69
II.2.8. KLIMA 71
II.2.9. ABFALL 72
II.2.10. KULTUR- UND SACHGÜTER 73
II.2.11. WECHSELWIRKUNGEN 74

II.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE 74

II.4. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 74

II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG) 77

II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ 81

II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES 84

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 84

II.7. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 84

II.8. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 86

II.9. ZUSAMMENFASSUNG 88

III. VERFAHREN 89

III.1. BETEILIGUNGEN 89

III.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGBRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB 89

III.1.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB 89

III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 90

III.1.4. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 90

III.1.5. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB 91

III.2. KOSTEN 91

IV. QUELLENANGABEN

BASIC: Lärmtechnische Beratung; Stand: 22.05.2024

BASIC: Stellungnahme zum Sportlärm; Stand 04.07.2025

BASIC: Beurteilung Besonnungsstudien; Stand: 08.03.2023

DR. RUPPERT & FELDER: Geotechnischer Bericht – Baugrunduntersuchung, Projekt-Nr. B-22023-bgr-01; Stand: 06.05.2022

DR. RUPPERT & FELDER: Stellungnahme Grundwassermessungen, Projekt-Nr. B-22023-bev-01; Stand: 22.02.2023

DR. RUPPERT & FELDER: Hydrologische Stellungnahme, Projekt-Nr. B-22023-hyd-01; Stand: 26.07.2023

GEOTECHNIK PROF. DR. GRÜNDER: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht; Stand: 26.11.2020

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER: Verkehrsmengenermittlung / Beurteilung neue Einmündung; Stand: 03.08.2023

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER: Erläuterung zum Entwässerungs- und Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept vom 09.09.2025

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER: Pläne und Anlagen zum Entwässerungs- und Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept, Stand: 10.11.2025

LUFTBILD DATENBANK: Kampfmittelvorerkundung „Worzeldorf, Am Wiesengrund“; Stand: 28.06.2023

PLANUNGSBÜRO VOGELSANG: Energiekonzept zum Bebauungsplan Nr. 4673 „Worzeldorf West“; Stand: 19.03.2025

WLG WOLLBORN: Maßnahmenübersicht Ausgleichsfläche; Stand: 24.09.2025

WLG WOLLBORN: Pflege- und Entwicklungskonzept für die Ausgleichsfläche; Stand: 24.09.2025

WLG WOLLBORN: Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Bauvorhaben Worzeldorf An der Radrunde; Stand: 10.06.2024

WLG WOLLBORN: Biotop- und Nutzungstypen im Bestand gemäß Kostenerstattungssatzung; Stand: 29.09.2025

WLG WOLLBORN: Bilanzierung gemäß Kostenerstattungssatzung (Planung); Stand: 09.10.2025

V. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich 9

Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (Stand: 24.09.2025) 15

Abbildung 3: Freianlagen, Dachaufsicht (Stand: November 2025) Städtebaulicher Entwurf: Wöger Architekten; Entwurf Freianlagen: WLG Wollborn Landschaftsarchitekten. Darstellung WLG Wollborn Landschaftsarchitekten 19

Abbildung 5: Lärmschutzwand für KiTa-Freifläche – Variante L-Form mit Höhe 1,95 m und Seitenlänge 6,0 m ..... Quelle: BASIC: Lärmtechnische Beratung; Stand: 22.05.2024 31

Abbildung 6: Beiplan Abstandsflächen zum BP Nr. 4673 37

Abbildung 7: Freiraumplanerischer Entwurf vom 22.10.2025, Wollborn 79

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4673 „WORZELDORF ORTSRAND“

für ein Gebiet nördlich „An der Radrunde“

I. PLANBERICHT

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

Im Stadtplanungsausschuss (AfS) wurde am 01.12.2022 der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplans (BP) Nr. 4673 „Worzeldorf Ortsrand“ gefasst.

Ziel ist es, die im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) bereits als Wohnbaufläche dargestellte Fläche baulich und grünordnerisch zu entwickeln sowie zu erschließen. Aktuell ist das Plangebiet dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,76 ha.

Die Aufstellung dieses BPs ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines BPs ist das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt Nürnberg. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist demzufolge eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit einem Vorhabenträger. Ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB wurde geschlossen.

Das Planungsgebiet des BPs Nr. 4673 „Worzeldorf Ortsrand“ beinhaltet neben den Wohnbauflächen, Erschließungsflächen auch öffentliche Grünflächen (Grünzug und öffentlicher Kinderspielplatz).

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Im Stadtgebiet Nürnberg besteht seit Jahren anhaltend eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und infolgedessen werden die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten ausgenutzt. Dies umfasst neben der Reaktivierung brachliegender und derzeit untergenutzter Flächen auch die Entwicklung von bereits im FNP aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) dargestellten Wohnbauflächen. Das hier betroffene Plangebiet ist im FNP als Wohnbaufläche mit Ortsrandgestaltung im Norden und Westen des Plangebiets dargestellt. Entsprechend dieser Darstellung wird nun die Schaffung von Wohnraum in diesem Gebiet angestrebt, durch den Ortsrand soll ein deutlicher Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft ausgestaltet werden.

Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum eines Investors. Dieser strebt die Entwicklung der Wohnflächen an. Die Straße An der Radrunde befindet sich im Eigentum der Stadt.

Das städtebauliche Konzept strebt für das Plangebiet die Schaffung eines Wohnquartiers in Ortsrandlage an. Dabei wird bewusst eine Bauweise mit Mehrfamilienhäusern zur Schaffung einer höheren Wohnungsanzahl für einen effektiven und sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorgesehen, so dass in attraktiver naturräumlicher Stadtlage dringend benötigter Wohnraum in bezahlbarer Weise hergestellt werden kann. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet derzeit fast vollständig als Ackerland landwirtschaftlich genutzt wird. Die Planung führt somit zu einer Flächenneuinanspruchnahme der agrikulturellen Fläche, welche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollte. Dies ist notwendig, da die Flächenpotentiale der Innenentwicklung für die Befriedigung der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum nicht ausreichen und im Innenbereich von Worzeldorf bereits ausgeschöpft sind. Durch die gewählte Lage kann ein an die bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsstruktur angebundenes Wohngebiet entstehen, welches gleichzeitig einen durchgrünten Ortsrand bildet.

Für den entstehenden und vorhandenen Bedarf für KiTa-Plätze wird im Plangebiet eine Kindertagesstätte vorgesehen. Außerdem wird eine öffentlich zugängliche und multifunktionale Ortsrandeingrünung, entsprechend der Darstellung im FNP, im Westen und Norden vorgesehen. Weiterhin ist am Nordrand des Baugebietes ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Nach Norden erfolgt eine Fortführung des Grünzugs für eine bessere An- und Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und Umgebung. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird eine Straßenerweiterung zugunsten einer Querungshilfe vorgesehen.

Als Planungsziele sind zusammenfassend insbesondere zu nennen:

- die Bedienung und Milderung der derzeit und künftig hohen Nachfrage nach Wohneinheiten im Stadtgebiet durch das Schaffen von Wohnraum
- die Verknüpfung des neuen Quartiers in die Landschaft und das bestehende Wohnquartier
- die Regelung der verkehrlichen Erschließung (Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgarage) und die Sicherung sowie Verknüpfung der überörtlichen Rad-/ Fußwegverbindungen
- Herstellung einer Querungsinsel zusammen mit den erforderlichen Maßnahmen im Straßenquerschnitt
- eine grünordnerische Gestaltung und Einbindung des neuen Quartiers in das Stadtgebiet und das direkte Umfeld (Schaffung eines Ortsrandes, Anbindung nach Norden in die Aue und den Ortsteil, Schaffung einer kompakten öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich, Bau eines Spielplatzes)
- das Vorsehen von gefördertem Wohnraum im Plangebiet
- die Schaffung einer Kindertagesstätte im Plangebiet über den geforderten Bedarf
- die Berücksichtigung des Lärmschutzes

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Worzeldorf der Stadt Nürnberg, welcher im Süden (südöstlich des Nürnberger Hafens) liegt. Innerhalb des Ortsteils liegt das Plangebiet am westlichen Rand des Siedlungskörpers und rundet diesen in Richtung Westen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ab. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,76 ha.
Das Gelände wird im Norden und Westen von landwirtschaftlicher Fläche, im Osten durch das bestehende Wohnquartier (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 (VEPS Nr. 1) – „Worzeldorf – West“) und im Süden durch die Kreisstraße „An der Radrunde“ begrenzt. Das Plangebiet ist topographisch sehr bewegt und fällt von Süden nach Norden um etwa 5 m ab.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Die Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich als Intensivacker genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung grenzt auch nach Norden und Westen an das Plangebiet an. Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Königshof“ an mit dem Gewässer Eichenwaldgraben.

Östlich grenzt ein Wohnquartier an, welches Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen sowie Einfamilienhäuser (überwiegend Reihenhäuser aber auch vereinzelt Doppelhäuser) mit zwei und drei Vollgeschossen verfügt. Als Dachform

weisen die Mehrfamilienhäuser flach geneigte Satteldächer und die Reihenhäuser steilere Satteldächer auf. Der ruhende Verkehr wird in diesem Quartier für die Bereiche der Mehrfamilienhäuser über Tiefgaragen abgewickelt und für die Einfamilienhäuser überwiegend durch unterschiedlich große Garagenhöfe. Dabei wurden die Garagenhöfe im Süden gezielt als aktive Lärmschutzmaßnahme gegen den Verkehrslärm von der Kreisstraße „An der Radrunde“ errichtet.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird durch die südlich gelegene Straße „An der Radrunde“ erschlossen. Dabei ist die Radrunde die Ortsdurchfahrtsstraße des Ortsteils (Kreisstraße N2) und führt nach Westen in den Ortsteil Herpersdorf und nach Osten fortführend in den südlich gelegenen Ortsteil Kornburg und nach Norden zur Münchener Straße sowie an die Autobahnanschlussstelle Münchener Straße. Durch diesen Anschluss besteht auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet liegt östlich die Bushaltestelle „Habermannstraße“, welche über die Buslinien 51 und 52 angefahren wird. Die Buslinie 51 fährt die Strecke „Frankenstraße – Worzeldorf – Kornburg - Kleinschwarzenlohe Nord“ und die Buslinie 52 fährt die Strecke „Langwasser Mitte – Worzeldorf – Herpersdorf – Katzwang“. Beide Linien verkehren unter der Woche in der Regel im 20-Minutentakt, wobei die Linie 51 in Stoßzeiten auch im 10-Minutentakt fährt. Über beide Linien besteht über die Umsteigepunkte „Frankenstraße“ oder „Langwasser-Mitte“ Zugang zum U-Bahnnetz der Metropolregion.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Entlang der Straße „An der Radrunde“ verläuft südlich der Straße ein Fuß- und Radweg, welcher nach Westen in den Ortsteil Herpersdorf führt. Nördlich der Straße verläuft entlang der Straße ein Gehweg. Sowohl Rad- als auch Gehweg stellen eine wichtige Verbindung zwischen den Ortschaften Herpersdorf und Worzeldorf, und damit eine wichtige Verbindung zur Grundschule in Herpersdorf dar. Die Straße „Am Wiesengrund“ nördlich des Gebietes verbindet das Gebiet nach Osten mit der Worzeldorfer Hauptstraße und bietet damit v.a. eine Zeitersparnis auf dem Weg ins Ortszentrum. Zusätzlich bietet die Straße „Am Wiesengrund“ Zugang zu Erholungs- und Landschaftsräumen.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Dem statistischen Monatsbericht der Städte Nürnberg und Fürth vom Februar 2024 zufolge ist der Ortsteil Worzeldorf als etabliertes Familienquartier eingestuft. Charakteristisch für diese Quartiere sind ein hoher Anteil an Senioren und ein hoher Kinderanteil. Weiterhin ist die Wohnbindung in diesem Sozialraumtyp am stärksten ausgeprägt.
Die etablierten Familienquartiere verteilen sich überwiegend in den Außenbereichen, oft um ehemalige Dorfkerne herum organisiert. Aufgrund der Siedlungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern steht den Einwohnern die meiste Wohnfläche zur Verfügung. Auch Neubau findet in diesen Gebieten statt, überdurchschnittlich stark allerdings nur im Familienhausbau.

I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Altlasten

Aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wird nicht von Altlasten im Boden ausgegangen, Altlasten und altlastenverdächtige Bereiche sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchung sind keine Anzeichen für eine Kontaminierung aufgefunden worden.

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Kampfmittelvorerkundung (Luftbild Datenbank, 28.06.2023) durchgeführt. In dieser wurde dargelegt, dass auf Basis der vorliegenden Luftbilder und Unterlagen von keiner potenziellen Kampfmittelbelastung auszugehen ist. Entsprechend besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Lufthygiene

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen (Staub, Lärm, Gerüche) aus einer normalen Bewirtschaftung der Flächen hingewiesen.
Von einer Beeinträchtigung der Lufthygiene durch die angrenzende Kreisstraße „An der Radrunde“ ist aufgrund der geringen vorhandenen Verkehrsmenge nicht auszugehen.

Lärm

Anlagenlärm
Ist für das Plangebiert nicht relevant, da keine gewerblichen Betriebe im Umfeld des Geltungsbereiches vorhanden sind.

Verkehrslärm
Von der Kreisstraße N2 „An der Radrunde“ wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet von Süden ein. Die Einwirkungen des Verkehrslärms wurden im Gutachten des Büros BASIC (Stand: 22.05.2024) betrachtet. Hier kommt es an den südlich geplanten Fassaden der Gebäude zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie den Immissionsgrenzwerten der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV). Vgl. hierzu Ausführungen im Kapitel I.4.10.

Sport- und Freizeitlärm
Der Sportplatzlärm ist für das Plangebiet nicht relevant und wurde entsprechend im Gutachten nicht weiter untersucht. Die Nichtrelevanz ergibt sich dabei aus der Situation, dass nordwestlich des Plangebietes bereits Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet vorhanden sind. Diese Wohngebäude liegen näher an der Sportstätte und für diese Gebäude sind die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Gebäude im Umgriff des BP Nr. 4673 aufgrund der weiteren Entfernung keiner relevanten Lärmbelastung ausgesetzt sind. Die Nichtrelevanz wurde durch das Gutachterbüro BASIC bestätigt.

Weitere, detaillierte Aussagen zur Altlastensituation, der Lufthygiene und zur Lärmsituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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)

Landesentwicklungsprogramm Bayern

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 2013 (inklusive der am 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus.

Im vorliegenden BP fanden folgende Ziele und Grundsätze besondere Berücksichtigung:

B 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Wichtige Voraussetzungen hierfür sind:

- ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten,
- eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie
- Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Die Planung entspricht den genannten Zielen des LEP.

Grundsatz 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (LEP, 3.1.1 (B)).

Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungslängen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden (LEP, 3.3 (B)).

Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, ein-

schließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (LEP, 7.1.1 (B)).

Darüber hinaus formuliert das LEP im Grundsatz 5.4.1., dass landwirtschaftlich besonders geeignete Flächen nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen (LEP 5.4.1.). Dem wird im Rahmen dieses BP Folge geleistet. Der BP ist aus dem FNP der Stadt Nürnberg entwickelt. Im FNP wurden die Bereiche in Nürnberg identifiziert, in denen die Entwicklung von Wohnbauflächen sinnvoll erscheint. Durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Zusammenhang mit der hohen Bebauungsdichte durch Mehrfamilienhäuser, wird der Verlust der Ackerfläche auf das notwendige Maß begrenzt, zeitgleich wird dem allgemeinen Wohnungsmangel entgegengewirkt.

Regionalplan 7 Region Nürnberg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Gebiet des Regionalen Planungsverbands Region Nürnberg. Für diese Region gilt der Regionalplan 7. Dieser ist am 01.07.1988 in Kraft getreten und wird laufend fortgeschrieben. In Regionalplänen werden Ziele und Grundsätze (§ 3 ROG) für die räumliche Entwicklung festgeschrieben. Diese sind aufgrund des Gegenstromprinzips im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 3 ROG; § 1 Abs. 4 BauGB).

In der Karte 1 „Raumstruktur“ mit dem Stand der 13. Änderung des Regionalplans vom 26.03.2007, liegt der Geltungsbereich des BP innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Zudem zählt der Geltungsbereich des BP Nr. 4673 mit zum Stadtgebiet des Oberzentrums Nürnberg.

In der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ ist für den Bereich zwischen den Orten Worzeldorf und Herpersdorf das Trenngrün Nr. 62 eingezeichnet. Die Karte stellt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Maßstab 1:100.000 dar und ist damit nicht parzellenscharf. Die Darstellung des Trenngrüns bezieht sich daher grob auf den Bereich zwischen den beiden Orten.
Mit dem Trenngrün verfolgt der Regionalplan das Ziel, das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungseinheiten sowie das Entstehen bandartiger Siedlungsstrukturen zu vermeiden (RP 7 Regionalplan Region Nürnberg, Freiraumstruktur, Ziel 7.1.3.3. Stand: 16.08.2018). Auf diesen Trenngrünflächen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls die Funktion des Trenngrüns nicht beeinträchtigt wird.
Wie bereits erläutert, ist die Darstellung der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ nicht parzellenscharf. Der FNP sieht an dieser Stelle eine Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung vor. Die Darstellung Ortsrand macht deutlich, dass hier das Ende der zusammenhängenden Bebauung definiert wird und ein Übergang in ddie freie Landschaft ansetzt. Der FNP wurde von der Regierung von Mittelfranken genehmigt. Daher kann ein Konflikt mit den Zielen der Regional- und Landschaftsplanung ausgeschlossen werden. Trenngrün wird mit der Realisierung des Bebauungsplans jedoch in substanziellem Maße erhalten, so dass ein Zusammenwachsen benachbarter Siedlungseinheiten vermieden wird.

Ziel des BP ist es unter anderem einen Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft auszugestalten. Im Westen des Geltungsbereichs des BP wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünzug zur Ortsrandeingrünung festgesetzt, in dem eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist. Dies bildet einen Übergang zu den daran anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dadurch wird die Trennwirkung deutlich, was ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile verhindert. Die Fläche zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4673 und Herpersdorf ist im FNP als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Somit ist auch langfristig ein weiteres Zusammenwachsen der beiden Ortsteile nicht zu befürchten. Durch das Ausnutzen der Grundstückstiefe durch den Planentwurf, ist auch eine bandartige Siedlungsentwicklung, nicht zu befürchten. Somit wird durch die Planung dem Ziel der Raumordnung „Trenngrün Nr. 62“ entsprochen.

Darüber hinaus werden im Regionalplan keine weiteren Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4673 festgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 4673 „Worzeldorf - Ortsrand“ wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im FNP aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006), zuletzt geändert am 24.09.2025, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche mit am westlichen und nördlichen Rand überlagernder Ortsrandgestaltung dargestellt. Im nördlichen Bereich, an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend, stellt der FNP eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dar. Weiterführend im Norden, und an den Geltungsbereich des BP Nr. 4673 angrenzend, stellt der FNP eine übergeordnete Freiraumverbindung, ein Schwerpunktgebiete Landschaftsschutz und -entwicklung sowie eine Hauptverbundachse Biotopverbundsystem Feuchtgebiete dar.

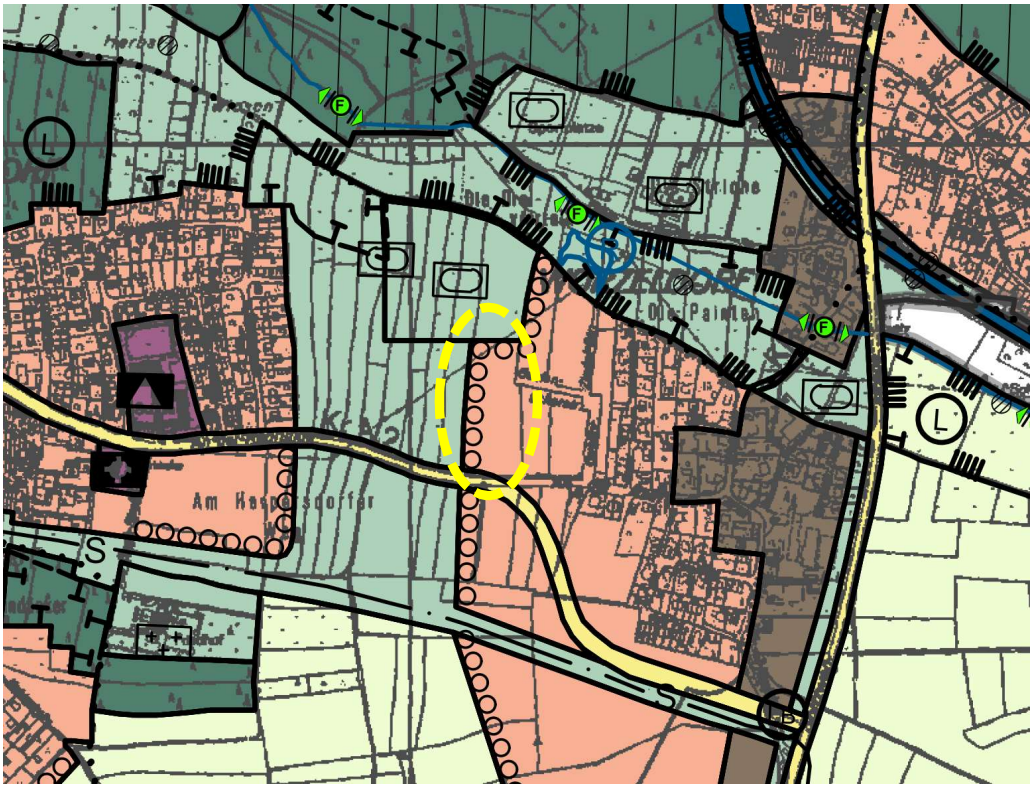


Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (Stand: 24.09.2025)

Der BP setzt für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, eine öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung sowie eine Grün- und Wegeverbindung nach Norden fest. Mit diesen Festsetzungen entspricht der BP den Darstellungen des wirksamen FNPs und der BP ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Im Geltungsbereich des BP befindet sich kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan und weiterhin liegt keine Veränderungssperre vor.

An den Geltungsbereich des BP Nr. 4673 grenzt im Osten der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 (VEPS Nr. 1) – „Worzeldorf – West“. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Am westlichen Rand (und somit in östlicher Richtung an den Geltungsbereich des BP 4673 angrenzend) wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Kombination mit einer Versickerungsfläche für Oberflächenwasser festgesetzt.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gegenwärtig nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Demnach wären für den Außenbereich privilegierte Bauvorhaben zulässig bzw. im Einzelfall auch sonstige Vorhaben sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Entwicklung eines Wohngebiets, wie es der Rahmenplan vorsieht, wäre demnach nicht zulässig und nur durch den vorliegenden Bebauungsplan rechtlich möglich.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet Königshof ist nördlich nur wenige Meter vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt. 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

Das Gebiet liegt innerhalb einer Vermutungsfläche für ein Bodendenkmal (vorgeschichtliche Siedlung unbekannter Ausdehnung Worzeldorf-West). Für alle Bodeneingriffe ist vorab ein denkmalschutzrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes notwendig, das bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg, Stadtarchäologie) zu beantragen ist. Es wird darauf verwiesen, dass die Kosten für die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde durch den Verursacher des Eingriffs zu tragen sind (Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). Weiterhin wird darauf verwiesen, dass die denkmalrechtliche Erlaubnis versagt werden kann, soweit dies zum Schutz des Bodendenkmals erforderlich ist (Art. 7 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG).

Baudenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

I.3.2.2.c. Hochwasserschutz

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 150 m Entfernung das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Eichenwaldgrabens. Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) oder einem Risikogebiet für Überschwemmungen bei extremem Hochwasser (HQ extrem).

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

In der Worzeldorfer Hauptstraße, ca. 500 m nordöstlich vom Plangebiet entfernt, befindet sich das Evangelische Haus für Kinder Worzeldorf mit 17 Krippen- und 65 Kindergartenplätzen sowie eine Großtagespflegestelle mit 10 Plätzen. Ebenfalls nordöstlich vom Plangebiet befindet sich in der Friedrich-Overbeck-Straße eine Tagespflegestelle mit 10 Plätzen.
Im westlich gelegenen Ortsteil Herpersdorf gibt es fünf weitere Kindertageseinrichtungen: Evangelischer Kindergarten Herpersdorf (Wolhelm-Rieger-Str.) mit 50 Plätzen, Haus für Kinder Corpus Christi (An der Radrunde) mit 50 Krippen-, 50 Kindergarten und 75 Hortplätzen, Städtischer Hort (Van-Gogh-Straße) mit 75 Hortplätzen, Großtagespflegestelle (An der Radrunde) mit 10 Plätzen.

Die nächstgelegene Grundschule ist die Grundschule Nürnberg Max-Beckmann-Schule im Ortsteil Herpersdorf. Diese ist ca. 500 m westlich entfernt. Südlich der Grundschule befindet sich ebenfalls ein Kinderhort (Haus für Kinder).

Eine Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit („Red Box“) liegt ebenfalls 500 m westlich entfernt vom Geltungsbereich.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die zu entwickelnden Flächen befinden sich in Privateigentum eines Investors. Die bestehende Verkehrsfläche im Süden des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe

Baulandbeschluss

Der Baulandbeschluss vom 07.06.2017 wurde am 14.06.2017 erstmalig im Amtsblatt bekannt gemacht und dient der Baulandmobilisierung. Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht führen, sollen davon abhängig gemacht werden, dass der Planungsbegünstigte die vom Bauvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt, sich am geförderten Wohnraum beteiligt und sich zur zügigen Umsetzung der Planung verpflichtet. Der Baulandbeschluss enthält für den Bereich Wohnungs- und Gewerbebau Vorgaben zu Verfahrensweg, Folgekostenregelung, gefördertem Wohnungsbau, Eingriff/Ausgleich und Grünflächenausstattung, sozialen Einrichtungen und Erschließung. Aufgrund des Verfahrensstandes und der Einleitung der BP-Verfahrens vor der letzten Änderung des Baulandbeschlusses ist für den BP Nr. 4673 die geänderte Fassung vom Februar 2020 des Baulandbeschlusses anzuwenden. Entsprechend ergeben sich für das vorliegende Verfahren folgende Vorgaben:

- bei der Errichtung von mehr als 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind 30 % der Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen
- öffentliche Grünflächen (Orientierungswert 20 m² öffentliche Grünfläche je Einwohner im Geschosswohnungsbau)
- öffentliche Spielflächen (Orientierungswert 3,4 m² öffentliche Spielplatzfläche je Einwohner)
- Soziale Einrichtungen.

Mobilitätsbaukasten für Bauvorhaben in Nürnberg

Der Mobilitätsbaukasten listet Maßnahmen auf, die multimodales Verkehrsverhalten unterstützen. Ziel ist es, eine breite Verkehrsmittelwahl anzubieten und damit das zukünftige Verkehrsaufkommen sowohl der Bewohner als auch der Beschäftigten und Besucher eines Areals zu steuern. Die Wahl des Verkehrsmittels variiert situationsbedingt, wenn entsprechende Bedingungen sowohl in Form von Angeboten als auch in Form von Restriktionen für die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel gegeben sind. Zentrales Ziel des Mobilitätsbaukastens ist die Situation für ÖPNV-Nutzende, Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende zu verbessern sowie konkret die Anzahl neu erzeugter Kfz-Fahrten zu reduzieren. Dabei sollen möglichst viele Fahrten auf den Umweltverbund verlagert werden und zu einem umwelt- und stadtgerechten Mobilitätsverhalten beitragen.
Der Verkehrsausschuss beschloss in der Sitzung vom 13.12.2018, dass bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben das von der Verwaltung vorgelegte Mobilitätskonzept auch unter Abweichung von der Stellplatzsatzung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist, wie im Mobilitätskonzept beschrieben, im Einzelfall zu prüfen,

welche Maßnahmen im Rahmen der zugehörigen Städtebaulichen Verträge umgesetzt werden sollen.

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.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die städtebauliche Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand Worzeldorf mit Schaffung eines neuen abschließenden Ortsrandes. Hierfür sieht der städtebauliche Entwurf eine zweireihige Wohnbebauung mit Punktmehrfamilienhäusern vor, um eine flächensparende Entwicklung mit der Schaffung einer hohen Anzahl an Wohnungen zu erreichen. Im Westen und Norden ist durch die Planung ein finaler, breiter sowie weitgehend geschlossener Ortsrand mit Hecken, Bäumen und Sträuchern sowie einem öffentlichen Spielplatz vorgesehen. Der Spielplatz bildet für den Ortsteil einen neuen und den bisher einzigen öffentlichen Kinderspielplatz im westlichen Teil des Ortsteils.



Abbildung 3: Freianlagen, Dachaufsicht (Stand: November 2025) Städtebaulicher Entwurf: Wöger Architekten; Entwurf Freianlagen: WLG Wollborn Landschaftsarchitekten. Darstellung WLG Wollborn Landschaftsarchitekten

Die außerhalb der zentralen Gehölzpflanzungen im Randbereich durchwegbare Ortsrandeingrünung, der öffentliche Kinderspielplatz und der nach Norden führende Abschnitt des Grünzugs decken dabei den planungsinduzierten Bedarf an öffentlich nutzbarer Grünfläche (inkl. Spielfläche) gemäß Baulandbeschluss ab. Die nach Norden verlaufende Grünverbindung umfasst insbesondere eine Fuß- und Radwegeverbindung zur An- und Einbindung des neuen Gebietes an die bestehende Siedlung im Osten sowie die nördlich angrenzenden und weiterführenden Nutzungen (insbesondere Sportverein, Waldflächen und Ludwig-Donau-Main-Kanal). Nordwestlich an den Geltungsbereich des BP Nr. 4673 anschließend stellt der wirksame FNP eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage dar. Im Falle einer zukünftigen Entwicklung dieser Sportfläche wäre eine Anbindung per Geh- und Radweg über die nun im Bebauungsplan geplante Grünverbindung möglich.

Das städtebauliche Konzept sieht einen privaten, öffentlich gewidmeten Eigentümerweg in Nord-Süd-Richtung vor, welcher im Süden an die Kreisstraße N2 „An der Radrunde“ angebunden wird. Kurz nach Einfahrt in das Gebiet wird eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt vorgesehen, welche eine umfassende Tiefgarage für das Gesamtareal anbindet. Hierdurch kann der Autoverkehr direkt am Gebietseingang abgefangen und ein autoarmes Wohnquartier erreicht werden. Vereinzelnd sind auch öffentliche oberirdische Kurzzeitparkmöglichkeiten möglich.

Als geeigneter Übergang zur angrenzenden freien Landschaft ist eine Grünfläche geplant, die durch ihre Breite (durchgehend 15 m) sowie durchgängige Baum- und Heckenanpflanzungen eine den erhöhten funktionalen und gestalterischen Ansprüchen angemessene, großzügige Ortsrandeingrünung erzeugt. Die Grünfläche weitet sich in Richtung Norden auf, um zusätzliche Flächen für einen öffentlichen Kinderspielplatz schaffen zu können und setzt sich als Freiraumverbindung zum Talgrund fort.

Für die geplanten Punkthäuser ist eine Geschossigkeit von IV-V Geschossen mit Flachdach vorgesehen. Die Regelgeschossigkeit soll dabei vier Vollgeschosse betragen. Zur Akzentuierung soll bei zwei Häusern ein fünftes, eingerücktes und somit flächenmäßig reduziertes Geschoss zugelassen werden.

Die geplante Kindertagesstätte (aktuell 2-gruppig mit einer Kinderkrippen- und einer Kindergartengruppe geplant) ist im Südwesten im Erdgeschoss des Punkthauses am Gebietseingang geplant. Die dazugehörige Außenfläche ist südlich anschließend vorgesehen.

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 17.566 m². Aus dem vorliegenden Planungskonzept ergibt sich die folgende Verteilung der Bau-, Grün- und Verkehrsflächen:

Nutzung	**Teilsummen**		**Gesamtsumme**		**Gewichtung**	
Baugebiete			8.366	m²	48	%
allgemeines Wohngebiet	8.366	m²				
Verkehrsflächen			2.811	m²	16	%
davon: öffentliche Verkehrsfläche	1.471	m²				
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlich gewidmeter Eigentümerweg: Verkehrsberuhigter Bereich	1.028	m²				
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlich gewidmeter Eigentümerweg: Gehweg	87	m²				
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlich gewidmeter Eigentümerweg: Geh- und Radweg	225	m²				
Öffentliche Grünflächen			6.389	m²	36	%
davon: Kinderspielplatz	1.155	m²				
davon: Grünzug – Teil 1	2.092	m²				
davon: Grünzug – Teil 2	1.313	m²				
davon: Grünzug – Teil 3	1.829	m²				
Gesamtsumme Geltungsbereich BP Nr. 4673			**17.566**	**m²**	**100**	**%**

Der BP Nr. 4673 setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen und entsprechend sind Wohngebäude die wichtigste, den Gebietscharakter prägende Nutzungsart. Neben Wohngebäuden ist in allgemeinen Wohngebieten ein breiter Fächer von Anlagen und Betrieben der öffentlichen und privaten Nahversorgung der Bevölkerung allgemein zulässig.

Im BP Nr. 4673 wird das allgemeine Wohngebiet in fünf Teilbaugebiete (Gebiete) unterteilt. Diese Unterteilung erfolgte, da in den Gebieten WA 1 und WA 2 der sozial geförderte Wohnungsbau und die Kindertagesstätte vorgesehen werden sollen. Um hier insbesondere die verbindlichen Mindestflächengrößen für den geförderten Wohnungsbau ermitteln zu können, wurden die beiden Gebiete gebildet und jeweils individuelle GRZ- und GFZ-Werte festgesetzt. Im Norden erfolgte die Abgrenzung des Gebietes WA 5, da dieses durch den Fußweg abgeteilt wird.

Durch den BP Nr. 4673 werden die nachfolgenden Grund- und Geschossflächen ermöglicht. Die Berechnung der Geschossfläche ergibt sich aus der Grundstücksfläche, der zulässigen GRZ und der max. möglichen Anzahl der Vollgeschosse.

	Grundstück		Grundfläche		GRZ	Geschoss-fläche		GFZ
Ermittlung der Grund- und Geschossflächen								
Gebiet WA 1	1.323	m²	926	m²	0,7	3.175	m²	2,4
Gebiet WA 2	1.302	m²	521	m²	0,4	1.953	m²	1,5
Gebiet WA 3	2.545	m²	1.273	m²	0,5	4.072	m²	1,6
Gebiet WA 4	2.219	m²	1.110	m²	0,5	3.994	m²	1,8
Gebiet WA 5	976	m²	586	m²	0,6	2.245	m²	2,3
Summe Grund- und Geschoss-flächen	**8.365**	**m²**	**4.416**	**m²**	**-**	**15.439**	**m²**	**-**
Durchschnittlicher Wert für alle Baugebiete	**-**	**-**	**-**	**-**	**0,53**	**-**	**-**	**1,8**

Für das allgemeine Wohngebiet wurde entsprechend der Vorgehensweise der Stadt Nürnberg zur Ermittlung der städtebaulichen Kennzahlen ein Nicht-Wohnen Anteil von 10 % angesetzt.

Insgesamt ergibt sich für den BP Nr. 4673 nachfolgende Nutzungsaufteilung:

Nutzung	BGF	Wohneinheiten	Einwohner
Wohnen	ca. 10.422 m²	ca. 104	ca. 208
gefördertes Wohnen	ca. 4.467 m²	ca. 45	ca. 90
Kindertagesstätte	ca. 550 m²	-	
Insgesamt:	ca. 15.439 m²	ca. 149	ca. 298

Der Anteil von 30 % gefördertem Wohnen wird in den Gebieten WA 1 und WA 2 vorgesehen.

Auf Grundlage der möglichen Geschossflächen wird auch die erforderliche Anzahl der Stellplätze sowie die Richtwerte für die Ausstattung des Geltungsbereiches mit öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt. Bei der Ermittlung der Wohneinheiten und Einwohner werden 100 m² Geschossfläche und 2,0 Einwohner je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau angenommen (gemäß Baulandbeschluss in der Fassung vom Februar 2020).

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

I.4.2.1. Grünordnerisches Konzept

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayerischen Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser wird in den Bebauungsplan integriert.
Der städtebauliche und freiraumplanerische Entwurf, erstellt durch das Büro Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB, sieht ein durchgrüntes, in sich geschlossen wirkendes Ensemble von insgesamt sieben Hauseinheiten mit Wohn-

nutzung vor. Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeiten sind die Schlüsselkomponenten des öffentlichen Lebens, daher sollen die vorgesehenen öffentlich nutzbaren Grünflächen und privaten Freiflächen den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern ausreichend Freiflächen für Aufenthalt und Erholung bieten.

Darüber hinaus sollen die grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten, dass ökologisch und klimafunktional wirksame Maßnahmen in einer angemessenen Größenordnung umgesetzt werden und ein gestalterisch ansprechendes, durchgrüntes Wohngebiet entsteht. Dies soll durch Dachbegrünung, Anlage von Grünflächen und Einzelbaumpflanzungen erreicht werden. Insbesondere dienen die strukturreiche Baum-Strauchheckenpflanzung und Baumreihen innerhalb des Geltungsbereiches der Einbindung der Neuplanung in die umliegende Landschaft. Mit den Gehölzstrukturen umfasst das neu geschaffene öffentliche Grün eine Fläche von ca. 6.389 m².

Eine öffentliche Kinderspielfläche für Kinder der Altersgruppen 3 bis 12 Jahren soll im Norden des Gebietes entstehen. Ebenfalls wird eine Freifläche für die sich im Erdgeschoss befindende Kindertagesstätte geschaffen.

Um gestalterische Abwechslung bieten zu können, werden die Bereiche zwischen den Gebäuden angemessen mit Baumpflanzungen versehen und zum benachbarten Wohngebiet hin randlich durch Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt.
Die Gebäudedächer sollen zu großen Teilen mit einem Mindestaufbau von 15 cm begrünt werden.
Auf den Gebäudedächern des nördlichsten und südwestlichsten Hauses ist die Anlage von Dachgärten mit einer Intensivbegrünung zur Nutzung durch die Bewohner vorgesehen. In den Freibereichen über den geplanten Tiefgaragen soll eine Substratüberdeckung von mind. 80 cm unter Pflanzflächen, sowie von mind. 1,20 m unter Baumpflanzungen hergestellt werden. Der Wurzelraum muss frei von technischen Einbauten (TG-Belüftung, Sparten, etc.) sein. Unter befestigten Flächen ist eine Verringerung der Aufbauhöhe möglich.

Gemäß Baulandbeschluss (Ziff. B 4.4.2) der Stadt Nürnberg sollen als Orientierungswert im Geschosswohnungsbau 20 m² öffentliche Grünfläche je Einwohner (EW) geschaffen werden. Davon entfallen 3,4 m² je EW auf öffentliche Spielflächen. Bezogen auf die Planung bedeutet dies, dass für 298 EW rein rechnerisch ein Bedarf von 5.960 m² öffentlicher Grünfläche, inkl. 1.013 m² öffentliche Spielfläche besteht.

Die Planung weist ca. 6.389 m² öffentliche Grünfläche inkl. 1.155 m² öffentliche Spielfläche aus. Somit wird der Bedarf an öffentlicher Grün- und Spielfläche nach Baulandbeschluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig gedeckt und sogar leicht übererfüllt.

I.4.3. GEBOT DER VERMEIDUNG; VERMINDERUNG

Im Umweltbericht sind in Kapitel II.4 verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben. Es werden Maßnahmen bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Mensch, Landschaft/Fläche im Umweltbericht vorgesehen.

Im Bebauungsplan sind insbesondere Maßnahmen des flächensparenden Bauens (verdichtete Wohnformen) sowie Eingrünung des neuen Quartiers bzw. Schaffung von Grün- und Erholungsräumen berücksichtigt.

I.4.4. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG / AUSGLEICHSKONZEPTION

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Ausgleich für die gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) betroffenen Bodenbrüter wird auf externer Fläche angelegt (s. hierzu Kap. I.4.5).

Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vollständig ausgeglichen.
Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Basis der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg erstellt, da hiermit eine klare und eindeutige sowie differenzierte Ein- und Zuordnung der Ausgangseinstufung der Fläche sowie der geplanten Aufwertungen möglich ist. Hierzu wurde eine Erhebung des Ausgangszustandes und Ermittlung des Zielzustandes durch das Büro WLG durchgeführt. Die Basis für Ermittlung des Zielzustandes bildete dabei ein freiraumplanerischer Entwurf des Büros WLG (vgl. auf Kap. 2.4.1).

Im Umweltbericht werden die auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes und unter Einbezug der heranzuziehenden Rechtsinstrumente erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargelegt (s. Kap. II.4).

I.4.5. ARTENSCHUTZ

Das Planungsgebiet ist Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten. Um die Auswirkungen auf geschützte Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genauer zu prüfen, wurden Erhebungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt und hierzu eine saP (Büro WLG in Kooperation mit Dipl. Biol. Oliver Fehse) sowie eine darauf basierende Maßnahmenkonzeption erstellt (Büro WLG). Aufgrund der Ausstattung des Geltungsbereichs hat dieser keine Relevanz für Fledermäuse, Zauneidechsen und andere Säugetiere und Reptilien. Gleiches gilt für Libellen, Tag-/Nachfalter sowie Käfer (außer der Eremit). Es wurden allerdings Amphibien, wie die Erdkröte und der Springfrosch nachgewiesen. Zusätzlich sind Vogelarten betroffen, insbesondere bodenbrütende Vogelarten (Feldlerche, Rebhuhn) sowie gebüschbrütende Vogelarten. Durch die Überplanung des Geltungsbereichs und der vorgesehenen Nutzungen entfallen Strukturen und Lebensräume für die vorhandenen Tierar-

ten, vor allem aber für die Bodenbrüter. Für ausführliche Informationen und Maßnahmen wird auf das Kapitel 1.5.15, den Umweltbericht sowie die relevanten Fachgutachten verwiesen. Zur Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden im Rahmen der saP sowie der zugehörigen Maßnahmenkonzeption konkrete Maßnahmen erarbeitet. Auf einer externen Fläche (Fl.-Nr. 560/0 Gmkg. Kornburg) werden CEF-Maßnahmen, Entwicklung einer Ackerbrache mit Winterfutter und Lerchenfenstern sowie eines Erdwalls mit Wildstauden und –kräutern, umgesetzt. Diese Maßnahmen dienen dem Schutz von Rebhühnern und Feldlerchen und erfordern eine bestimmte Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen.

I.4.6. VERKEHRSKONZEPT (INKL. MOBILITÄTSKONZEPT)

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von Süden über die Kreisstraße N2 „An der Radrunde“. Von dieser ausgehend ist ein zentral im Plangebiet liegender öffentlich gewidmeter Eigentümerweg (als verkehrsberuhigter Bereich) in Nord-Süd-Richtung mit Wendeanlage am nördlichen Ende vorgesehen. Diese Wendeanlage ist derart dimensioniert, dass eine Wendemöglichkeit für Transporter, Umzugs- und Rettungsfahrzeuge sowie Müllfahrzeuge möglich ist. Die Wendeanlage wurde in Anlehnung an die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit einem Flächenbedarf für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) gewählt und umfasst einen Durchmesser von 15,50 m.

Nördlich des Plangebietes sieht der FNP eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage vor. Somit handelt es sich hierbei um eine Vorhaltefläche zur Erweiterung oder Neuansiedlung von Sportanlagen im Stadtgebiet Nürnberg. Die Stadt Nürnberg möchte diese Fläche weiterhin für eine mögliche Entwicklung vorhalten. Die verkehrliche Erschließung dieser Vorhaltefläche soll nach städtischer Prüfung von Norden aus erfolgen und tangiert somit nicht das Projektgebiet.

Zur Sicherstellung einer geordneten und konfliktfreien Nutzung wird die Abmarkierung von wechselseitigem Parken entlang des Eigentümerwegs eingeplant. Des Weiteren wird die Errichtung einer Querungsinsel “An der Radrunde” vorgesehen. Sie trägt sowohl zur Entschleunigung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) beim Ortseingang bei als auch zur Sicherung von Querungsbeziehungen für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende zwischen dem neuen Quartier und dem bestehenden Ortsgebiet. Im Schatten der Querungsinsel soll zudem ein Aufstellbereich für Linksabbieger entstehen. Aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens von 455 Kfz/h im Maximalstundenwert ist eine entsprechende Lösung notwendig, um den Verkehrsfluss auf der durchgehenden Fahrspur nicht zu beeinträchtigen. Ein separater Abbiegestreifen ist dabei nicht erforderlich. Durch die bauliche Einrichtung der Querungsinsel ergibt sich jedoch automatisch eine leichte Aufweitung der Fahrbahn, die einen solchen Aufstellbereich funktional ermöglicht.

Der ruhende Verkehr für die Wohnnutzungen wird vollständig in der Tiefgarage nachgewiesen, so dass grundsätzlich keine oberirdischen Stellplätze erforderlich sind. Wenige öffentliche Kurzzeitparkplätze in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind möglich.

Durch das Ingenieurbüro Christofori (Verkehrsmengenermittlung; 03. August 2023) wurde der durch das Plangebiet entstehende Verkehr ermittelt und zusammen mit dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen betrachtet. Im Ergebnis ist eine Erschließung des Gebietes über die Straße „An der Radrunde“ verkehrlich leistungsfähig möglich.

Um die Verkehrssicherheit im Zufahrtsbereich des Gebietes für Geh- und Radfahrer zu erhöhen, wird eine Überquerungshilfe in der Straße „An der Radrunde“ vorgesehen, so dass eine sichere Überquerung von Norden nach Süden möglich ist. Im Süden führt dann der Radweg weiter nach Westen und bindet an den Ortsteil Hepersdorf an. Diese geplante Überquerungshilfe wurde hinweislich in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Auch die Haupterschließung hinsichtlich Fuß- und Radverkehr erfolgt über den im Gebiet ohne separate Geh- oder Radwege im Sinne einer gemischten Verkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich). Durch die Entwicklung als autoarmes Quartier ist hier eine hohe Qualität für den Geh- und Radverkehr gegeben.
Innerhalb der Ortsrandeingrünung wird ein Weg vorgesehen, welcher zur Pflege des Ortsrandes genutzt werden kann, aber auch als attraktive Wegeverbindung im Grünen zwischen der Straße „An der Radrunde“ und dem nördlich gelegenen Spielplatz dient.
Nach Norden fortführend wird eine Rad- und Gehwegverbindung im Grünzug Nr. 3 (vgl. I.5.10) vorgesehen. Hierdurch soll das Plangebiet auf kurzem und attraktivem Weg nach Norden an den Wald, die Sportanlagen und fortführend an den Alten Kanal angebunden werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle „Habermannstraße“ an das öffentliche Verkehrsnetz von Nürnberg angebunden. Die Bushaltestelle ist fußläufig über die Straße „An der Radrunde“ erreichbar. Siehe auch Kapitel I.3.1.3.b.

I.4.7. KONZEPT ZUR VER- UND ENTSORGUNG

I.4.7.1. Energiekonzept

Durch das Planungsbüro Vogelsang wurde ein Energiekonzept zum Bebauungsplan Nr. 4673 (Stand: 19.03.2025) erstellt. In diesem Konzept wurde der erforderliche Versorgungsbedarf (Wärmebedarf zum Heizen und für Warmwasser sowie Strombedarf) dargelegt, die möglichen Versorgungsmöglichkeiten betrachtet und am Ende eine CO_2-Bilanz für die geplante Versorgung erstellt.

Für das Plangebiet soll für die Energieversorgung eine Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage vorgesehen werden. Hierdurch ist es möglich das Gebiet mit Heizwärme und Warmwasser vor Ort zu versorgen, ohne dass ein zusätzlicher Energieträger (bspw. Gas oder Öl) von außen erforderlich wird.
Durch die vorgesehene PV-Anlage kann ein Teil des erforderlichen Strombedarfes im Plangebiet (ca. 15 %) gedeckt werden. Die verbleibenden 85 % des benötigen Stromes müssen entsprechend von außen bezogen werden.
Im Konzept wurden ebenfalls anderweitige, potenzielle Energieversorgungsmöglichkeiten (insbesondere Fernwärme, Geothermie und Abwasserwärme) für das Plangebiet betrachtet. Dabei zeigte sich jedoch, dass diese aus unterschiedlichsten Gründen nicht möglich sind oder nicht in Frage kommen.

Zum Abschluss des Konzepts erfolgte eine Betrachtung der CO_2-Bilanz des Plangebietes. Durch den Anteil des erzeugten Stroms vor Ort sowie den Einsatz von Luftwärmepumpen wird pro Jahr der CO_2-Ausstoss in Höhe von ca. 97.000 kg vermindert.

I.4.7.2. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Für die Beseitigung des Schmutzwassers wird ein Abwasserkanal nach Norden im Bereich des neu geplanten Grünzugs vorgesehen, der an einen bestehenden Schmutzwasserkanal nördlich des Geltungsbereiches im Bereich des Eichenwaldgrabens anschließt. Durch die Trennung des Niederschlagswasser und des Abwassers ist der bestehende Kanal ausreichend dimensioniert, der Abwasser aufzunehmen. Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erfolgt ortsnah und wird in I.4.8.1. erläutert.

I.4.7.3. Abfall-/Wertstoffentsorgung

Um die Müllabholung im Gebiet sicherzustellen, wird ein Müllabholplatz angrenzend an die Wendemöglichkeit im Norden des verkehrsberuhigten Bereiches vorgesehen. Entsprechend befahren die Abholfahrzeuge das Gebiet über die zentrale gelegene Verkehrsfläche nach Norden und wenden hier dann im vorgesehenen Wendehammer.

I.4.8. WASSERHAUSHALT

I.4.8.1. Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept

Durch das Ingenieurbüro Christofori und Partner wurde ein Entwässerungs- und Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept zum BP Nr. 4673 erstellt. In diesem Konzept wird beschrieben, wie mit dem anfallenden Regenwasser umgegangen wird.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes nicht möglich. Hierzu wird auf das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Christofori und Partner und den Geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros für Geotechnik Dr. Ruppert und Felder GmbH verwiesen.

Das auf Dachflächen und auf unversiegelten, lediglich durch Tiefgaragen unterbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird durch Dachbegrünungsmaßnahmen und Tiefgaragenüberdeckungen i.S.d. Schwammstadtprinzips gespeichert und reduziert in die Entwässerungsanlagen abgegeben.

Da eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wird im Plangebiet eine Ableitung in den Eichenwaldgraben unter Berücksichtigung der topographischen und hydrologischen Rahmenbedingungen vorgesehen. Das auf befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gelangt in einen

privaten Entwässerungskanal. Dieser verläuft bis zur nördlichen Grenze des Gebiets WA 5 auf privatem Grund, ab dort verläuft er weiter nach Norden auf öffentlichem Grund. Im Osten des öffentlichen Grünzugs Nr. 3, auf Höhe des Gebäues „Am Wiesengrund“ 49, mündet der private Entwässerungskanal in einen öffentlichen Entwässerungsgraben und darüber in das nördliche Regenrückhaltebecken. Über einen Ablauf im Regenrückhaltebecken kann das Wasser schließlich gedrosselt in den Eichenwaldgraben abfließen. Durch das zusätzliche Oberflächenwasser, welches dem Rückhaltebecken zufließt, ist die Erweiterung dieses Beckens durch eine unmittelbare in westlicher Richtung anschließende Regenrückhalteeinrichtung notwendig. Die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ist mit 287 m³ vorgesehen, so dass sich ein gesamtes Rückhaltevolumen von 453 m³ ergibt. Durch die Drosselung entsteht keine Beeinträchtigung Dritter.

I.4.8.2. Hochwasserschutz

Im Bereich des Eichenwaldgrabens befindet sich ca. 150 m nördlich der geplanten Bebauung ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, welches allerdings auf Grund der Entfernung nicht für die Planung relevant ist. Das Planungsgebiet selbst befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) oder Risikogebiet für Überschwemmungen bei extremem Hochwasser (HQ extrem).

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) erfolgt eine Erweiterung des dort bestehenden Regenrückhaltebeckens, die durch den Anschluss der Flächen des Plangebietes erforderlich wird. Diese Änderung stellt einen baulichen Eingriff in das ÜSG dar und ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

I.4.8.3. Starkregenvorsorge

Durch die Abstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen auf das 5-jährliche Niederschlagsereignis trägt die Stadt Nürnberg der Zunahme von Starkregenereignissen bereits grundsätzlich Rechnung.
Starkregenereignisse stellen die geplante Bebauung von Flächen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens jedoch vor erhöhte Anforderungen. Zur schadlosen Ableitung von Starkregenabflüssen auf den beplanten Grundstücken sind neue Regenwasserkanäle und ein zusätzliches Regenrückhaltebecken nördlich des Planungsgebietes vorgesehen, welches eine Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens darstellt, die Wassermengen zwischenspeichert und diese verzögert in den Eichenwaldgraben abgibt.
Weiterhin soll eine schadlose Ableitung von Starkregenabflüssen bei Extremwetterereignissen in angrenzende Grünflächen und über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindung nach Norden erfolgen. Dies ist in der Höhenplanung zu berücksichtigen (vgl. I.5.17.).

I.4.8.4. Grundwasser

Die Untergeschosse der geplanten Baukörper, beziehungsweise die Tiefgarage binden in das Grundwasser ein, diese sind dementsprechend ausreichend wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
Die Berechnungen der hydrologischen Stellungnahme zeigen, dass eine Wasserstandsänderung durch den Aufstau an in das Grundwasser einbindenden Baukörpern größenordnungsmäßig im natürlichen Schwankungsbereich des

Grundwassers liegt. Erfahrungsgemäß beschränkt sich der Aufstau auch lediglich auf die Bereiche der einbindenden Bauteile und wirkt sich nicht negativ auf die Grundwasserbewegung aus.

I.4.9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Durch die Aufstellung eines Energiekonzeptes durch das Büro Vogelsang sowie der Festsetzung der anzulegenden Grünflächen, wird die Planung soweit es geht auf die zukünftigen Veränderungen des Klimas angepasst. Durch den Anteil des erzeugten Stroms vor Ort sowie den Einsatz von Luftwärmepumpen kann ein reduzierter CO_2-Ausstoß erreicht werden. Es ist allerdings anzumerken, dass durch die bauliche Nutzung des Plangebietes die Funktion der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet entfällt. Durch die geplante Bebauung ist weiterhin eine lokale Erhöhung des Temperaturniveaus zu erwarten, da die Fläche dann eine höhere Versiegelung aufweist. Durch die Wahl der Bauweise (Punkthäuser), statt beispielsweise geschlossener Riegel, wird eine Struktur vorgesehen, welche immer noch eine gewisse Durchlässigkeit für Kaltluftströme zulässt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist ein Mindestanteil an nicht versiegelten Flächen zu gewährleisten und weiterhin werden durch die Pflanzung der Bäume aber auch durch die neu zu bauenden Gebäude schattengebende Strukturen vorgesehen. Entsprechende Strukturen sind bisher nicht im Gebiet vorhanden. Dies ist insgesamt lokalklimatisch, insbesondere vor dem Hintergrund der Schaffung eines Wohnquartieres als positiv anzusehen.

Mit der Schaffung einer angemessen durchgrünten, durch heimische und standortgerechte Strauch-, Baum- und Heckenpflanzungen geprägten Siedlungsstruktur mit großzügigen Grünflächen sowie öffentlichen Spielplätzen, kann die Schaffung von neuen, für die Flora und Fauna förderlichen Nischen geschaffen werden und somit einen Mehrwert für die Umwelt.

I.4.10. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Auswirkungen der relevanten Schallquellen in der Umgebung auf das Plangebiet wurden parallel zum BP-Verfahren im Rahmen eines Schallschutzgutachtens (Büro BASIC Gmbh, 22.05.2024) untersucht. Im Gutachten wurden der einwirkende Verkehrslärm der Straße „An der Radrunde“ sowie der Sportanlagenlärm der Anlagen des SC Worzeldorf betrachtet. Relevanter störender Anlagenlärm, also Gewerbelärm, wirkt auf den Geltungsbereich nicht ein, so dass hierzu keine gutachterliche Betrachtung erfolgte.
Die ermittelten lärmtechnischen Berechnungen wurden anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt.

Anhand der Berechnungen zeigt sich, dass entlang der Straße „An der Radrunde“ Überschreitungen der Orientierungswerte (55 dB(A)) im Tagzeitraum von bis zu 7,6 dB(A) vorliegen und somit ein Beurteilungspegel von bis zu 62,6 dB(A) erreicht werden kann. Im Nachtzeitraum liegt eine Überschreitung des Orientierungswertes (45 dB(A)) von bis 8,4 dB(A) mit einem Beurteilungspegel von 53,4 dB(A) vor. Insgesamt liegt eine Überschreitung der Tag- und Nachtwerte bei zwölf Immissionsorten und eine Überschreitung des Nachtwertes bei zwei Immissionsorten vor.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht) gelten für den Neubau von Straßen und werden im Zuge der Abwägung ebenfalls zur Beurteilung herangezogen. Diese Grenzwerte werden am Tag um bis zu 3,6 dB(A) und in der Nacht um bis zu 4,4 dB(A) überschritten. Hierbei liegt eine Überschreitung im Tag- und Nachtzeitraum bei sechs Immissionsorten und im Nachtzeitraum bei einem Immissionsort vor.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen sind nun lärmschützende Maßnahmen und dabei vorrangig aktive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Grundsätzlich ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme am effektivsten, je dichter die Maßnahme (Wand oder Wall) an der Lärmquelle positioniert ist. Im vorliegenden Fall wäre dies möglichst nahe am Fahrbahnrand der Straße „An der Radrunde“. Bei einer Positionierung einer Lärmschutzwand direkt an der Grenze Gehweg und Grenze des WA 1 wäre eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m und im WA 2 mit einer Höhe von mindestens 5,0 m in durchgehender Weise erforderlich, um eine wesentliche Verbesserung der Situation zu erreichen. Mit einer entsprechenden Wand wäre es voraussichtlich möglich den direkten Ausbreitungsweg der Fahrbahn zum Gebäude zu unterbrechen. Eine vollständig durchgängige Schutzwand ist jedoch aufgrund der Gebietszufahrt nicht möglich, so dass hier eine Lücke gegeben wäre, durch welche ein Schalleintrag mit damit verbundenen Überschreitungen verbunden sein würde. Darüber hinaus soll aus Gründen des Ortsbildes eine entsprechend massive Schutzwand am Gebiets- und Ortseingang nicht vorgesehen werden.

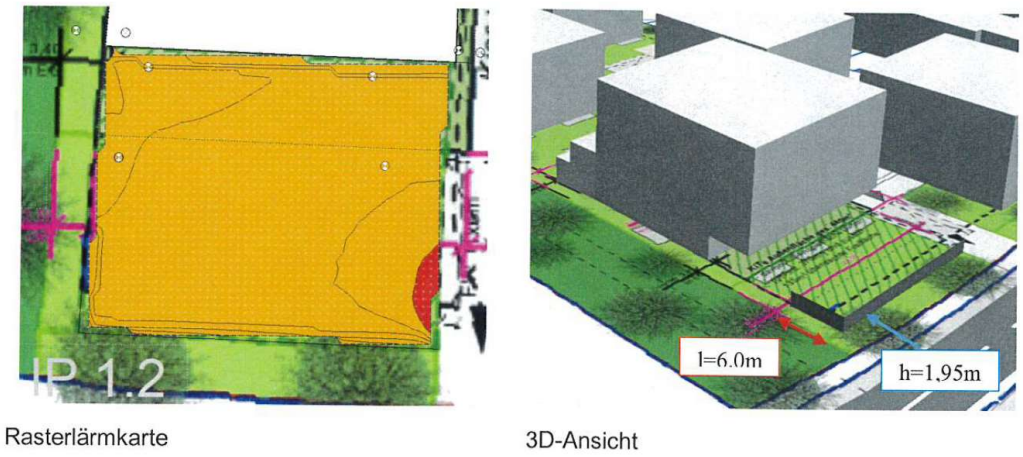
Aus Sicht der Grün- und Landschaftsplanung soll entlang der Straße eine durchgängige Baumreihe zur Steigerung der Attraktivität des Ortseinganges sowie aus klimatischen Gründen vorgesehen werden. Eine entsprechende Baumreihe würde erheblich mit einer entsprechenden Lärmschutzwand kollidieren und die Bepflanzung nicht zulassen.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich in der Abwägung, dass die durch eine Lärmschutzwand erreichten immissionstechnischen Verbesserungen für die dahinterliegenden Wohngebäude nicht im Verhältnis zu den negativen städtebaulichen sowie ökologischen Aspekten stehen. Entsprechend soll eine Lärmschutzwand zum Schutz der Wohngebäude nicht vorgesehen werden.

Die Errichtung eines Lärmschutzwalls würde für die erforderliche Höhe zur Schaffung eines effektiven Schutzes eine sehr breite Grundfläche benötigen. Zwischen WA 2 und der Fahrbahngrenze ist hierfür kein ausreichender Platz gegeben. Südlich des WA 1 soll die KiTa-Freifläche vorgesehen werden und somit ist auch in diesem Bereich keine Flächenverfügbarkeit für einen Lärmschutzwall gegeben.

Im Bereich der angeführten KiTa-Freifläche südlich des WA 1 liegt ebenfalls eine wesentliche Belastung mit Verkehrslärm vor und hier liegen die Beurteilungspegel im Tagzeitraum deutlich über 60 dB(A) auf.
In Anlehnung an die Beurteilung von Außenwohnbereichen wird das Urteil 7 0 34/07.NE des OVG NRW insbesondere in der Abwägung berücksichtigt. Demnach ist eine angemessene Nutzung der Außenbereiche einer Wohnung bzw. eines Hauses möglich, wenn diese einem Dauerschallpegel tagsüber

von bis zu 62 dB(A) ausgesetzt sind. Mit diesem Wert wird die Schwelle der unzumutbaren Kommunikation und Erholung nicht überschritten.
Für den KiTa-Freibereich soll ein Beurteilungspegel von mindestens 60 dB(A) eingehalten werden, so dass für diesen Bereich im Lärmgutachten effektive Schutzmaßnahmen geprüft wurden. Als gute und städtebaulich vertretbare Lösung zeichnete sich dabei eine Lärmschutzwand mit durchgehender Abschirmwirkung nach Süden ab. Die Wand wird dabei an der südwestlichen Ecke noch 6 Meter nach Norden in Richtung Gebäude fortgeführt und muss eines Mindesthöhe von 1,95 m umfassen. Zur gestalterischen Einbindung der Lärmschutzwand sowie zur Aufwertung des Ortseinganges wird eine straßenbegleitende Baumreihe vorgesehen. Die Baumreihe wird dabei in einem ausreichenden Abstand des Kronentraufbereiches zur Lärmschutzwand vorgesehen.
Mit dieser aktiven Schallschutzmaßnahme ist es möglich auf ca. 98% der angedachten KiTa-Freifläche einen Wert von 60 dB(A) am Tag einzuhalten. In einem kleinen Teilbereich verbleiben geringfügige Überschreitungen von maximal 1 dB(A). Diese geringe Überschreitung eines sehr kleinen Teilbereichs am Rande der Fläche ist vertretbar, reduziert die Nutzbarkeit der Fläche nicht wesentlich und führt insbesondere zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung.



Rasterlärmkarte 3D-Ansicht

Abbildung 4: Lärmschutzwand für KiTa-Freifläche – Variante L-Form mit Höhe 1,95 m und Seitenlänge 6,0 m
Quelle: BASIC: Lärmtechnische Beratung; Stand: 22.05.2024

Im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung erfolgte ebenfalls die Betrachtung von verschiedenen Lärmschutzwandvarianten. Die effektivste Variante war dabei eine U-Variante, welche den Freibereich rundum einhaust und am Gebäude anschließt. Aufgrund der damit verbundenen „Einkesselung“ und massiven Abschottung des KiTa-Freibereichs wurde diese Variante verworfen. Diese sozial und städtebaulich negativen Aspekte stehen in keinem Verhältnis zu der damit erreichten Lärmsituation (Einhaltung des Dauerschallpegels von 60 dB(A) im Tagzeitraum auf der gesamten Fläche).

Passive Schallschutzmaßnahmen

Am Südrand des Geltungsbereiches liegen an den geplanten Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor. Entsprechend sollen für diese Bereiche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden. Wie zuvor ausgeführt, sind aktive Maßnahmen hier nicht geeignet bzw. sollen nicht vorgesehen werden.

Eine gute Maßnahme kann eine architektonische Grundrissorientierung sein, bei welcher schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018-01 an eine lärmabgewandte Fassadenseite angeordnet werden sollten, an welcher keine Überschreitung der entsprechenden Zielwerte vorliegt. Im vorliegenden Fall liegt nur auf der Nordseite der beiden Baufenster in den Gebieten WA 1 und WA 2 keine Überschreitung der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte vor. Da die Gestaltung von Grundrissen in dieser Situation mit Aufenthaltsräumen lediglich nach Norden nicht realistisch möglich ist, wurde keine verbindliche Festsetzung aufgenommen wonach hier derartige Räume nur zur lärmabgewandten Seite zulässig sind. Die Festsetzung wurde derart formuliert, dass dies vorrangig anzustreben ist, da es grundsätzlich die aus immissionsschutztechnischer Sicht die beste Lösung wäre. Um gut nutzbare und attraktive Wohnungen zu schaffen, sind hier aber auch Aufenthaltsräume zu den anderen Seiten grundsätzlich erforderlich. Um dann auch bei geschlossenem Fenster, wodurch der Lärmschutz gegeben wäre, eine ausreichende Belüftung erreichen zu können, wurde festgesetzt, dass für Aufenthaltsräume, welche zu einer verlärmten Seite ausgerichtet sind, entsprechend ausgelegte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.
Auf diese Weise ist es möglich auch für Aufenthaltsräume, welche nicht zur lärmabgewandten Seite orientiert sind, bei geschlossenem Fenster einen entsprechenden Lärmschutz und eine ausreichende Belüftung zu erreichen. Von dieser technischen, fensterunabhängigen Belüftung könnte jedoch abgesehen werden, wenn ein Aufenthaltsraum eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Seite hätte (bspw. Anordnung des Raumes an einer Gebäudeecke Nord-Ost oder Nordwest).

Um bei geschlossenem Fenster für die Aufenthaltsräume entlang der verlärmten Fassadenbereiche einen ausreichenden Lärmschutz zu erreichen, sind die Außenbauteilte dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 entsprechend auszulegen. Bezugszeitraum ist dabei der Nachtzeitraum 22 bis 6 Uhr.

Insgesamt können durch die vorgenannten passiven Schallschutzmaßnahmen auch für die südlichen Teilbaugebiete WA 1 und WA 2, welche von wesentlichem Verkehrslärm betroffen sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

I.4.11. GENDER UND DIVERSITY

Wichtige Aspekte der gendergerechten Planung sind die Wohn- und Freiraumqualität sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Eine gute freiräumliche Verknüpfung zur Umgebung und verkehrliche Anbindung an die umgebenden Ortsteile und die offene Landschaft sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV), mit der ca. 60 m östlich entfernten Bushaltestelle, sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Im Plangebiet wird ein neues Wohnquartier in attraktiver landschaftlicher Lage mit sozialer Infrastruktur, gefördertem Wohnen und öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Insgesamt wird hierdurch ein belebtes und sicheres Quartier erreicht, welches ebenfalls unterschiedliche Wohnungstypologien ermöglicht. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant, um hierdurch die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu berücksichtigen. Die öffentlichen und halböffentlichen Räume sollen überschaubar angelegt werden und bieten dann attraktive Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt und zur Erholung aller Bevölkerungsgruppen. Insbesondere die Schaffung eines autofreien Quartiers führt zu einer hohen Qualität im Gebiet.

Die bestehenden Wegeverbindungen wurden analysiert und entsprechend fortgeführt, angebunden bzw. in die neue Entwicklung integriert.
Durch die Abwicklung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ist eine barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnnutzungen gegeben, was insbesondere älteren Bevölkerungsgruppen und Bewohnern mit Gehbehinderung sowie Familien zugutekommt.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4673 unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsziele ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Unterteilung des allgemeinen Wohngebietes in Teilbaugebiete erfolgte, da in den Gebieten WA 1 und WA 2 der sozial geförderte Wohnungsbau und die Kindertagesstätte vorgesehen werden sollen. Um hier eine klare Abgrenzung und Benennung der Flächen vorsehen zu können, wurden die beiden Teilbaugebiete gebildet und jeweils individuelle GRZ- und GFZ-Werte festgesetzt. Die restlichen Teilbaugebiete WA 3 bis WA 5 ergeben sich aufgrund der Abteilung durch die Verkehrsflächen.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die planungsrechtliche Möglichkeit zur Ansiedlung der weiteren Nutzungen sorgt für eine gewünschte Durchmischung im Gebiet und zielt auf kurze Wege im Alltag ab, ohne dass das Wohnen beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus sind in diesen Gebieten ausnahmsweise Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Schank und Speisewirtschaften, Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Diese Nutzungsarten beeinträchtigen das Wohnen nicht und verstärken die Nutzungsdurchmischung.

Zur Sicherung der angestrebten Wohnqualität und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind in oben genannten allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, bzw. auch nicht ausnahmsweise zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den

ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird.

I.5.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung der §§ 16 und 17 BauNVO i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO getroffen. Das höchstzulässige Nutzungsmaß ergibt sich in dem allgemeinen Wohngebiet aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), einer festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Der Orientierungswert gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) für allgemeine Wohngebiete (WA) liegt bei 0,4. Betrachtet man alle WA-Teilbaugebiete und bildet hier einen durchschnittlichen GRZ-Wert, so ergibt dies eine 0,5. Entsprechend liegt eine leichte Überschreitung des Orientierungswertes vor.
Der Orientierungswert für die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bei 1,2 für ein WA. Der durchschnittliche Wert für alle WA-Teilbaugebiete liegt bei 1,8. Somit liegt auch bei der GFZ eine Überschreitung des Orientierungswertes vor.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Erholungsfunktionen für Bewohner werden durch Grünflächen (öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung, Kinderspielplatz sowie Wegeanbindung in bestehende Grün- und Erholungsräume im Norden) und aufgrund bestehender Erholungsflächen wie z.B. die Waldflächen und den alten Kanal in räumlicher Nähe zur Bebauung minimiert bzw. ausgeglichen. Zur Schaffung von benötigtem Wohnraum und um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen, wird eine höhere Dichte – als in der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen – befürwortet und ist somit begründbar.

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO können Höchstmaße für die Bestimmung der Zahl der Geschosse festgelegt werden. Diese Möglichkeit dient der Steuerung einer kompakten, flächensparenden Bebauung und um die Versiegelung zu reduzieren. Hier wird im Bebauungsplan eine Bebauung mit in der Regel IV-Geschossen vorgesehen. Am Gebietseingang im Süden sowie am Gebietsende im Norden sind bis zu V-Geschosse zulässig. Diese Hochpunkte und städtebauliche Akzentuierung wurde im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehen und werden festgesetzt, um dieses Ziel entsprechend planungsrechtlich umzusetzen.

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Geltungsbereich durch das Vorsehen einer großen Gemeinschaftstiefgarage für das allgemeine Wohngebiet. Durch die Unterbringung der Stellplätze unter der Erde kann auf der Oberfläche ein autoarmes Quartier erreicht werden, in welchem am Gebietseingang der komplette MIV direkt abgefangen wird. Lediglich zum Zwecke der Abfallentsorgung ist eine Befahrung in das Gebiet bis nach Norden in den Bereich der Wendemöglichkeit des verkehrsberuhigten Bereiches) erforderlich.
Um die Tiefgarage vorsehen zu können, ist im gesamten allgemeinen Wohngebiet eine wesentliche Unterbauung erforderlich. Dies bedeutet für die Gebiete WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 eine maximale Überschreitung der festgesetzten GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 0,9 und im Gebiet WA 3 bis zu 0,8 (vgl. Festsetzungen. 2.2. und 2.3. der Satzung).

I.5.3. BAUWEISE

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Bauweise ist die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans mit den geplanten Punkthäusern möglich.

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Geltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen, durch welche Baufenster definiert werden. Die Baufenster wurden dabei derart festgesetzt, dass das angestrebte städtebauliche Konzept mit Punkthäusern entsprechend umgesetzt werden kann.

Zur Gliederung der Geschosshöhen wird in einzelnen Baufenstern (WA 1 und WA 5) eine Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen vorgesehen. Durch diese Regelung kann der städtebauliche Rahmenplan mit den angestrebten Höhenversprüngen und Staffelungen entsprechend planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden.

Ergänzend zu der zeichnerischen Festsetzung von Baugrenzen wurden verschiedene textliche Festsetzung zur Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorgesehen.

Nach Festsetzung 3.1 der Satzung dürfen Balkone und Terrassen maximal 2,0 m über die Baugrenze auskragen. Im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO kann in einem Bebauungsplan zugelassen werden, dass Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß über Baugrenze bzw. Baulinien hervortreten. Um diese Möglichkeit des Vortretens grundsätzlich zuzulassen und eindeutig sowie bestimmt zu regeln, wurde die Festsetzung 3.1. aufgenommen und das Vortreten auf bis zu 2,0 m zugelassen. Für das WA 1 ist auch in östliche Richtung, in Richtung der Verkehrsfläche, eine abweichende Regelung erforderlich, da hier eine direkte Bebauung an die Verkehrsfläche möglich ist, wird ein Hervortreten über die Baugrenze durch Balkone erst ab dem 2. Obergeschoss entlang dieser Fassadenseite zugelassen. Auf diese Weise kann eine ausreichende Durchfahrtshöhe für die Verkehrsfläche sichergestellt werden.

Von den Festsetzungen nach 3.1 wurde mit 3.2 eine zulässige Abweichung formuliert. So soll ein Hervortreten von Balkonen an der westlichen Seite des WA 1 und WA 4, entlang des öffentlichen Grünzugs Nr. 1 nicht zugelassen werden. Dies erfolgt in diesem Bereich aus gestalterischen Gründen (i.V.m. Art. 81 BayBO) zu Stärkung des Ortsbildes und Ortsrandes in diesem Bereich. Weiterhin soll ein Mindestabstand zur Grünfläche und den hier geplanten Pflanzungen vorgesehen werden. Dies ist erforderlich, da ein ausreichender Raum für eine gute Entwicklung und Wachstum der Pflanzungen sichergestellt werden soll.

Eine ähnliche Abweichung ist durch die Festsetzung 3.3 vorgesehen. Hierdurch wird eine Überschreitung der Baugrenze nach Süden, in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche, ausgeschlossen. Auch in diesem Bereich soll ein Mindestabstand zu den hier geplanten Pflanzungen vorgesehen werden, so dass ein ausreichender Raum für eine gute Entwicklung und Wachstum der Pflanzungen sichergestellt werden kann.

Der gesamte ruhende Verkehr ist in einer großen Tiefgarage vorgesehen, durch welche grundsätzlich die gesamten Baugrenzen in weiten Teilen unterbaut werden. Wenn die Unterbauung dann bis zur Gebäudekante reicht, sind baulich Lichtschächte für Kellerräume (insbesondere zur Entrauchung) erforderlich. Es ist dann aber nicht möglich diese Schächte innerhalb der Baugrenzen abzudecken. Entsprechend wurde die Festsetzung 3.4 aufgenommen, wonach durch Lichtschächte eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,00 m zulässig ist.

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (AFS) der Stadt Nürnberg.
Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sind bei der Errichtung von Gebäuden, ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen, die Abstandsflächen gem. Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt demnach 0,4 H, mindestens 3,0 Meter. Eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H weist die Schutzziele der Abstandsflächen (Belichtung, Belüftung und Besonnung) nach. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind unter Einhaltung der Abstandsflächensatzung (AFS) der Stadt Nürnberg gewährleistet.

Weiterhin sind folgende abweichende Regelungen von Art. 6 BayBO und der AFS der Stadt Nürnberg notwendig. Diese ist in der Satzung unter 4. geregelt.
Betroffen sind fünf Fassadenseiten, bei denen eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H festgesetzt wird (siehe Abbildung 3). Darüber hinaus ist bei einer weiteren Fassadenseite eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,1 H festgesetzt (siehe Abbildung). Diese Festsetzungen sind notwendig, um die vorgesehene städtebauliche Figur wie geplant umzusetzen.



Abbildung 5: Beiplan Abstandsflächen zum BP Nr. 4673

Von der Abweichung vom Art. 6 BayBO mit § 1 der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg sind ausschließlich Bereiche betroffen, in denen die Abstandsflächen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegen. Aufgrund der öffentlichen Widmung dieser Verkehrsfläche dürfen Abstandsflächen nicht über die Straßenmitte hinausgehen (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO). Abstandsflächen müssen grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden, es sei denn es kommt zu einer Übernahme der Abstandsflächen durch den Nachbarn. Bei öffentlichen Verkehrsflächen zählt die Straßenmitte als fiktive Grundstücksgrenze. Durch diese Regelung soll gewährleistet werden, dass der gegenüberliegende Nachbar bezüglich seiner Eigentumsrechte, der Belichtung, der Belüftung und des Brandschutzes nicht eingeschränkt wird. Zudem soll ein angemessener sozialer Abstand, ein angemessenes Straßenbild und die Verkehrssicherheit gesichert werden.

Im vorliegenden Fall der Abstandsflächenüberschreitung gehören alle Grundstücke einem Investor. Der Entwurf ist so gestaltet, dass sich die Abstandsflächen bei einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H nicht überlagern. Die Überschreitung der Abstandsflächen entsteht nur durch die öffentliche Widmung der Verkehrsfläche i.S.d. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO.

Um den städtebaulichen Entwurf planungsrechtlich umzusetzen, ist für die neuen Baukörper eine abweichende Regelung der Tiefe der Abstandsflächen erforderlich.
Mit der Verschattungsstudie von der Gesellschaft für Bauphysik, Akustik, Sonderingenieurwesen Consultance GmbH für den Bebauungsplan Nr. 4673 Worzeldorf Ortsrand vom 08.03.2023 konnte nachgewiesen werden, dass dem beabsichtigten städtebaulichen Entwurf die Mindestbesonnungsdauer für die beplanten und die bestehenden benachbarten Gebäude eingehalten werden. Somit besteht trotz der Überschreitung der zulässigen Abstandsflächentiefe eine ausreichende Belichtung.
Durch die leicht versetzte Stellung der Gebäude und die gewählte architektonische Figur der Punktgebäude ist eine ausreichende Belüftung des Gebiets zu erwarten.
Mit einer Beeinträchtigung des Brandschutzes ist ebenfalls aufgrund der versetzt zueinanderstehenden Gebäude nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen, da die Gebäude untereinander einen ausreichenden Abstand aufweisen. Feuerwehrzufahren und Aufstellflächen für die Feuerwehr können trotz der abweichenden Abstandsflächen umgesetzt werden. Auch der soziale Abstand wird durch die abweichenden Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Zwischen den Gebäuden liegt genügend Abstand, um die Privatsphäre der Bewohnenden angemessen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Reduzierung der Abstandsflächen stellt bereits das maximal verträgliche Minimum an Abstand zwischen den Gebäuden in diesem städtebaulichen Entwurf dar. Bei einer weiteren Abweichung in den betroffenen Bereichen wären Belichtung, Belüftung, Besonnung und Brandschutztechnische Auflagen für diesen städtebaulichen Entwurf nicht mehr sichergestellt. Eine weitere Abweichung gemäß Art. 63 BayBO wird daher nicht als verträglich erachtet.

I.5.6. NEBENANLAGEN

Im allgemeinen Wohngebiet sind für Wohngebiete typische Nebenanlagen und Einrichtungen wie Spiel- und Freizeitgeräte oder Fahrradanlagen sowie Tiefgaragenlüftungen, Müllaufzüge und Abstellflächen für Müll in allen Baufeldern außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um ausreichend Entwässerungsflächen zu ermöglichen, sind ebenso Nebenanlagen und Einrichtungen zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig (vgl. Festsetzung 5.1. der Satzung).
Im Teilgebiet WA 2 soll eine Trafostation unterirdisch vorgesehen werden. Klarstellend wurde hierzu geregelt, dass diese Trafostation auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist (vgl. Festsetzung 5.2. der Satzung). Dies ist insbesondere erforderlich, da die Trafostation grundsätzlich zugänglich sein muss und daher eine Unterbringung unterhalb der Hauptgebäude und somit innerhalb der Baugrenzen nicht möglich ist.

Aus gestalterischen Gründen erfolgt die gesamte Sammlung von Müll und Wertstoffen im Unter- oder Erdgeschoss (vgl. Festsetzung 5.3 der Satzung). Um hier für den unterirdisch gesammelten Müll eine Bereitstellung am Abholtag vorsehen zu können, ist die Errichtung von Müllaufzügen auch außerhalb der Baufenster zulässig. Ebenso die Errichtung von Aufstellflächen zur Bereitstellung der Müllbehälter am Abholtag. Da die Baufenster zur Umsetzung der städtebaulich angestrebten Punkthäuser sehr eng gefasst wurden, sind diese Nebenanlagen zur

Entsorgung auch außerhalb dieser erforderlich (vgl. Festsetzung 5.1 der Satzung).
Um zu gewährleisten, dass Nebenanlagen als untergeordnete bauliche Anlagen gegenüber den Hauptgebäuden wahrgenommen werden, sind diese bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m und lediglich mit einem Flachdach zulässig (vgl. Festsetzung 5.4 der Satzung). Unterer Bezugspunkt ist dabei die Höhe der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche.

I.5.7. TIEFGARAGEN MIT EIN- UND AUSFAHRTEN

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet und zur Erhöhung der Grünanteile bzw. Freibereiche und somit einer Steigerung der Aufenthaltsqualität sind die erforderlichen privaten Stellplätze (inklusive erforderlicher Besucherstellplätze) in Tiefgaragen herzustellen. Im Bebauungsplan wurde eine Fläche festgesetzt, innerhalb welcher die Errichtung der Tiefgarage zulässig ist. Die Tiefgarage soll dabei sowohl unter dem allgemeinen Wohngebiet als auch unterhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - zulässig sein.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – ist eine Herstellung von vereinzelten, öffentlichen Stellplätzen möglich und soll vorgesehen werden. Hierdurch soll die Sicherstellung eines geordneten ruhenden Verkehrs erreicht und insbesondere Bedarfe für Liefer- und Dienstleistungen abgedeckt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen recht eng gefasst, so dass hier vorwiegend das Hauptgebäude untergebracht werden kann. Verschiedene Nebenanlagen und Einrichtungen nach Festsetzung 5.1. sind auch außerhalb dieser zulässig.

Darüber hinaus können Notausgänge, für die großflächige Tiefgarage oder auch Treppenhäuser zum baulichen Brandschutz für die Gebäude erforderlich werden, welche dann außerhalb der Baufenster liegen könnten. Dies kann erst im Zuge der konkreten und detaillierten Objektplanung genau festgelegt werden, ob und wo diese Bereiche außerhalb der Baufenster liegen. Um hier eine Flexibilität für die spätere Planungen zu erreichen, wurde die Festsetzung 6.2 aufgenommen.

Stellplatzschlüssel

Die Anzahl der erforderlichen KFZ- und Fahrradstellplätze, die im Plangebiet untergebracht werden müssen, ergibt sich anhand der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg, in der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung. Diese Satzung regelt in § 2 Abs. 1 in Verbindung mit der Richtzahlenliste die im Rahmen eines Bauvorhabens zu errichtende erforderliche Stellplätze gem. Art. 47 BayBO. Die Ablöse von Stellplätzen bei Nichtherstellung richtet sich ebenfalls nach der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung der StS.

Gemäß § 1 Abs. 2 StS gilt die Satzung nicht, soweit in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Sonderregelungen bestehen. Abweichend von der StS trifft der Bebauungsplan für die erforderlichen KFZ-Stellplätze für Wohnungen im Mehrfamilienhaus und im geförderten Wohnungsbau abweichende Regelungen. So sind ein Stellplatz je Wohneinheit im Mehrfamilienhaus und 0,5 Stellplätze je Wohneinheit im geförderten Wohnungsbau zu erreichten.

Der Stellplatzschlüssel anderer im Gebiet zulässiger Nutzungen leitet sich aus der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen StS ab (vgl. Festsetzung 6.3. der Satzung).

Um die bequeme Erreichbarkeit von Fahrradabstellanlagen zu fördern, sind mindestens 10 % der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg notwendigen Fahrradabstellplätze auch außerhalb der Gebäude vorzusehen. Eine höhere Prozentzahl wird nicht zwingend gefordert, um die Versiegelung durch Nebenanlagen in den Freiflächen der Baufelder maßvoll zu halten. Die darüber hinaus gehenden Fahrradabstellanlagen sind innerhalb der Gebäude oder in den Tiefgaragen nachzuweisen. Insgesamt soll durch diese Regelung im Bebauungsplan die Bereitstellung von gut zugänglichen nutzerfreundlichen Abstellanlagen für den täglichen Gebrauch fördern (vgl. Festsetzung 6.4. der Satzung).

I.5.8. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Um eine flexible und zugleich sozial ausgewogene Wohnraumentwicklung vorzusehen, soll im Plangebiet eine Quote von 30 % sozial gefördertem Wohnungsbau umgesetzt werden. Im Bebauungsplan erfolgen hierzu keine Festsetzungen, sondern eine Sicherung erfolgt über Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan. Eine Förderverpflichtung kann durch den Bebauungsplan nicht hergestellt werden.

I.5.9. VERKEHRSFLÄCHEN (BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG)

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über eine überwiegend 6 m breite neue Erschließungsfläche, welche mittig von Süden nach Norden verläuft. Die Erschließungsfläche wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen das angestrebte autoarme Quartier und alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen gestärkt werden. Ein verkehrsberuhigter Bereich zeichnet sich dadurch aus, dass Zufußgehende und Fahrzeuge gleichberechtigt sind. Fußgängerinnen und Fußgänger müssen nicht am Fahrbahnrand gehen, sondern dürfen die gesamte Straße nutzen. Wenn nötig, müssen Fahrzeuge warten. Kinder dürfen hier spielen, allerdings dürfen Zufußgehende ihrerseits den Fahrverkehr nicht behindern. Fußgängerinnen und Fußgänger müssen zur Seite gehen, wenn ein Fahrzeug vorbeifahren möchte. Die Straße darf nicht blockiert werden, etwa durch große Gegenstände, Spielzeug oder Ähnliches.
Der verkehrsberuhigte Bereich endet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 15,5 m, welche dazu geeignet ist, dass Müllfahrzeuge ohne Rückwärtsfahren, lediglich mit Rückstoßen, wenden können.
Von dieser Wendeanlage nach Norden fortführend wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Geh- und Radweg - festgesetzt, welche nach Norden weiterführend als Grünweg im öffentlichen Grünzug fortgeführt wird. Die Verkehrsflächen verbleiben im Sinne eines Eigentümerweges nach Art. 53 Abs. 3 BayStrWG im privaten Eigentum, werden aber öffentlich gewidmet.
Über diese Verbindung ist auch eine Anbindung der im FNP vorgesehenen Sportfläche mit einem Fuß- und Radweg möglich.

Die festgesetzten Verkehrsflächen im Geltungsbereich werden mit Straßenbegrenzungslinien von den privaten Baugrundstücken getrennt.

In der Straße „An der Radrunde“ wird eine Überquerungshilfe zur Sicherung der Querungsbeziehungen für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende zwischen dem neuen Quartier und dem bestehenden Ortsgebiet vorgesehen. Weiterhin trägt diese zur Entschleunigung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) beim Ortseingang bei. Im Schatten der Querungsinsel kann entsprechend eine Aufstellbereich für Linksabbieger entstehen, wodurch eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der durchgehenden Fahrspur verhindert werden kann. Diese Querungshilfe ist hinweislich in der Planzeichnung dargestellt.

Die randlich gelegenen, nicht versiegelten Verkehrsflächen, werden als Verkehrsbegleitgrün hinweislich dargestellt und dienen ebenfalls als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft.

I.5.10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND ZU BEPFLANZENDE FLÄCHEN

Neupflanzung von Bäumen - im allgemeinen Wohngebiet

Auf den nicht überbauten Grundstücken der Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebietes sind 13 Bäume zu pflanzen. Diese grünordnerische Festsetzung auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wurde zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung der allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Die Maßnahme dient der städtebaulichen Einbindung der Bebauung, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie trägt zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur ökologischen Funktionsfähigkeit des Baugebiets bei.

Neupflanzung von Bäumen - Öffentliche Grünfläche

Die nördliche Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, um den zukünftig anwohnenden Kindern eine lokale Möglichkeit zur Bewegung und freiem Spiel anzubieten. Hier hat die Unterbringung der aus der Planung resultierenden Spielflächenbedarfe Vorrang vor allen weiteren Nutzungen. Dort sind mindestens zwei standortgerechte sowie großkronige Laubbäume zu pflanzen, welche sowohl der natürlichen Beschattung als auch der naturnahen Einbindung der Spielbereiche dienen. Um genügend Platz für eine Zonierung des Spielplatzes für Rückzugsorte, Kommunikationsflächen und Bewegungsflächen zu generieren beläuft sich die Größe des öffentlichen Spielplatzes auf ca. 1.160 m².

Um sicherzustellen, dass die Bäume und deren Kronen sich weitestgehend natürlich entwickeln und gepflegt werden können, ist zu angrenzenden Nutzungen ein Abstand von mind. 3,00 m zu beachten. Rechtlich geltende Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug gliedert sich in Abschnitt Nr. 1, 2 und 3, welche fast durchgängig 15 m breit sind. Der Grünzug Nr. 3 soll eine visuelle Leitlinie schaffen, indem standorttypische Naturelemente, nämlich mind. 7 Bäume, in regelmäßigen Pflanzabständen verwendet werden und eine Freiraum- und Grünverbindung entsteht. Der Grünzug erfüllt insgesamt eine wichtige Wegeverbindungsfunktion und ermöglicht eine durchgehende Nord-Süd-Verbindung für den Fußverkehr – beginnend an der Straße „An der Randrunde“ über einen „Pflegeweg“ bis hin zum nördlich anschließenden Grünzug Nr. 3. Ein durchgehender Grünanlagenweg kann dabei nur außerhalb des zentralen Gehölzstreifens realisiert werden.

Hinweislich wird der Grünanlagenweg in der Planzeichnung ausschließlich innerhalb des Grünzugs Nr. 3 dargestellt, da hier die Wegeverbindungsfunktion eine höhere städtebauliche Bedeutung besitzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern freiwachsende Hecken- und Gebüschstrukturen sowie 11 Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, um die Durchgrünung des Wohngebiets zu sichern und somit die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Weitere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Ortsrandeingrünung des neu entstehenden allgemeinen Wohngebietes sind entlang der äußeren Ränder der Teilwohngebiete anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vor allem im Westen sollen entsprechend der Planzeichnung flächige Gehölzpflanzungen mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen entstehen, um dem neuen Wohngebiet einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu ermöglichen und gleichzeitig einen grünen Ortsrand für Worzeldorf zu schaffen. Die Ortsrandeingrünung ist durch den FNP vorgegeben.

Für eine natürliche Entwicklung der Begrünung und Kronenausbildung von Bäumen und zur Vermeidung von Schäden an der Fassade ist zwischen Flächen für Gehölzpflanzungen und Gebäuden ein Mindestabstand von mind. 1,0 m vorzusehen, Baumpflanzungen sind von der Stammmitte aus in 5 m Entfernung zur Fassade zu pflanzen. Abweichend davon gilt für Baumpflanzungen entlang der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ ein Mindestabstand von 3,75 m zwischen Gebäudefassade und Stammmitte. Aufgrund von beengten Platzverhältnissen zwischen den Gebäuden für Feuerwehrzufahrten und der gestalterischen Eingrünung des Straßenraumes wurde der Abstand entlang der Erschließungsstraße reduziert.

Bei Baumpflanzungen in Bereichen, die an Feuerwehrzufahrten oder Feuerwehraufstellflächen angrenzen, sind die Anforderungen der Feuerwehr, insbesondere das Lichtraumprofil der Feuerwehrfahrzeuge zu berücksichtigen.

Rechtlich geltende Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

Der südliche Bereich des Grünzugs Nr. 1 soll durch dichte Bepflanzung einen naturbelassenen Charakter aufweisen, um die vorgesehene Nutzung des Gebäudes von den öffentlichen Verkehrsflächen und in Richtung der freien Landschaft abzuschirmen, während der nördliche Abschnitt des Grünzugs Nr. 1 eine extensive Erholungsnutzung für die Anwohnenden ermöglichen soll. In Grünzug Nr. 2 ist zusätzlich zur abschirmenden Wirkung einer Baum-Strauchhecke die Ausbildung einer Baumreihe zur landschaftlichen Abgrenzung nach Norden geplant. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden die Lage von Baumstandorten nicht festgesetzt, sondern hinweislich dargestellt, da die genaue Ausgestaltung im Zuge der weiteren Planung bestimmt wird. Ausgenommen davon sind Baumstandorte, die eine übergeordnete landschaftsplanerische Funktion erfüllen (z.B. als visuelle Leitlinie in Grünzug Nr. 3). Die Anzahl der in den öffentlichen Grünflächen zu pflanzenden Bäume (mindestens zwei Stück in der Fläche „Spielplatz“, mindestens 16 Stück in Grünzug Nr. 1, mindestens 9 Stück in Grünzug Nr. 2 und mindestens 7 Stück in Grünzug Nr. 3) wird hingegen festgesetzt,

um eine gewisse Mindestbepflanzung sicherzustellen und insbesondere die angestrebte gestalterische Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft sowie die ökologische Wirkung der Durchgrünung (z.B. hinsichtlich des Stadtklimas) zu gewährleisten.
Innerhalb der Grünzüge Nr. 1 und Nr. 2 ist eine zentrale Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Planzeichnung vorgesehen. In Grünzug Nr. 1 sind 16, in Grünzug Nr. 2 sind 9 standortgerechte, großkronige und mittelkronige, Laubbäume als Hochstamm der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3-4 x verpflanzt, zu pflanzen. Die gewählte Pflanzqualität sorgt durch ihre bereits weit entwickelte Krone für eine sofortige Begrünung ab dem Pflanzzeitpunkt und eine ansprechende Wohnumgebung. Dank ihres kräftigen Stammes und des gut ausgebildeten Wurzelsystems sind sie stabil und widerstandsfähig gegenüber Wind und mechanischen Einwirkungen, was den Anwuchserfolg begünstigt. Zudem spenden sie schnell Schatten, verbessern das Mikroklima durch Verdunstung und tragen durch CO_2-Bindung aktiv zur Luftreinhaltung bei. Einer der Bäume (großkronig) ist gem. Planzeichnung im Grünzug Nr. 1 entlang der Straße „An der Radrunde” als gestalterischer Auftakt und Verlängerung der Alleebaumreihe am Südrand des allgemeinen Wohngebiets zu situieren. Mit dieser Baumreihe wird das neue Wohngebiet von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt und die bestehende ortsrandprägende Baumallee aus dem östlichen Wohngebiet fortgeführt.

Außerdem sind in der Fläche, heimische Sträucher mit einer (Mindest-) Wuchshöhe von 100-150 cm, mindestens als 2 x verpflanzter leichter Heister, mit mindestens 3 Trieben zu pflanzen, um bereits ab dem Pflanzzeitpunkt eine optische und ökologische Aufwertung zu erzielen. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölzflächen anzulegen, was die Durchgrünung und den naturnahen Charakter des Wohngebietes unterstreicht. Die Baumpflanzungen sollen zugunsten der Einbindung der Bebauung in die umliegende Landschaft bevorzugt vor den Fassaden der Hauptgebäude vorgesehen und in die Gehölzflächen integriert werden.

Damit eine angemessene Entfaltung und Pflege der Bäume garantiert werden kann, ist im Grünzug Nr. 1 in Richtung des Allgemeinen Wohngebietes ein Abstand von 2,00 m einzuhalten, während zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung im Westen sowie im Grünzug Nr. 2 nach Westen und Norden aus Gründen der Baumgesundheit und zur Verhinderung von Ertragseinbußen der bewirtschafteten Flächen ein Abstand von 4,00 m einzuhalten ist.

Die Querung der zentralen Gehölzfläche in Grünzug Nr. 1 in Form eines Durchstiches mit einem unbefestigten Grünweg in ost-westliche Richtung ist maximal an zwei Stellen mit einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig, um dem Unterhalt der Gehölze zu gewährleisten.

I.5.11. BEGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN UND PRIVATER FREIFLÄCHEN

Wurzelraum - außerhalb von Tiefgaragendecken
Baumstandorte außerhalb der TG-Decke sind mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,20 m stark sein, um ausreichend Wurzelraum für die Neupflanzungen zu schaffen,

welche unter anderem der Standsicherheit des Baumes dient und die Grundlage für ein gesundes Pflanzwachstum darstellt. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder die mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,00 m² betragen, um eine ausreichende Versorgung des Baumes mit Wasser und Nährstoffen über die Wurzeln zu gewährleisten. Dabei muss der durchwurzelbare Raum weiterhin eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,20 m haben.

Wurzelraum – oberhalb von Tiefgaragendecken
Für Vegetationsflächen oberhalb von TG-Decken sind mindestens 80 cm Vegetationstragschicht als fachgerechter Bodenaufbau herzustellen, damit auch Stauden, Gräser und kleine Sträucher den Boden ausgiebig durchwurzeln können und somit der Anwuchserfolg dieser Pflanzen begünstigt wird.
Für Baumstandorte von Laubbäumen der Wuchsklasse I und II oberhalb der TG-Decke ist ein fachgerechter Bodenaufbau mit einer Vegetationstragschicht von mind. 120 cm Stärke herzustellen. Pro Baum muss diese auf einer Fläche von mindestens 100 m² durchwurzelbar sein, damit die natürliche Entwicklung dieser Bäume ebenso gewährleistet werden kann, wie bei den Bäumen außerhalb der Tiefgarage. Die Wurzelräume benachbarter Bäume dürfen sich in angemessenem Maße überlagern.

Um Konflikte zwischen der Statik und der Begrünung der Tiefgarage zu vermeiden, sind die Lasten des Substrat- und Vegetationsaufbaus bereits bei der Konstruktion zu beachten.

Begrünung privater Grundstücksfreiflächen
Nicht überbaute Grundstücksflächen, also die Teile des Grundstücks, die nicht bebaut oder bedeckt sind, sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei zählen nur mit unterirdischen Anlagen unterbebaute Flächen als nicht überbaut. Da die Stellplatzzahl innerhalb des Geltungsbereichs bzw. des Straßenraums möglichst geringgehalten werden soll, sind private Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen vorgesehen. Durch die gewählte Definition nicht überbauter Grundstücke werden diese nicht durch Tiefgaragen „kleingerechnet“ und eine möglichst hohe Ausdehnung von Grünflächen innerhalb der privaten Freiflächen gewährleistet, was sich sowohl positiv auf das äußere Erscheinungsbild des neu entstehenden Wohngebietes, als auch dessen Aufenthaltsqualität und Mikroklima auswirkt.

Um eine angemessene gärtnerische Durchgrünung der Bauflächen sicherzustellen sowie aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes, wird in Pflanzgeboten eine Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen/Obstbäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt. In den Bauflächen ist je 200 m² nicht überbauter Fläche ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Daraus ergeben sich die standörtlich festgesetzten oder hinweislich dargestellten Baumpflanzungen von insgesamt 56 Stück, welche in den vorherigen Kapiteln erwähnt wurden. Die Artenauswahl erfolgt im Rahmen der Freiflächenplanung. Durch die Festsetzungen wird die erforderliche Nutzungs- und Gestaltungsfreiheit gewahrt. Die festgesetzte Mindestqualität Hochstamm, 3x - 4x verpflanzt, mit Ballen, 20/25 cm Stammumfang stellt sicher, dass die Freiraumgestaltung qualitativ hochwertig und schnell zur Geltung kommt.

Versiegelungen dürfen nur in dem für die Erschließung erforderlichen Maß (Wege/Zufahrten) erfolgen, damit möglichst viel Fläche als Grünfläche zur Erholung, Regenwasserversickerung (außerhalb der Tiefgarage) und Mikroklimaverbesserung entstehen kann. Die Verwendung von Stein-, Kies-, Schotter- oder sonstigen Materialschüttungen in Verbindung mit dem Einbau wasserundurchlässiger Folien, bzw. sonstiger Materialien, welche die Versickerung von Niederschlagswasser behindern oder verhindern und / oder die Bodenfunktionen beeinträchtigen oder schädigen, sind aus diesem Grund grundsätzlich nicht zulässig. Möglich ist die Einbringung natürlicher Materialien, wie Rohboden, Schotter und Kies oder sandiges Material zur Schaffung von Sonderstandorten mit dem Ziel spezielle Pflanzen, bzw. Pflanzengesellschaften anzusiedeln (z.B. Alpinum, Mager- und Ruderalfluren), da diese einen positiven Beitrag zur Biodiversität leisten. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten, denn diese widersprechen dem Gestaltungsansatz eines durchgrünten, optisch ansprechenden und klimafreundlichen Wohngebietes.

Fassadenbegrünung

Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3,00 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- oder Rankgehölzen als Maßnahme zur Klimaanpassung flächig zu begrünen, sowie um den durchgrünten Charakter der Wohnsiedlung, die Biodiversität und das Mikroklima zu fördern.

Nebengebäude und Nebenanlagen, Lärmschutzwände sowie Tiefgaragenzufahrten sind auf mindestens 50% der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- oder Spaliergehölzen zu begrünen und alle 1,5 m sind Klettergehölze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, damit die senkrechten Baukörper zusätzlich zu ihrer primären Nutzung auch als “grüne Wand” dienen können und somit sowohl einen optischen als auch ökologischen Mehrwert erzielen.

Zur möglichst flächendeckenden Durchgrünung der betroffenen Fassaden bzw. Nebenanlagen sind nach Möglichkeit durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,80 m herzustellen. Falls dies aufgrund bautechnischer Erfordernisse nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Kletter- oder Rankgehölz mindestens 0,50 m² groß sind und eine Vegetationstiefe von mindestens 0,50 m aufweisen. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,00 m³ betragen, damit die vertikal wachsenden Pflanzen ihre Wurzeln genügend tief in der Erde verankern können. Mindestens alle 1,50 m ist ein Kletter- oder Rankgehölz fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

Dachbegrünung Hauptgebäude

Dächer von Gebäuden, sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen, technischen Einrichtungen und erforderlichen Randkiesstreifen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung (standortgerechte heimische Sedum-/Gräser-/ Kräutermischung und/oder Stauden) ganzflächig auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Somit wird die insgesamt relativ große Dachfläche mit einer zweiten Nutzung versehen, welche die Biodiversität fördert, einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung (siehe Kapitel I.4.8.1) leistet, die Aufheizung im Sommer mindert und wärmedämmende Eigenschaften besitzt.
Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine

Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung) und beide Nutzungen auf dem Dach koexistieren können. Entsprechend ist eine Dachfläche von mindestens 160 m², welche im Energiekonzept zum Bebauungsplan berücksichtigt wurde, umsetzbar. Die Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss mindestens 15 cm stark sein und die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig, um ein Gründach mit möglichst hohem Anwuchserfolg, Regenrückhaltekapazitäten und hoher Biodiversität zu generieren. Aufgrund des hohen durch die Tiefgarage unterbaubaren Flächenanteils bestehen erhöhte Anforderungen an die Funktion von begrünten Retentionsdächern im Plangebiet. Der Wasserspeichereffekt („Schwammeffekt“) erhöht sich mit der Intensität der Begrünung, maßgeblich ist die Reduzierung des Abflussbeiwertes bei Starkregenereignissen. Die Vorgabe einer Mindestdicke von 15 cm stellt sicher, dass sowohl extensive wie auch eine intensive Begrünung möglich ist.

Dachbegrünung – Nebenanlagen
Dächer von Nebenanlagen (z.B. Müllgebäude, Gartenhäuser) oder Anlagen (Fahrradabstellanlage) sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden, um somit einen positiven Beitrag zur Biodiversität und zum Regenwassermanagement zu leisten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein, um Pflanzen wie Sedum und Kräutern noch ausreichend Wurzelraum anzubieten. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern und durch Kombinationslösung gemeinsam funktionieren.

Versickerungsfähige Beläge
Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen) herzustellen, soweit sie sich nicht mit Fußwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden, sodass so viel Fläche wie möglich auch zum Versickern von Regenwasser bereitgestellt werden kann. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer weitestgehend möglich ist.

Aus demselben Grund sind Gehwege und Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung (versickerungsfähiger Bauweise) zu errichten soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mind. 5 % Fugenanteil (z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen, Pflaster mit Sickerfuge).

I.5.12. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 15-17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Durch die vorliegende Planung sind Eingriffe im oben genannten Sinne zu erwarten. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß der „Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürn-

berg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen“. Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen sind in Kap. I.5.10 bis I.5.12 aufgezählt und im Umweltbericht in Kap. II. 4.1 bzw. der saP näher erläutert. Zur Vermeidung dienen u.a. Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzung von Sträuchern und Bäumen. Die gewählte städtebauliche Anordnung mit umfangreichen öffentlichen Grünflächen und Dachbegrünung dient zur Minderung der Auswirkungen bezüglich verschiedener Schutzgüter (u.a. Boden, Wasser, Klima).

I.5.13. MAßNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Die Belange des Artenschutzes sind im Bauleitplanverfahren zu beachten. Vor diesem Hintergrund wurden die in Kapitel 1.4.5. beschriebenen artenschutzrechtlichen Prüfungen und Untersuchungen durchgeführt und eine Maßnahmenkonzeption erarbeitet. Im Ergebnis werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu gewährleisten, erfolgt ein entsprechendes Monitoring (s. hierzu Kap. II.8).

Maßnahmen zur Vermeidung:

Vermeidungsmaßnahme 1:
Baustelleneinrichtungsflächen sowie Ablagerungen von Geräten und Baumaterialien sind auf die Fl.-Nr. 118 zwischen der Straße *Am Wiesengrund* (LSG 10 Königshof) und der Straße „An der Radrunde*”* zu beschränken.

Vermeidungsmaßnahme 2:
Um eine Gefährdung von Amphibien und deren Gelegen auszuschließen, sind Ablagerungen von Geräten und Baumaterialien, sowie Verschmutzungen im Bereich nördlich der Straße Am Wiesengrund (LSG 10 Königshof) zu unterlassen.

Vermeidungsmaßnahme 3:
Um eine Gefährdung geschützter Vögel auszuschließen, sind die Baustelleneinrichtung sowie Rodungen von Büschen und Gehölzen außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen (Arbeiten nur zwischen dem 1.10.-28.02).

Vermeidungsmaßnahme 4:
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Fassaden, die einen Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75 % aufweisen, die Glasflächen aus Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas auszubilden bzw. vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen. Dies gilt auch für freistehende Glaswände, transparente Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad (>30 % Reflexionsgrad). Bei allen übrigen Fassaden, bei denen ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag bzw. signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Brutvögeln durch Kollision besteht, sind geeignete Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen. Geeignete Maßnahmen sind insbesondere die Verringerung des frei sichtbaren Glasflächenanteils und die Verwendung von Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas, mattiertem Glas oder vergleichbar wirksame Maßnahmen. Ob ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht, ist anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards zu ermitteln.

Vermeidungsmaßnahme 5:
Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten. Eine Außenbeleuchtung ist auf die zwingend notwendig zu beleuchtenden Bereiche zu begrenzen und es sind Lampen zu verwenden, die eine Abstrahlung von höher als 70° zur Vertikalen sowie eine Abstrahlung nach links und rechts vermeiden. Es ist auf eine möglichst geringe Leuchtdichte zu achten. Zu verwenden sind Lampen mit einem Spektrum von mindestens 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT von maximal 2.700 Kelvin, welche blaue Lichtanteile (v.a. UV-Licht) vermeiden (z.B. Natriumniederdrucklampen, schmalbandige Amber LED oder PC Amber LED). Es sind geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zu verwenden.

Vermeidungsmaßnahme 6:
Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen und der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sicherstellt. Dazu sind regelmäßige Protokolle über den Baufortschritt und die Durchführung der oben genannten Maßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Weiterhin ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten durchzuführen, um eine Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

CEF-Maßnahme 1 – Feldlerche & Rebhuhn:
Um die ökologische Funktion des von dem Eingriff betroffenen im Planungsgebiet vorkommenden Brutpaars der Feldlerche sowie des Teilreviers des Rebhuhns zu erhalten, ist die Fl.-Nr. 560/0 Gmkg. Kornburg mit 7.050 m² gem. Maßnahmenblätter V17 und V24 (Stadt NÜRNBERG 2019, S. 357-359 und 371-373, Anlage 1 u. 2) nach Vorgabe der ökologischen Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Habitatfläche für Feldlerche und Rebhuhn aufzuwerten.
Im Oktober jeden Jahres (beginnend nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans) ist eine Winterweizenansaat (250 Körner/m²) vorzunehmen. Zwei Lerchenfenster mit je mindestens 20 m² Fläche sind in der Fläche durch Aussparung der Einsaat anzulegen. Die Bestellung, Aussaat und Anlage der Lerchenfenster sind jährlich durchzuführen.

Nach Satzungsbeschluss ist im darauffolgenden Oktober im Osten, entlang des Feldweges, ein 60-70 cm hoher und 5,00 m breiter Erdwall aufzuschütten, um unter anderem eine Nutzung der Ackerbrache als Hundewiese zu erschweren. Der Erdwall wird im darauffolgenden Frühjahr mit einer Feldlerchen- und Rebhuhnmischung mit einer Aussaatstärke von 7g/ m² oder mit ein- und mehrjährigen samentragenden Stauden angesät. Eine Mahd des Erdwalls bei zu dichtem Bewuchs und Entfernung des Mahdgutes ist zuvor mit der UNB abzusprechen. Der Einsatz von Dünger, Pflanzenschutzmitteln sowie mechanischer Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig.

Die Maßnahme ist über mindestens 25 Jahre zu erhalten. Zur Entwicklungskontrolle und zur Ermittlung der Populationsgröße, von Brutstandorten und der Entwicklung der Feldlerche und des Rebhuhns soll in den ersten vier Jahren (im

Jahr der Herstellung und den drei Folgejahren) einmal jährlich eine Kontrollbegehung durch einen Fachbiologen vorgenommen werden, um den aktuellen Zustand bzw. die Entwicklung zu ermitteln. In den Folgejahren reicht eine Begehung der Fläche alle fünf Jahre aus. Der zuständigen Naturschutzbehörde ist darüber jeweils eine kurze Dokumentation vorzulegen.

Die genannten Maßnahmen dienen dazu die Gefährdung der Feldlerchen- und Rebhuhnpopulation im Zuge des Bauvorhabens und darüber hinaus zu minimieren. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden über Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

I.5.14. BEHEIZUNG

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgasfahnen und zur Vermeidung von schädlichen Luftemissionen sind zur Beheizung im Plangebiet feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe, nicht zulässig. Zur Reduzierung klimaschädlicher Gase hat sich die Stadt Nürnberg mit Beschluss des Stadtrates vom Mai 2022 das Ziel gesetzt, das CO_2-Äquivalent der Treibhausgasemissionen pro Einwohner bis zum Jahr 2030 um 65 % (gegenüber den Werten von 1990) zu senken. Bis zum Jahr 2040 soll die Klimaneutralität der Gesamtstadt erreicht werden.
Hierzu wurde zum Bebauungsplan ein Energiekonzept erstellt, welches mögliche Versorgungsarten und -potentiale im Plangebiet betrachtet und abschließend für die geplante Versorgungsart (Luftwärmepumpe mit PV-Anlage) eine CO2-Bilanz erstellt. Durch den Anteil des erzeugten Stroms vor Ort sowie den Einsatz von Luftwärmepumpen kann der CO_2-Ausstoss reduziert werden.

I.5.15. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I. S. D. BIMSCHG

Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm. Diese Festsetzungen sind notwendig, da von der Straße „An der Radrunde“ wesentlicher Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirkt. In den Kapiteln I.3.1.5 und I.4.10 wird die vorhandene Lärmbelastung sowie verschiedene mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen dargelegt. Aufbauend hierauf werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erreicht werden können. Das Regelungskonzept zum Lärmschutz umfasst die Errichtung einer Lärmschutzwand zum Schutz der KiTa-Freifläche, Grundrissorientierung, Dämmung von Außenbauteilen und Belüftung von Aufenthaltsräumen.

<u>Aktive Lärmschutzmaßnahmen</u>
Zur Verbesserung der Lärmsituation im KiTa-Freibereich ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,95 m über der Geländeoberkante (GOK) herzustellen. Die Erforderlichkeit ist im Kapitel I.4.10 ausgeführt. In der Festsetzung wurde der untere Bezugspunkt der Lärmschutzwand als Höhe über Normalnull definiert. Dabei wurde ebenfalls eine Toleranz von +/- 0,25 m vorgesehen, da aufgrund des groben Planungsstandes ein genauer Bezugspunkt nicht festgelegt werden kann. Dieser Toleranzbereich sichert jedoch die Herstellung der Lärm-

schutzwand im Verhältnis zur angrenzenden Straße derart, dass die erforderliche und angestrebte Schutzwirkung erreicht werden kann (vgl. Festsetzung 12.2. der Satzung).

Grundrissorientierung
Zum Schutz der künftigen Bewohner vor unzumutbaren Verkehrslärmbelastungen wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018-01 vorrangig an lärmabgewandten Fassadenseiten zu errichten sind. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass die Hauptnutzungen des Wohnens (z. B. Schlaf- und Wohnräume) eine hinreichend ruhige Lage erhalten und gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gesichert werden.
Aufenthaltsräume, die aus funktionalen oder städtebaulichen Gründen dennoch an lärmzugewandten Fassadenseiten angeordnet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern keine alternative Lüftungsmöglichkeit zu einer lärmabgewandten Seite besteht. Dadurch wird eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleistet, ohne dass Fenster zur Lärmquelle hin geöffnet werden müssen. Die Festsetzung stellt somit sicher, dass sowohl die schallschutztechnischen Anforderungen der DIN 4109 als auch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Belüftung eingehalten werden (vgl. Festsetzung 12.3. der Satzung).

Passive Lärmschutzmaßnahmen
Aufgrund der zu erwartenden Außenlärmpegel sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, welche an Gebäudefassaden mir der Erforderlichkeit zu Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm liegen, mit einer entsprechenden Mindestschalldämmung zu versehen. Das erforderliche Schalldämm-Maß ist dabei nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) zu bemessen und vorzusehen (vgl. Festsetzung 12.4. der Satzung).

I.5.16. HÖHENLAGEN

Im Planteil werden die geplanten Oberkanten der neuen Verkehrsflächen (V 1) zeichnerisch festgesetzt. Entsprechend dieser Höhenentwicklung sind die öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen. Dabei sind geringfügige Abweichungen zu den angegebenen Werten zulässig. Auf diese neue Höhe der Erschließungsstraßen ist das Gelände der Teilgebiete herzustellen, so dass hier in der Regel ein ebenerdiger, versprungfreier Anschluss zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen erreicht wird. Die weitere Höhenplanung muss die Überflutungsvorsorge bei extremen Wetterereignissen berücksichtigen.

I.5.17. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Auf Basis von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO erfolgen verschiedene Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der zulässigen baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4673.

Als Dachform sind im Geltungsbereich nur Flachdächer zulässig. Mit dieser Regelung soll insbesondere ein einheitliches Erscheinungsbild der Neubauten im neuen Quartier erreicht werden und eine Ansammlung unterschiedlicher Dachformen vermieden werden. Weiterhin sollte eine Dachform für eine optimierte Solarnutzung in Kombination mit Dachbegrünung vorgesehen werden. Dies ist beim Flachdach am besten möglich (vgl. Festsetzung 14.1 der Satzung).

Jegliche technischen Dachaufbauten (bspw. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung, Funkantennen, sonstige PV-Anlagen oder Wärmepumpen) sind um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückzuversetzen und dürfen die Oberkante der Attika um maximal 3,0 m überschreiten. Insbesondere durch das Abrücken von der Außenkante soll sichergestellt werden, dass die Sichtbarkeit und Wahrnehmbarkeit der Dachaufbauten (insbesondere von technischen Aufbauten) möglichst gering ist. Insgesamt sollen durch die Regelung zu Dachaufbauten ein besseres Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild dieser Aufbauten erreicht werden. Ohne entsprechende Regelung zum Abrücken und der maximalen Höhe können Dachaufbauten mit einer sehr negativen optischen Wahrnehmbarkeit realisiert werden. Gerade technische Anlagen sind zumeist wenig anschaulich und wirken sich dann negativ auf das Ortsbild aus. (vgl. Festsetzung. 14.2 der Satzung).

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind aus städtebaulichen und insbesondere aus gestalterischen Gründen ausschließlich auf den Dächern zulässig, so dass eine ungewollte optische Wirkung von technischen Geräten begrenzt wird. Diese Beschränkung soll die gewünschte hohe städtebauliche Qualität und das einheitliche Erscheinungsbild des Stadtquartiers sichern (vgl. § Festsetzung 14.3 der Satzung).

I.5.18. EINFRIEDUNGEN / EINFRIEDENDE MAßNAHMEN

Ebenfalls auf Basis von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO erfolgen verschiedene Festsetzungen zu Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4673.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen zur Absicherung von privaten und öffentlichen Kinderspielplätzen sowie von privaten Freibereichen zulässig. Dabei dürfen Kinderspielflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m eingefriedet werden und private Freiflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m. Abweichend hiervon wurde klarstellend geregelt, dass im Bereich der Freispielflächen der KiTa zum Lärmschutz auch eine lückenlose Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,95 m zulässig ist. Einfriedungen für Kinderspielflächen dürfen dabei lediglich mit einer Bodenfreiheit von höchstens 8 cm umgesetzt werden, da eine größere Bodenfreiheit eine Gefahr für Kleinkinder darstellt und diese mit ihrem Kopf stecken bleiben könnten (vgl. Festsetzung 15.1 der Satzung).

Grundsätzlich sind alle Einfriedungen, außer der erforderlichen Lärmschutzwand, nur in Form von sichtdurchlässigen Ausführungen ohne durchlaufenden Sockel zulässig. Weiterhin müssen Zäune eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen. Durch diesen Mindestabstand sowie der nicht durchlaufende Sockel sind aus Gründen des Artenschutzes zur Gewährleistung der Durchlässigkeit (insbesondere für Kriechtiere) erforderlich (vgl. Festsetzung 15.2 der Satzung).

Zur Abgrenzung von Terrassenfreiflächen zueinander sind Einfriedungen („Terrassentrennwände“) bis zu einer Tiefe von maximal 2,6 m, jedoch nicht mehr als die maximal zulässige Terrassentiefe, und einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. Alternativ sind zur Abgrenzung privater Freiflächen immer Hecken zulässig und grundsätzlich aus städtebaulichen Gründen zu bevorzugen.

Durch diese Regelung soll eine Schaffung von privaten Rückzugsräumen ermöglicht werden aber weiterhin eine städtebauliche Mindestqualität gewahrt werden, so dass keine massive Einfriedung und Abschottung dieser Bereich möglich ist (vgl. Festsetzung. 15.4 der Satzung).

II. UMWELTBERICHT

II.1. EINLEITUNG

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4673 wurde im Dezember 2022 im Stadtplanungsausschuss (AfS) eingeleitet. Im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der vorliegende Entwurf wurde im Auftrag des Vorhabenträgers durch das Büro WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB erstellt und vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) fachlich geprüft.

II.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum, um dem vorherrschenden Bedarf im Stadtgebiet zu begegnen.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,76 ha. Dort wird ein allgemeines Wohngebiet mit sieben Gebäuden vorgesehen. Zusätzlich wird es einen öffentlichen Spielplatz sowie eine Ortsrandeingrünung geben. Insgesamt sind im Wesentlichen folgende Festsetzungen vorgesehen: Allgemeines Wohngebiet (Kap. I.5.1), Verkehrsflächen (Kap. I.5.9), öffentliche Grünflächen, Ortsrandeingrünung (Kap. I.5.10), Spielplatz (Kap. I.5.10) und Pflanzbindungen (Kap. I.5.11).

Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich im Kapitel I.5.

II.1.2. PLANGRUNDLAGEN

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan des Planungsverbandes Region Nürnberg (7), Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP):

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

<u>Regionalplan des Planungsverbandes (7):</u>
Worzeldorf befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans des Planverbandes Region Nürnberg (Nr. 07). Gemäß Karte Nr. 1 „Raumstruktur" wird Nürnberg als Oberzentrum definiert. Das Planungsgebiet selbst stellt einen Teil des Stadt-

und Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen dar.
In der Zielkarte Nr. 3 ist „Landschaft und Erholung“ ist westlich des Geltungsbereichs Trenngrün (TG 62) verzeichnet, wodurch das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungseinheiten (hier Worzeldorf und Herpersdorf) vermieden werden soll. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs ist nördlich und östlich Bannwald verzeichnet.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP):
Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der westlichen/nördlichen Grenze wird der Geltungsbereich durch das Planzeichen für Ortsrandgestaltung überlagert. Im Norden grenzt der Talraum des Eichenwaldgrabens an das Plangebiet an, hier stellt der FNP eine übergeordnete Freiraumverbindung, ein Schwerpunktgebiet Landschaftsschutz und –entwicklung sowie eine Hauptverbundachse Biotopverbundsystem Feuchtgebiete dar.
Die beabsichtigte Nutzung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar, somit wird für diesen keine Änderung erforderlich.

- Vorhandene Bauleitpläne im Geltungsbereich:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4673 sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

Der Umgriff des Plangebietes grenzt in östlicher Richtung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01 Worzeldorf West *(Stand 31.01.2001),* der die bestehende Wohnbebauung im Bereich Gartenäckerweg / Gustav-Zindel-Straße umfasst.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs (und damit am Übergang zur Planbebauung) ist im BP Nr. 01 ein Grünstreifen (z.T. öffentliche Grünflächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, naturbelassener Bereich; z. T. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Versickerungsfläche für Oberflächenwasser) festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche als naturbelassener Bereich dient dem Ersatz nach Art. 6 Bay NatSchG.

Dies ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4637 zu berücksichtigen. Bei der weiteren Planung ist die Zugänglichkeit des östlich bestehenden Grünstreifens sicherzustellen, um notwendige Pflegearbeiten im Bereich der Ausgleichsfläche zu gewährleisten.

- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keines der genannten Schutzgebiete bzw. –objekte. In geringer Entfernung grenzt an den nördlichen Abschnitt des Grünzuges aber das Landschaftsschutzgebiet Königshof an. In diesem befinden sich zudem kartierte Stadtbiotopflächen, nämlich die 370 m im Nordwesten gelegenen *Extensivwiesen im Wiesengrund nordöstlich Herpersdorf*, die 140 m nordöstlich gelegenen *Hecken nördlich und südlich von Worzeldorf* und die *Extensivwiese im Nordosten von Worzeldorf* in 200 m Entfernung, sowie ein regional bedeutsamer Lebensraum gemäß ABSP der Stadt Nürnberg.

Darüber hinaus befindet sich knapp (ca. 15-20 m) nördlich des Geltungsbereichs auch das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet für den Eichenwaldgraben.

Da im nördlichen Bereich des Plangebietes keine Baufelder situiert sind, beträgt der Abstand zwischen der Planbebauung und LSG sowie ÜSG jedoch 150 – 160 m.

- Geschützte Biotope:

Geschütze Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor. Auch unmittelbar angrenzend befinden sich keine geschützten Biotope (gem. Stadtbiotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg).

- FFH- und/oder SPA-Gebiete[1]:

Das SPA-Gebiet bzw. Vogelschutzgebiet *Nürnberger Reichswald* befindet sich nördlich ca. 300 m entfernt von dem Geltungsbereich und ist somit nicht direkt vom Eingriff betroffen.

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Inwieweit bei der Aufstellung des BP Nr. 4673 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 während der Bau- und Betriebsphase.

II.2.1. FLÄCHE[2]

II.2.1.1. Ausgangssituation

Das Plangebiet wird im Bestand durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, auf der Fläche wird aktuell Getreideanbau betrieben. Ausgenommen hiervon ist lediglich ein schmaler Streifen (ca. 5 - 6 m) bestehend aus Straßenbegleitgrün ohne Baumbestand sowie Verkehrsflächen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs (Straße “An der Radrunde”).
In westlicher Richtung grenzen an das Plangebiet weitere landwirtschaftliche Flächen mit ähnlicher Nutzung nahtlos an. In östlicher Richtung grenzt eine mit Gräsern und Kräutern bewachsene, sowie mit jungen bis mittelalten Gehölzen bestandene Grünfläche an (Festsetzung nach angrenzendem Bebauungsplan Nr. 01- Worzeldorf West). Dahinter schließt die bestehende Wohnbebauung von Worzeldorf an.

---

[1] 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)

[2] vgl. BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.1 Schutzgut Fläche; Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S. 158 ff.

In südlicher und nördlicher Richtung wird der Geltungsbereich durch die Straßen “An der Radrunde” bzw. Am Wiesengrund begrenzt.

Das Plangebiet ist Teil des zwischen Herpersdorf und Worzeldorf gelegenen Grün- & Freibereichs und damit Bestandteil des grünen Trennstreifens zwischen beiden Siedlungsbereichen.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung und der trennenden Wirkung zwischen den genannten Ortslagen, ist in Bezug auf das Schutzgut Fläche eine hohe Wertigkeit gegeben.

Auswirkungen / Prognose
Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Umwandlung in Siedlungs-, Verkehrs- und/oder Grünflächen hat **erheblich nachteilige Auswirkungen** auf das Schutzgut Fläche.

Bei der Umsetzung der Planung wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es entfallen somit Flächen zum Anbau von Nahrungsmitteln (Getreideanbau). Dies ist rechtzufertigen, da die Flächenpotentiale im Innenbereich von Worzeldorf bereits ausgeschöpft sind und durch die gewählte Lage ein an die bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsstruktur angebundenes Wohngebiet entstehen kann, welches gleichzeitig einen durchgrünten Ortsrand bildet. Durch die Entwicklung eines Wohngebietes erhöht sich der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen im Plangebiet von derzeit ca. 2 % auf zukünftig ca. 54 %.

II.2.2. BODEN

II.2.2.1. Ausgangssituation

Den Erhebungen zu Informationen über die Bodenverhältnisse liegen der Geotechnische Bericht, Baugrunduntersuchung des Büros Ruppert-Felder vom 06.05.2022 und die öffentlichen geologischen Karten zugrunde.

Geologische Verhältnisse:
Aus geologischer Sicht ist das Gebiet dem System Trias, Obertrias zuzuordnen und gehört der Gruppe der mittleren Keuper und der geologischen Einheit des unteren Burgsandsteins an. In dem Bereich ist somit mit Sandstein (fein- bis grobkörnig, lokal zum Teil kieselig gebunden, mit Tonstein) zu rechnen. Das Baugebiet befindet sich nicht im Bereich einer tektonischen Störungszone oder Erdbebenzone.

In dem erstellten Geotechnischen Bericht, Baugrunduntersuchung wurde eine durchschnittliche Oberbodenschichtdicke von 0,40 - 0,50 m ermittelt, darunter

sind locker bis dicht gelagerte Sande und Tone anzutreffen. In den tieferen Ebenen ist mit sehr mürben und mürben Sand-/Tonsteinen zu rechnen (Unterer Burgsandstein).

ALKIS Nutzungsartenbereiche	Bestand	Planung
Siedlungs- und Verkehrsfläche	991,5 m²	7.945 m²
Vegetation und Gewässer (inkl. Landwirtschaft)	16.574,8 m²	9.621,3 m²

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Bodentypen als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzung als gering anzusehen (siehe hierzu auch Kapitel II.2.10). Die Ertrags- und Filterfunktionen stellen die vorrangigen Funktionen der Böden im Plangebiet dar.

Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:
Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden Mischproben entnommen und analysiert.

Zur Abschätzung der Wiederverwertbarkeit wurde eine Bodenmischprobe auf die Parameter der zu diesem Zeitpunkt gültigen LAGA-Mitteilung 20 (1997) sowie der Deponieverordnung untersucht. Hierbei zeigten sich keine auffälligen Stoffkonzentrationen (Einstufung gemäß LAGA Z0).
Unter Berücksichtigung der vorliegenden, unauffälligen bodenchemischen Untersuchungsergebnisse aus dem Geotechnischen Bericht B-22023-bgr-01 vom 06.05.2022 ist das Vorliegen einer schädliche Bodenverunreinigung im Baufeld nicht zu erwarten. Im Rahmen der Baumaßnahmen werden für eine fachgerechte Verwertung von überschüssigen Bodenmaterialen Haufwerksbeprobungen gemäß den gültigen Regelwerken durchgeführt.

Versiegelung:
Auf dem Gebiet des Vorhabens sind im Bestand keine Flächen versiegelt.

Böden:
Aufgrund der intensiven Landwirtschaft wird davon ausgegangen, dass die Flächen - durch die intensive Bewirtschaftung, welche mit einer Bodenbearbeitung, Befahrung und Düngung einhergeht - bereits anthropogen vorbelastet sind.
Trotzdem sind bei den vorliegenden Böden die Bodenfunktionen weitgehend intakt. Die vorrangige Bodenfunktion ist die Ertrags- und Filterfunktion.
Da weder seltene Böden noch schutzwürdige Oberflächenformen vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass der Wert des Schutzgutes Boden nicht über die normale Bedeutung des Bodens mit seinen wichtigen natürlichen Funktionen hinausgeht und wird somit insgesamt als mitteleingestuft.

II.2.2.2. Auswirkungen / Prognose

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Während der Bauzeit besteht im Planungsgebiet eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen.

Im Zuge der Baumaßnahmen werden größere Bewegungen von Oberboden und Mutterboden erforderlich sein. Es müssen voraussichtlich Abgrabungen von ca. 4,00 – 6,00 m Höhe zur Herstellung des Vorhabens erfolgen. In den betroffenen Bereichen wird in das natürliche Gefüge der Bodenschichten eingegriffen und dieses negativ beeinflusst.

Für die Realisierung des Bauvorhabens, insbesondere für die Herstellung der Tiefgarage, müssen die durch die Abgrabungen anfallenden Erdmassen abtransportiert werden. Soweit es möglich ist und der Aushub unbedenklich wiederverwendbar ist, können Anteile für die Geländemodellierung auf dem Planungsgebiet verwendet werden, so dass eine reduzierte Menge an Mutterboden oder sonstigem Boden entsorgt werden muss. Überschüssiger Mutterboden kann gegebenenfalls einer anderen externen Nutzung (Landwirtschaft) zugeführt oder wie bereits erwähnt abtransportiert werden.

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch die Anlage von Verkehrsflächen sowie Wohnbebauungen (insg. sieben Baukörper) mit Tiefgarage zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Nach Maßgabe des Rahmenplanes werden im späteren Zustand ca. 7.338 m² Boden durch Gebäude, Straßen, Plätze und Tiefgaragen versiegelt sein. Ungefähr 607 m^2 für Aufstellflächen werden mit Rasengittersteinen ausgestattet und 9.621,3 m² bleiben unversiegelt.

Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Hierdurch gehen die Filterfunktionen und Grundwasserneubildungsrate auf den betroffenen Flächen zurück beziehungsweise bei Vollversiegelung verloren. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung reduziert, die natürliche Bodenentwicklung unterbunden und der Boden verliert seine Funktionen im Naturhaushalt (biotische Lebensraumfunktion, Speicher- und Reglerfunktion, natürliche Ertragsfunktion).

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen.

Auf den neu zu planenden Flächen gilt es die Puffer- und Filterfunktion der Böden, sowie deren Durchwurzelung zu verbessern. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist mit einer Verbesserung der bestehenden Verhältnisse bezüglich Oberbodenneubildung, Filterstabilität und Durchwurzelung der Böden zu rechnen.

Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Zudem sind Teile der befestigten Fläche (Feuerwehraufstellflächen, Weg Nord) mit wasserdurchlässigen Belägen versehen. Gefährdungen des Wirkungspfades Boden – Mensch liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Zusammenfassende Prognose:
Die Planungen sind grundsätzlich mit **erheblichen** Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Generell sind große Erdbewegungen und ein starker Eingriff in die natürlichen Bodenschichten zu erwarten.

II.2.3. WASSER[3]

II.2.3.1. Ausgangssituation

Im Bereich des Eichenwaldgrabens, ca. 150 m nördlich der geplanten Bebauung, befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100). Das Planungsgebiet selbst befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) oder Risikogebiet für Überschwemmungen bei extremem Hochwasser (HQ extrem).

Im Geltungsbereich selbst sind keine offenen Gewässer vorhanden. Flusswasserkörper und deren Bewirtschaftungs- sowie Maßnahmenpläne zur Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind vom Plangebiet nicht betroffen.
Östlich grenzt allerdings ein offener Graben an das Projektgebiet an. Dieser leitet das anfallende Wasser des Nachbargrundstücks in ein bereits vorhandenes Regenrückhaltebecken nordöstlich des Projektgebietes und schließlich in den Eichenwaldgraben. Für diesen Geltungsbereich ist bereits ein gültiger Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1) vorliegend.

Aus hydrogeologischer Sicht sind Ablagerungen des Burgsandsteins vorhanden, welche einen regional bedeutenden Kluft- (Poren-) Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit bilden. Zusammen mit dem unterlagernden Blasensandstein entsteht hier erfahrungsgemäß ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Entsprechend der oberirdischen Topografie ist eine Fließrichtung nach Nordwesten für das Grundwasser angenommen.
Der Boden ist aufgrund seiner Zusammensetzung insgesamt als schwach durchlässig zu bezeichnen. Gemäß der hydrogeologischen Untersuchung des Bodengutachtens ist auf dem Grundstück mit ständig drückendem Grundwasser zu rechnen. Im Baugebiet wurden im März 2022 Grund- und Schichtenwasser in einer Tiefe von ca. 1,50 - 3,40 m unter Geländeoberkante angetroffen. Der höchste gemessene Grundwasserstand lag am 19.08.2022 bei 330,82 m NN. Langjährige Grundwasserbeobachtungen für den Bereich sind nicht vorliegend, sodass für den Bemessungswasserstand lediglich Annahmen getroffen werden können. Im Zuge der Feldarbeiten wurde eine Grundwassermessstelle (GWM1) an der Bohrung B3 (siehe Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchung) eingerichtet.

[3] bei Bedarf Unterteilung in Aspekte Grundwasser, Oberflächengewässer / Hochwasserschutz, Niederschlagsentwässerung

Die gegenständliche Planung liegt im Bereich des Grundwasserkörpers 2_G009 „Sandsteinkeuper - Roth“. Er wird im Rahmen seiner Bewirtschaftungsplanung hinsichtlich seines mengenmäßigen sowie chemischen Zustands als gut eingestuft.

Gemäß Geotechnischem Bericht, Baugrunduntersuchung sind die untersuchten Böden nicht für eine fachgerechte entwässerungstechnische Versickerung geeignet bzw. die Werte liegen an der unteren Grenze der erforderlichen Durchlässigkeit gemäß Merkblatt DWA-A138.

Das Schutzgut Wasser ist aufgrund der Tatsache, dass keine besonderen Umstände (z.B. in Form von Wasserschutzgebieten) vorliegen, nicht als besonders hochwertig einzustufen und geht nicht über die normale Bedeutung hinaus. Der Wert des Schutzgutes wird somit als mittel eingeordnet.

II.2.3.2. Auswirkungen / Prognose

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es ergeben sich Veränderungen im Wasserabfluss und bei Aufschluss von Schichtenwasser veränderte Abflüsse im entsprechenden Bereich.

Baubedingte Auswirkungen:

Aufgrund des angenommenen Grundwasserspiegels wird es beim Bau von Untergeschossen bzw. Tiefgaragen zum Aufschluss von Schichten- bzw. Grundwassers kommen und Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. In diesem Fall muss das Grundwasser bis zum Erreichen der Auftriebssicherheit der Gebäude bis mind. 0,5 m unter der Aushubsohle abgesenkt werden.
Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch einen möglichen Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge und die Baumaßnahmen. Dieses Risiko kann jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen minimiert werden.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die Untergeschosse der geplanten Baukörper, beziehungsweise die Tiefgarage binden in das Grundwasser ein. Nach den Berechnungen der hydrologischen Stellungnahme ergibt sich hierdurch keine negative Beeinträchtigung für die Nachbarbebauung.
Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Wohngebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Die Berechnungen der hydrologischen Stellungnahme zeigen, dass eine Wasserstandsänderung durch den Aufstau an in das Grundwasser einbindenden Baukörpern größenordnungsmäßig im natürlichen Schwankungsbereich des Grundwassers liegt. Erfahrungsgemäß beschränkt sich der Aufstau auch lediglich auf die Bereiche der einbindenden Bauteile und wirkt sich nicht negativ auf die Grundwasserbewegung aus.

Durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung besteht im Vergleich zu den neu anzulegenden Grünflächen eine erhöhte Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser. Die Neuanlage der Flächen insbesondere im Bereich der nicht unterbauten Grünflächen trägt somit durch die Anlage von Gärten, Baumstandorten, Heckenstrukturen und Rasen-/Wiesenflächen zur Verbesserung der Pufferfunktion der oberen Bodenschichten und letztendlich der Grundwasserneubildung bei. Gegenüber der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden die Böden im Bereich der nicht durch die Tiefgarage unterbauten neuen Grünflächen in ihrer Puffer- und Filterfunktion verbessert.

Das auf (begrünten) Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll gefasst, ortsnah gespeichert/zurückgehalten, genutzt und der Überschuss kontrolliert abgeleitet werden. Hierfür sind Rückhaltemaßnahmen vorgesehen, so werden nach Möglichkeit Retentionsdächer auf den Flächen der begrünten Gebäudedächer und den durch die Tiefgarage unterbauten Freiflächen für Pufferung und Nutzung des Regenwassers für den Grünaufbau der Bepflanzung auf den durch Gebäude unterbauten Flächen angestrebt.

Da eine Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers laut geotechnischem Bereich (Dr. Ruppert & Felder, 06.05.2022) ungünstig bzw. nicht möglich ist, ist gemäß Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes die Ableitung in ein Oberflächengewässer bevorzugt vorzusehen. Entsprechend wird eine Ableitung in den Eichenwaldgraben unter Berücksichtigung der topographischen und hydrologischen Rahmenbedingungen vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser auf befestigten Flächen und Dachflächen wird nach Norden abgeleitet. Etwa in Höhe des Hauses „Am Wiesengrund" Nr. 49 verlässt der bis dahin private Entwässerungskanal für Oberflächenwasser das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4673 “Worzeldorf West” und mündet in einen öffentlichen Graben, welcher schließlich dem bereits bestehenden Regenrückhaltebecken Worzeldorf RRB 13 zufließt. Über einen Ablauf im Regenrückhaltebecken kann das Wasser schließlich gedrosselt in den Eichenwaldgraben abfließen. Durch das zusätzliche Oberflächenwasser, welches dem Rückhaltebecken zufließt, ist die Erweiterung dieses Beckens durch eine unmittelbar in westlicher Richtung anschließende, naturnah gestaltete Regenrückhalteeinrichtung notwendig. Die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ist mit 275 m^3 vorgesehen, sodass sich ein gesamtes Rückhaltevolumen von 441 m^3 ergibt.

Aus den zu erwartenden Wohnnutzungen selbst fallen Abwässer in Form von Schmutzwasser an. Diese werden nach Norden in Richtung des nächstgelegenen öffentlichen Schmutzwasserkanals geleitet, welcher sich in der Straße “Am Wiesengrund”, auf Höhe des Hauses Nr. 53 am westlichen Ortsende von Worzeldorf befindet.
Im weiteren Verlauf erfolgt nördlich das vorhandene Regenrückhaltebecken und südlich des Eichenwaldgrabens die Einleitung in einen vorhandenen Mischwasserkanals.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)-Bewertung:

Die mit der Planung verbundene zusätzliche Versiegelung von Flächen führt zu einer Verringerung der für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Erdoberfläche. Unter Berücksichtigung des teilweise hohen Flächenversiege-

lungsgrades im Bereich des Grundwasserkörpers und der mit der Planung einhergehenden Verbesserung der Filter- und Pufferfunktion der oberen Bodenschichten der Vegetationsflächen sind keine messbaren nachteiligen Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers und die Grundwasserbewegung erwarten.

Es ist ebenso nicht ersichtlich, dass die Folgewirkungen des Vorhabens zu einer Vereitelung der Bewirtschaftungsziele für den Grundwasserkörper führen. Ein Verstoß gegen das wasserrahmenrechtliche Verschlechterungsverbot liegt somit nicht vor. Ein nachteiliger Effekt im Hinblick auf das Trendumkehrgebot sowie das Verbesserungsgebot entsteht, mit Blick auf den allenfalls punktuellen und geringen Einfluss der vorgesehenen Baukörper im Grundwasser, auch nicht. Mit den sich aus § 47 WHG ergebenden Vorgaben (Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot (bzw. Zielerreichungsverhinderungsverbot)) ist die Planung daher vereinbar.

Zusammenfassende Prognose
Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen (wie z.B. Retentionsdächer, etc.) zu dessen Schutz reduziert werden. Insgesamt zeigt sich, dass die bisherige Grundwasserbewegung weiterhin möglich ist und auch die Nachbarbebauung während der Baumaßnahme und der damit einhergehenden temporären Grundwasserabsenkung nicht negativ beeinträchtigt wird, weswegen von einer **nicht erheblichen** Auswirkung auf das Schutzgut Wasser auszugehen ist.

II.2.4. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT

Der Planungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Westen und Norden grenzen weitere landwirtschaftliche Strukturen, östlich eine mit Gräsern, Kräutern und lückenhaften jungen bis mittelalten Gehölzen bewachsene Grünfläche an das Planungsgebiet an.

Im Süden wird das Grundstück durch die Straße “An der Radrunde” begrenzt.

Wegen der Strukturarmut, der intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und den vorhandenen Störungen des Umfelds aus Straßen und insbesondere der Nähe zu den Wohnnutzungen bieten die Flächen, mit Ausnahme der bestehenden Gehölzstrukturen, grundsätzlich einen bedingt attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Die im Umfeld bestehenden Gehölzstrukturen sind, aufgrund ihres guten Entwicklungszustands, als attraktive Bereiche für Hecken- und Gehölzbrüter sowie Insekten anzusehen. Die Feldflächen sind zu einem gewissen Grad als attraktiv für Feldbrüter anzusehen.
Der nördlich gelegene Eichenwaldgraben, die südlich des Sportgeländes liegende Feuchtfläche, sowie die östlich angrenzende, befestigte Grabenrinne bieten voraussichtlich ein gewisses Potential für Amphibien.

II.2.4.1. Pflanzen

II.2.4.1.a. Ausgangssituation / Bestand

Die Flächen im Planungsgebiet sind überwiegend durch intensive Landwirtschaft geprägt. Neben den intensiv genutzten Ackerflächen ist ein geringer Vegetationsbestand in Form von Straßenbegleitgrün (Gräser / Kräuter) südlich entlang

der Straße “An der Radrunde” vorhanden. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden keine Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten vorgefunden. Der Wert des Plangebietes für das Schutzgut Flora ist nach aktuellem Kenntnisstand als gering einzustufen.

II.2.4.1.b. Auswirkungen / Prognose

Durch die Planung findet im Bereich der Wohngebäude und Tiefgarage eine Flächenversiegelung / Überbauung statt. Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für die Flora aus, relevante Vegetationsbestände sind durch den Eingriff jedoch nicht betroffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein Mindestanteil an nicht versiegelten Flächen gewährleistet. Des Weiteren werden bei der Umsetzung der Planung Grünflächen geschaffen und es erfolgen Baum- und Heckenpflanzungen, sodass nach dem Bauvorhaben sogar mit einer Aufwertung des Schutzgutes Flora gerechnet werden kann. Folglich ist der Eingriff für das Schutzgut Pflanzen **nicht erheblich**.

II.2.4.2. Tiere

II.2.4.2.a. Ausgangssituation / Bestand

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Büro WLG in Kooperation mit Dipl.-Biol. Oliver Fehse, Nürnberg, Stand Juni 2024). Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden folgende Artenvorkommen innerhalb des Untersuchungsgebietes nachgewiesen:

- Amphibien (Springfrosch, Erdkröte)
- boden-, baum, hecken- und gebüschbrütende Vogelarten

Genauere Angaben zum Vorkommen dieser Arten sind dem Kapitel *II.4.2 Europäischer und Nationaler Artenschutz* zu entnehmen.

II.2.4.2.b. Auswirkungen/Prognose

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Baumaßnahmen kommt es zur temporären Inanspruchnahme und Veränderung von Flächen durch Baustelleneinrichtungen, Verlusten von Geländestrukturen, Nisthabitaten und Individuen wildlebender Tiere. Zudem kann es zur Beeinträchtigung wildlebender Tiere durch Abgas-, Schall- und Staubimmissionen der Baufahrzeuge, Lichtimmissionen und andere optische Störungen sowie Erschütterungen kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahme gehen Flächen durch Bebauung, Versiegelung und Umwandlung in geringer wertige Biotoptypen als Lebensraum für Tiere verloren. Des Weiteren besteht durch die Bebauung künftig das Risiko für Verluste von Vögeln durch Vogelschlag an Glasflächen des Neubaus. Ein weiterer Wirkprozess ist die Veränderung der Bodenverhältnisse durch Abgrabungen, Bebauung und Versiegelung als auch die Veränderung des Kleinklimas durch Verschattung, Bebauung und Versiegelung im Zuge der Baumaßnahmen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Schaffung neuer Gebäude kann es zu Störungen von dort lebenden Tieren durch zusätzliche Schall- und Lichtimmissionen sowie andere Störungen kommen. Zudem werden die verbliebenen Lebensräume durch vermehrte menschliche Aktivität beeinträchtigt und die Tötung von dort Lebenden Tieren durch Haustiere (Katzen, Hunde) kann nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Realisierung des Bauvorhabens **erhebliche** Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere haben wird.

II.2.4.3. Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. II.2.4.1 / II.2.4.2) gegeben. Die Auswirkung der Planung auf die biologische Vielfalt sind demnach als **erheblich** nachteilig zu bewerten.

Durch die Schaffung einer angemessen durchgrünten, durch heimische und standortgerechte Strauch-, Baum- und Heckenpflanzungen geprägte Siedlungsstruktur mit großzügigen Grünflächen sowie öffentlichen und privaten Spielplätzen, werden jedoch perspektivisch neue für die Flora und Fauna förderliche Nischen geschaffen.

II.2.5. LANDSCHAFT

II.2.5.1. Ausgangssituation

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen bilden eine große zusammenhängende freie Landschaft, welche im Norden und Nordosten an großflächige Waldstrukturen und den Ludwig-Main-Donau-Kanal angrenzt. Im nördlichen Übergang zwischen Waldrand und landwirtschaftlicher Flächen verläuft der Eichenwaldgraben mit seinem Talraum in Ost-West-Verlauf.

Die Ortschaften Kornburg, Worzeldorf und Herpersdorf werden von den oben genannten landschaftlichen Strukturen umschlossen. Nördlich des Eichenwaldgrabens sind der Lorenzer Reichswald als LSG und SPA-Gebiet, sowie der Talraum des Eichenwaldgrabens (gehört LSG Königshof an) als landschaftsprägende Elemente vorhanden.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich das Naturdenkmal der Linde (Nr. 73) als weiteres landschaftliches Element inmitten der landwirtschaftlichen Flächen.

Durch die Flurbereinigung sind die landwirtschaftlichen Flächen oft ausgeräumt. Vereinzelt, zumeist an Randbereichen sind Gehölzstrukturen zu finden. Das Vorhabensgebiet und dessen Umgebung ist durch die umliegenden landschaftlichen Strukturen sowie die Ortsränder von Worzeldorf, Herpersdorf und Kornburg geprägt.

Es grenzt direkt an den westlichen Ortsrand von Worzeldorf an. Hier befindet sich im Bestand ein gemäß Bebauungsplan festgesetzter Grünbereich mit Gras-

, Kraut und Gehölzbestand jungen bis mittleren Alters. Direkt dahinter schließt die bestehende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern an.
Im weiteren östlichen Verlauf befindet sich der „alte“ Ortskern mit seinen Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Gebäuden.
Als Besonderheit Worzeldorfs ist die ausgeprägte Reitsportnutzung mit den Reitställen inmitten des Ortes zu nennen.
Das westlich von Worzeldorf gelegene Herpersdorf grenzt zunächst mit der Wohnbebauung an die landwirtschaftlichen Flächen an. Folgt man der Straße “An der Radrunde” in Richtung Westen, so werden die zentral liegenden Gewerbe, welche hauptsächlich Einkaufsmöglichkeiten bieten, sichtbar. Das Ortsbild von Herpersdorf geht im Vergleich zu Worzeldorf eher in Richtung eines städtischen Bildes.

Sichtbeziehungen bestehen von Worzeldorf aus zum Worzeldorfer Berg nördlich, dem Glasersberg östlich von Worzeldorf und den Kirchtürmen von Kornburg, sowie bei Spaziergängen über die freie Landschaft auch hin zu der Linde (Naturdenkmal Nr. 73).

Das Planungsgebiet weist aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung keinen optisch prägenden Bestand an Gehölzen auf. Dennoch gehört es dem wichtigen, nicht bebauten Raum zwischen Worzeldorf und Herpersdorf an, der sich aus der typischen Abfolge von Wald über offene Freiflächen hin zur Ortschaft zusammensetzt. Sodass insgesamt von einer mittleren Wertigkeit für das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen werden kann.

II.2.5.2. Auswirkungen / Prognose

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kommt es durch die geplanten neuen Nutzungen zu einer deutlichen Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst. Der Eingriff wurde jedoch bereits mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan vorbereitet. Das Landschaftsbild wird durch die neuen Siedlungsstrukturen deutlich verändert. Die Vorbelastungen durch das Umfeld sind hier zu bewerten.

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in die freie Landschaft. Der Ortsrand wird zugunsten der Wohnungsnutzungen nach Westen hin verschoben.

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ wird in diesem Teilbereich zugunsten einer Siedlungsnutzung im Geltungsbereich aufgegeben. Die

neuen Siedlungsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es wird im Zuge der Planung auf eine bestmögliche Einbindung der baulichen Anlagen hingewirkt.

Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Durch die Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen. Es wird darauf geachtet, eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Planungsgebiets herzustellen, um eine gute Eingliederung in das bestehende Landschaftsbild zu erzielen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans geben hierfür im weiteren Verlauf ein Mindestmaß vor.

Eine Einbindung der neuen Baukörper in die umliegende Landschaft wird durch die Anlage des westlichen öffentlichen Grünzugs mit Heckenstrukturen, Baumpflanzungen und durch die Überplanung der Tiefgaragendecke mittels Anlage von nutzbaren, gestalteten und durchgrünten Aufenthaltsflächen, kleinen Grünbereichen und Außenspielanlagen gefördert. Hierdurch entsteht zum einen eine Ortsrandeingrünung und damit einhergehend eine gelungene Integration der neuen Wohnanlage in die Ortschaft, sowie zum anderen qualitativ hochwertige Freianlagen für die Bewohnenden. Auch die Fassadenbegrünung wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Ein Grünzug im Norden, der mit einer Baumreihe versehen ist und durch den ein teilversiegelter Weg führt, leitet die Besucher und Bewohner der neuen Wohnungen zu den Spazierwegen und Naherholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Somit erfüllt dieser nördliche Grünzug eine doppelte Funktion: Er kann als Transferraum / Durchwegung genutzt werden und bietet zusätzlich eine Erholungsfunktion.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die neuen Wohngebäude und die damit verbundene Landschaftsbildveränderung werden durch eine Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Bauvorhabens sowie gegebenenfalls Fassadenbegrünung weitestgehend kompensiert.

<u>Zusammenfassende Prognose</u>
Strukturierte Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die gezielt naturnah gestalteten Freianlagen sorgen für eine Einbindung in das umliegende Landschaftsbild. Durch die geplante Bebauung erfolgt ein Verlust an Freifläche und somit eine Ortsrandverschiebung.

Da jedoch sich die durch den Bau des Wohngebiets entstehenden Folgen dauerhaft auf das Landschaftsbild auswirken, ist von einem **erheblichen** Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen.

II.2.6. MENSCHLICHE GESUNDHEIT

II.2.6.1. Erholung

II.2.6.1.a. <u>Ausgangssituation</u>

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des im Regionalplan Nürnberg (7) ausgewiesenen Gebiets mit besonderer Bedeutung für Erholung. Jedoch liegt das Gebiet mit besonderer Bedeutung nordöstlich des Untersuchungsgebiets. Gemäß Karte Nr. 05 „Erholung“ sind im Nahbereich Forst-Kleinschwarzenlohe Aktivitäten für Wintersport und Klettern sowie nahe Wendelstein ein Naturbad, eine Reitsportanlage und ein Motorflugplatz / Luftsportzentrum verzeichnet.
Durch Worzeldorf verlaufen überregionale Wander- und Radwanderwege, wie der Fünf-Flüsse-Radweg und der Deininger Weg entlang des Ludwig-Main-Donau-Kanals sowie der Radweg entlang des Worzeldorfer Kirschsteigs und der Worzeldorfer Hauptstraße (Nord-Süd-Richtung), welche von der Maßnahme nicht angetastet werden. Es umfasst die Erweiterung eines bestehenden Wohngebiets. Das Bearbeitungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen, das Wohngebiet und die bestehende Straße “An der Radrunde” an.

Es verlaufen keine Feldwege im Planungsgebiet welche von der lokalen Bevölkerung zum Spaziergang in der freien Natur genutzt werden könnten. Die Planungsflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die freie Flur um das Plangebiet mit ihrem Geh- und Radweg “An der Radrunde” und dem Feldweg nördlich des Plangebiets im Bereich des Eichenwaldgrabens und dessen Talraums mit angrenzenden Waldflächen besitzt eine Naherholungsfunktion (Spazieren / Radfahren) für die Anwohner.

Obwohl die Flächen prinzipiell als Erholungsraum geeignet sind, bestehen durch die Lage der Straße und das angrenzende Wohngebiet Vorbelastungen, die den Bereich als Wohnungsumfeld und Erholungsraum wenig attraktiv machen.
Nördlich in ca. 190 m Entfernung liegen die Sportflächen des S.C. Worzeldorf 1949, welche als Freizeiteinrichtung dienen.

Die Sichtbeziehungen sind in Kapitel 2.5 bereits dargelegt. Durch die Sichtbeziehungen sind neben Orientierungspunkten auch Erholungsaspekte gegeben. Weitreichenden Sichtbeziehungen wie dem Blick über das freie Feld auf die exponiert stehende Linde, den Worzeldorfer Berg, Glasersberg und die Kirchtürme Kornburgs tragen zur Behaglichkeit bei. Auch sind abwechslungsreiche Sichtbeziehungen bevorzugt.

Aufgrund der Vorbelastung durch die Nähe zur Straße und den Siedlungsstrukturen, sowie den vergleichsweise nicht überdurchschnittlich wertvollen umgebenden Strukturen und Freizeitnutzungen ist der Erholungswert als mittel einzustufen.

II.2.6.1.b. Auswirkungen / Prognose

Anlagenbedingt:

Durch die Baumaßnahmen werden die Flächen im Planungsgebiet einer Nutzung des Menschen für die Naherholung entzogen. Die Funktion der Fläche für die Naherholung ist aufgrund ihres Anteils an der gesamten offenen Landschaft und ihrer Lage aber als untergeordnet zu erachten.

Durch die Neuanlage der Fläche wird diese in ihrer bisherigen Form für die direkte Erholungsnutzung aufgrund eingeschränkter Zugänglichkeit nicht mehr nutzbar.

Der Geltungsbereich umfasst jedoch einen vergleichsweisen kleinen Teilbereich der landwirtschaftlichen Flächen, welcher nicht durch bestehende Wege zur direkten Erholungsnutzung erschlossen war.

In dem Bereich der Neubebauung selbst kann nicht vermieden werden, dass Sichtachsen von vorher einsehbaren Positionen beeinträchtigt werden. Aufgrund der Ortstrandverschiebung erfolgt generell eine Verlagerung der Achsen der Blickbeziehungen.
Durch die Anlage von privaten Gärten und einer mit Gehölzstrukturen beplanten öffentlichen, fußläufig erschlossenen Grünfläche werden die Strukturen aufgewertet und neue Spazierwege zugunsten der Wegebeziehungen für die Erholungsnutzung geschaffen. Durch die öffentliche Grünfläche wird eine Ortsrandeingrünung zur Einbindung in die Landschaft vorgesehen.

Baubedingte Auswirkungen:

Naherholungsfunktionen im Umfeld werden zu einem geringen Grad ggf. temporär durch die Baumaßnahmen gestört.

Während der Baumaßnahme sind Lärm- und Staubemissionen zu erwarten, welche die Erholungsfunktion temporär einschränken können. Dies ist unter Einhaltung der geltenden rechtlichen Vorgaben zu minimieren, in einem gewissen Maße dennoch nicht vermeidbar. Jedoch sind die Beeinträchtigungen lediglich auf die Bauzeit begrenzt und daher nicht erheblich.

Es sind **keine erheblichen** Auswirkungen auf die Erholungsfunktion zu erwarten. Da zum einen eine Wegeverbindung zwischen “An der Radrunde” und “Am Wiesengrund” und somit ein erleichterter Zugang zu Spazierwegen entsteht und zum anderen öffentliche und private Kinderspielplätze geschaffen werden, von einer Aufwertung des Erholungswertes auszugehen.

Die Durch-/Eingrünung des Plangebietes kann zudem zur Einbindung in die Landschaft und somit auch indirekt zur optischen Aufwertung der Umgebung als Erholungsraum beitragen. Neben der visuellen Aufwertung wird durch die Anlage des westlichen öffentlichen Grünzugs mit Heckenstrukturen, Baumpflanzungen und durch die Überplanung der Tiefgaragendecke mittels Anlage von nutzbaren, gestalteten und durchgrünten Aufenthaltsflächen, kleinen Grünbereichen und Außenspielanlagen die Lebensqualität der Bewohnenden gefördert. Ein Grünzug im Norden, der mit einer Baumreihe versehen ist und durch den ein teilversiegelter Weg führt, leitet die Besucher und Bewohner der neuen Wohnungen zu den Spazierwegen und Naherholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Somit erfüllt dieser nördliche Grünzug eine doppelte Funktion: Er kann als Transferraum / Durchwegung genutzt werden und bietet zusätzlich eine Erholungsfunktion. Festsetzungen zur Durchgrünung der neuen Wohnanlage sind in der Satzung zum BP 4673 ab Kapitel 7 textlich festgehalten.

II.2.6.2. Verkehrslärm

II.2.6.2.a. Ausgangssituation

Gemäß den Rasterlärmkarten des Umweltatlas Bayern (LfU, 04.08.2022) ist in dem Bereich, welcher “An der Radrunde” angrenzt, eine Lärmbelastung des 24 Stunden-Pegels von 55-70 dB(A), auf ca. 80 m in den Geltungsbereich hinein, zu verzeichnen. Der Nachtpegel (LNight) liegt bis ca. 40 m in das Planungsgebiet

hinein bei > 50 dB(A). Von der östlich gelegenen Spitzwegstraße geht ebenfalls eine gewisse Lärmbelastung aus, welche jedoch keine nennenswerte Auswirkung auf den Geltungsbereich hat.

II.2.6.2.b. Auswirkungen / Prognose

Im vorliegenden Lärmgutachten, erstellt durch BASIC Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH (Stand: 05.02.2024), wurde der Verkehrslärm ausgehend von der Straße „An der Radrunde“ und seine Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung untersucht. Die Werte zeigen, dass die Gebäude, die unmittelbar an die Straße angrenzen, sowie die beiden dahinterliegenden Fassaden von Lärmbelastungen bis zu 10 dB über dem Schwellenwert (55 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts) beeinträchtigt werden.

Als vorgeschlagene Maßnahmen hierfür ist einerseits die Schaffung möglichst weniger Aufenthaltsorte an den Überschreitungsfassaden entlang der Straße “An der Radrunde” genannt. Zum anderen soll die KiTa-Freifläche mit einer Lärmschutzmaßnahme umlaufend umgeben werden. Entsprechend dem Schallgutachten ist an dieser Stelle ein L-förmiger Lärmschutz mit 1,95 m Höhe am sinnvollsten.
Das schallschutztechnische Gutachten belegt zudem, dass von dem durch das Planvorhaben erzeugten Verkehr keine erhebliche Erhöhung der Schallimmissionen an bestehenden Wohngebäuden erzeugt wird.

Da die Belastungen durch den Verkehrslärm durch Lärmschutzmaßnahmen weitestgehend eingedämmt werden können, ist die Auswirkung als **nicht erheblich** zu betrachten.

II.2.6.3. Gewerbe-/Sportlärm

II.2.6.3.a. Ausgangssituation

Aus dem Umfeld des Plangebietes sind keine relevanten Belastungen durch Gewerbelärm zu erwarten. Gelegentliche, am Ortsrand übliche Lärmeinwirkungen durch die benachbarten, landwirtschaftlichen Tätigkeiten sind jedoch nicht auszuschließen.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist das Grundstück nördlich des Planungsgebiets als Sportfläche ausgewiesen, wird aber noch nicht als solche genutzt. Ob eine Lärmschutzmaßnahme erfolgt, wird erst im weiteren Verlauf der Planung mit der Festlegung der dort ausgeführten Sportart abgestimmt und ist durch die angrenzenden Nutzer zu planen.

II.2.6.3.b. Auswirkungen / Prognose

Da in dem Bauvorhaben kein Gewerbegebäude geplant ist und zwischen dem Plangebiet und der bestehenden Sportanlage bereits Wohnbebauung existiert, wird die hiervon ausgehende Lärmbelastung als nichtig angesehen, nicht weiter betrachtet und hat dementsprechend **keine Auswirkungen.**

II.2.6.4. 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[4]) 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:

Im Planungsgebiet ist aufgrund der zulässigen Nutzungen nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

II.2.7. LUFT

II.2.7.1. Ausgangssituation

Aktuell ist vor allem von Seiten der Straße “An der Radrunde” aufgrund der dortigen Verkehrsbelastungen mit einer Vorbelastung im Zusammenhang mit der lufthygienischen Situation zu rechnen. Bei Betrachtung der Luftschadstoffkonzentrationen von Feinstaub und Stickstoffdioxid einer Luftmessstation am Jakobsplatz in Nürnberg, welche den städtischen Hintergrund erfasst und teilweise mit den standörtlichen Faktoren des Projektgebietes vergleichbar ist, können folgende Jahresmittelwerte für 2024 festgehalten werden:

- Feinstaub PM 10: 16 µg/m^3
- Feinstaub PM 2,5: 12 µg/m^3
- Stickstoffdioxid No2: 17 µg/m^3

Hierbei ist anzumerken, dass die örtliche Situation “An der Radrunde” durch die offenen Felder und die lückenhafte Bebauung deutlich begünstigt ist und hier dementsprechend von geringeren Jahresmittelwerten an Feinstaub und Stickstoffdioxid auszugehen ist. Das Planungsgebiet selbst ist aktuell nicht nur gut durchlüftet, sondern stellt auch ein potentielles Kaltluftentstehungsgebiet dar und über allen größeren Freiflächen entsteht in Strahlungsnächten Frischluft. Lediglich durch den motorisierten Individualverkehr auf der Straße “An der Radrunde” sind in diesem Bereich generell höhere NO2- und Feinstaubgehalte zu erwarten als in verkehrsferneren Lagen des Projektgebietes.

Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen bestehen im näheren Umfeld nicht. Östlich grenzen die bestehenden Wohnflächen des Wohngebietes Worzeldorf an, welche die Luftsituation zu einem gewissen Grad negativ beeinflussen.

[4] Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. 3. überarbeitete Fassung (Jan. 2025) mit Ergänzungen

Zusammenfassend ist bezüglich der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet „An der Radrunde“ von keiner erheblichen Exposition gegenüber verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auszugehen. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV sind im unmittelbaren Umfeld der Haupterschließungsstraße als auch im restlichen Planungsgebiet gegenwärtig nicht zu erwarten.

II.2.7.2. Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen:

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Unweit des Geltungsbereichs befindet sich ca. 60 und 200 m entfernt jeweils eine Bushaltestelle, welche hauptsächlich von Buslinien nach Langwasser Mitte & Kleinschwarzenlohe, sowie Frankenstraße Nürnberg & Katzwang angefahren wird. Über diese besteht eine Anbindung an das U-Bahnnetz der Stadt Nürnberg. Hiermit ist grundsätzlich ebenfalls eine gute Anbindung zur Worzeldorfer Schule, sowie zu den Einkaufsmöglichkeiten in dem angrenzenden Herpersdorf gegeben. Aufgrund der randlichen Lage im Stadtgebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand jedoch davon auszugehen, dass der motorisierte Individualverkehr zunimmt.

Auf Grundlage der Verkehrsmengenermittlung wird für die Straße „An der Radrunde“ bis zum Jahr 2035 eine Zunahme des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) um ca.10 % prognostiziert. Damit ergibt sich ein künftiges Verkehrsaufkommen von rund 8.800 Kfz/24 h. In der Spitzenstunde entspricht dies ca. 880 Kfz/h, d. h. je Fahrtrichtung etwa 440 Kfz/h. Mit steigender Verkehrsstärke nehmen die verkehrsbedingten Emissionen von Stickoxiden (NO_x), Feinstaub (PM_{10}/$PM_{2,5}$) und weiteren Luftschadstoffen grundsätzlich linear zu. Die Höhe der resultierenden Immissionsbelastung hängt jedoch nicht allein von der Höhe der Emissionen sowie der Verkehrsmenge ab, sondern auch von den örtlichen Ausbreitungsbedingungen. Es ist zudem anzumerken, dass eine Neufassung der EU-Richtlinie über Luftqualität und saubere Luft für Europa in Kraft trat, in der verschärfte Grenzwerte für Schadstoffe in der Luft ab 2030 festgelegt wurden (maximaler Jahresmittelwert: $PM_{2,5}$ -> 10 µg/m^3, PM_{10} -> 20 µg/m^3, NO_2 -> 20 µg/m^3), die es einzuhalten gilt.
Der betrachtete Straßenabschnitt des Projektgebietes liegt in einer offenen Feldlage mit nur vereinzelter Randbebauung. Damit ist eine gute Durchlüftung und Verdünnung der Luftschadstoffe gewährleistet.

Bei einem Verkehrsaufkommen von 8.800 Kfz/24 h und den vorliegenden günstigen Ausbreitungsbedingungen sind erfahrungsgemäß keine Grenzwertüber-

schreitungen nach 39. BImSchV zu erwarten. Zwar ist von einem leichten Anstieg der lokalen Emissionen auszugehen, diese führen jedoch nicht zu einer relevanten Verschlechterung der Luftqualität im Plangebiet.

Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Luft als **nicht erheblich** zu bewerten.

II.2.8. KLIMA

II.2.8.1. Ausgangssituation

Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 9,7 °C anzunehmen und liegt mit seinem humiden Klima in der kühl - gemäßigten Klimazone. Die Niederschlagshöhe beläuft über das gesamte Jahr gesehen auf ca. 848 mm. Worzeldorf befindet sich zwischen dem trockenen und atlantischen Kontinentalklima. Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst.

Stadt-/Lokalklima:

Die Planfläche wird derzeit als landwirtschaftliche Anbaufläche genutzt. Die bioklimatische Situation wird im Stadtklimagutachten (GEONET 2014) aufgrund der Nutzung und Stadtrandlage als günstig eingeschätzt. Das Gebiet besitzt eine hohe bis sehr hohe Kaltluftproduktionsrate. Die Hauptströmungsrichtung der Flurwinde ist von SO nach NW gerichtet. Das Plangebiet befindet sich in einer Frischluftschneise zwischen Gustav-Zindel-Straße und Riemerschmidstraße.

Klimaschutz/Globalklima:

Derzeitig entstehen CO_2-Belastungen durch die Befahrung der Fläche mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie durch das Verkehrsaufkommen auf der Straße „An der Radrunde“.

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

II.2.8.2. Auswirkungen / Prognose

Bei Umsetzung der Planung wird eine bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen, die in Folge in ihrer Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und als Versickerungsfläche zur Retention bei Starkregen entfällt. Durch die geplante Bebauung ist eine Erhöhung des Temperaturniveaus zu erwarten.

Um den negativen Auswirkungen des Vorhabens zu begegnen, wurden im Zuge der Planung Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. Durchgrünung, Dach- und Fassadenbegrünung) erarbeitet. Zudem werden zur Vorsorge gegen Starkregenereignisse Maßnahmen zum Regenrückhalt vorgesehen (s. Kap. 2.3).

Trotz der bestehenden ÖPNV-Anbindung muss mit einer zusätzlichen Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) gerechnet werden. Durch die Stadtrandlage sind außerdem Pendlerströme zu erwarten. Eine zusätzliche CO_2-Belastung ist nicht nur durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, sondern potentiell

auch durch Heizenergie- und Stromverbrauch zu erwarten. Eine grobe Abschätzung der THG-Emissionen (Ökobilanz) im Lebenszyklus von Gebäuden kann durch nachfolgende Formel vorgenommen werden:

Referenzwert (CO_2-eq/m^2a) x BGF x Nutzungsdauer

13 kg CO_2-eq/m^2a * BGF (inkl. Tiefgarage) * 50 Jahre

Für das Plangebiet ergibt sich:

13 kg CO_2-eq/m^2a * 15.311 m^2 * 50 Jahre = 9.952,15 Tonnen CO_2 -Äquivalente

Der Referenzwert von 13 kg CO_2-eq/m^2a leitet sich aus einer Analyse der CO_2-Werte von Mehrfamilienhäusern[5] ab.

Um die Auswirkungen der Planung auf das Globalklima zu minimieren, wurde ein Energiekonzept, mit dem Ziel einer möglichst CO_2-neutralen Energieversorgung, erstellt.

Laut diesem soll für das Plangebiet Worzeldorf West in Nürnberg für die Energieversorgung eine Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage vorgesehen werden, wodurch es möglich ist das Gebiet mit Heizwärme und Warmwasser vor Ort zu versorgen, ohne dass ein zusätzlicher externer Energieträger erforderlich wird.

Durch die vorgesehene PV-Anlage kann ein Teil des erforderlichen Strombedarfes im Plangebiet (ca. 15 %) gedeckt werden. Die verbleibenden 85 % des benötigen Stromes müssen entsprechend von außen bezogen werden.

Zum Abschluss des Konzepts wurde die CO_2-Bilanz des Plangebietes betrachtet. Durch den Anteil des erzeugten Stroms vor Ort sowie den Einsatz von Luftwärmepumpen kann der CO_2-Ausstoß reduziert werden.

Insgesamt sind **keine erheblichen** Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Klima zu erwarten.

II.2.9. ABFALL[6]

II.2.9.1. Ausgangssituation

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Getreideanbau), hier fallen in der Regel keine nennenswerten Abfälle an.

---

[5] **Feldhoff & CIE. (2024):** Wüest Partner analysiert CO_2-Emissionen des deutschen Gebäudebestands. Verfügbar unter: https://www.feldhoff-cie.de/media/pages/pressreleases/wueest-partner-analysiert-co2-emissionen-des-deutschen-gebaeudebestands-bottom-up-vom-einzelnen-gebaeude-zum-gesamtbestand/3f06666408-1728287679/241004_fci_wuest-partner_co2-studie.pdf [Zugriff am: 25. Februar 2025]

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

II.2.9.2. Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden Nebenprodukte der Bauindustrie (Reste an Baumaterialien, Materialien zur Nutzung durch die Beschäftigten etc.) anfallen. Diese gilt es auch während der Bauzeit angemessen zu sammeln und zu entsorgen. Aufgrund des erforderlichen Bodenaushubs für die Baukörper inkl. Tiefgarage wird auch der nicht auf dem Grundstück wiederverwertbare Boden fachgerecht zu lagern, zu beproben und zu entsorgen sein (BBodSchV). Auf Basis von Stichproben aus dem Geotechnischen Bericht, Baugrunduntersuchung (Anlage 1) ist der Boden grundsätzlich als wiederverwertbar anzusehen. Jedoch muss dies auf Basis der geltenden Regelwerke nach Aushub im Zuge einer repräsentativen Beprobung entsprechend der anfallenden Kubatur erfolgen.

Soweit möglich wird, in Abhängigkeit der Ergebnisse der Beprobungen, Mutterboden und Boden bevorzugt wieder eingebaut oder einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die neue Wohnnutzung werden häusliche Abfälle anfallen, welche regelkonform über die dafür vorgesehenen Entsorgungseinrichtungen entsorgt werden.

Zusammenfassende Prognose:

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

Folglich ergeben sich **keine erheblichen** Auswirkungen.

II.2.10. KULTUR- UND SACHGÜTER

II.2.10.1. Ausgangssituation

Baudenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Die Auskunft über den BayernDenkmal-Viewer enthält aktuell keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Allerdings befindet sich das Areal im Bereich einer Vermutungsfläche für Bodendenkmäler (vorgeschichtliche Funde im Bereich Worzeldorf-West). Bodeneingriffe unterliegen somit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG.

Archäologie:
Laut Bauordnungsbehörde befindet sich die Maßnahme im Bereich einer archäologischen Verdachtsfläche und dementsprechend muss für Bodeneingriffe eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetztes eingeholt werden.

II.2.10.2. Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Zerstörungsrisiko für im Boden vermutete, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler.
Soweit durch entsprechende Planungen (z.B. Grünflächen ohne Bodeneingriffe) der Schutz des vermuteten Bodendenkmals nicht gewährleistet werden kann, sind die von Zerstörung bedrohten Flächen vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen entsprechend archäologisch auszugraben.

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

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

II.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.

II.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 (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).

Da im vorliegenden Fall kein Baurecht vorliegt und für den Geltungsbereich schon vor Beginn der Planung längere Zeit ein gleichbleibender Zustand bestanden hat (landwirtschaftliche Nutzfläche), entspricht die Nullvariante größtenteils der Ausgangssituation. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der Strukturarmut wäre auch bei Beibehaltung der Nutzung im Plangebiet nur ein geringes Entwicklungspotenzial für die Fläche zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden zwar die oben beschriebenen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter nicht eintreten, allerdings würde auch die (im FNP bereits vorgesehene) Schaffung von Wohnraum nicht erfolgen.

II.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[7] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	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[8]		
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[9]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF-/FCS-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht 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 –Verträglichkeits-abschätzung / 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 1: Instrumente des Umweltrechts

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen (Tabelle wird im weiteren Verfahren ergänzt und detailliert / in der endgültigen Fassung des Umweltberichtes verbleiben letztlich diejenigen Maßnahmen, die tatsächlich im Rahmen des Planungsfortschritts umgesetzt wurden bzw. die zeichnerisch und/oder textlich im BP festgesetzt bzw. im zugehörigen Städtebaulichen Vertrag [StbV] geregelt werden).

[7] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

[8] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

[9] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im BP / Regelung im StbV)
Verlust der Bodenfunktion/ Infiltration	- Beschränkung der Fläche für Baustelleneinrichtung	Vm	Boden/ Wasser	Sicherung über StbV?
Verlust der Bodenfunktion/ Infiltration	- Einsatz versickerungsfähiger Bodenbeläge	Vr	Boden/ Wasser	BP
Schneller Oberflächenabfluss	- Speicherung von Regenwasser in Regenrückhaltebecken	Vm, Vr	Wasser	Regelung im StbV
Schneller Oberflächenabfluss	- Dachbegrünung als Puffer	Vr	Wasser	BP
Aufheizung Lokalklima	- Anlage von Grün-flächen (klimaangepasste Pflanzen)	Vr	Klima/ Luft	BP
Aufheizung Lokalklima	- Vorsehen von Schattenplätzen	Vr	Klima/ Luft	BP
Aufheizung Lokalklima	- Anlage von Retentionsmulden	Vr	Klima/ Luft	Regelung im StbV
Aufheizung Lokalklima	- Erstellen eines Energiekonzeptes	Vr	Klima/ Luft	BP
Gefährdung von Amphibien	- Ablagerung und Verschmutzung unterlassen	Vm	Pflanzen/ Tiere	Gesetzliche Regelungen
Störung / Verletzung von Habitaten	- Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelschutzzeit	Vm	Pflanzen/ Tiere	Gesetzliche Regelungen
Verletzung / Tötung von Vögeln durch Vogelschlag	- Verwendung von Vogelschutzglas	Vm	Tiere	BP

Störung / Verletzung von Habitaten	- Keine Nachtbaustellen	Vm	Tiere	Gesetzliche Regelungen
Störung von Tieren / Habitaten	- Fachgerechte Beleuchtung	Vm	Tiere	BP
Unsachgemäße Umsetzung der Maßnahmen	- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung	Vm	Pflanzen/ Tiere, Boden	Regelung im StbV
Verlust von Habitatfläche	- Umwandlung einer Ackerfläche zu Habitatfläche	CEF	Pflanzen/ Tiere	Regelung im StbV
Störung von Tieren / Habitaten	- Anlage von Gehölzstrukturen	A	Pflanzen/ Tiere	BP
Fehlende Begrünung	- Ortsrandeingrünung	A	Landschaft	BP

Tabelle 2: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vermeidung Vm, Verringerung Vr, Ausgleich A)

II.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, im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume noch Biotope der Stadtbiotopkartierung vorhanden.

Das Naturdenkmal Nr. 73 *Linde in der Feldflur zwischen Gaulnhofen und Worzeldorf,* befindet sich ca. 380 m südlich des Geltungsbereichs, während das Naturdenkmal Nr. 2 *Holsteiner Steinbruch* in ca. 940 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets liegt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestuften Gehölzbestände.

Die nachfolgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
erfolgt gem. der Werteliste der Stadt Nürnberg („Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen“).

Bewertung des Ausgangszustands:

Zur Ermittlung des Ausgangszustandes wurden die Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet erhoben.
Die folgende Tabelle stellt die Ergebnisse der Bestandsbewertung dar.

Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung: Bestand „Worzeldorf West“

Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche im qm	Wert-faktor	Zuschlag	Bestands-wert
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	568,9	0,6	-	341,34
5.7	Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (mit u. ohne Gebüschpflanzungen)	411,4	0,2	-	82,28
7.6	Versiegelte Flächen	991,5	0,0	-	0
9.13	Intensive Äcker	15.552,7	0,3	-	4.665,81
9.16	Unbewirtschaftete Feld-raine mit nährstoffliebender Vegetation	41,8	0,4	-	16,72
Summe:		**17.566,3**			**5.106,15**

Tabelle 3: Bestandsbewertung (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

Ermittlung Ausgleich und Ersatzflächenbedarf:
Es wurde die aktuelle Bestandssituation im Vergleich mit der Planungssituation auf Basis des freiraumplanerischen Entwurfsvorschlags vom 22.10.2025 zur Bilanzierung herangezogen, welcher den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.



Abbildung 6: Freiraumplanerischer Entwurf vom 22.10.2025, Wollborn

Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung: Planung „Worzeldorf West“

Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche im qm	Wertfaktor	Zuschlag	Planungswert
1.1	Einzelbäume, in Grünanlagen 5.3 Baumgruppen, Grünzug West	928	0,8	-	742,4
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	2.631	0,6	-	1.578,6
5.3	strukturarme Grünanlagen (Grünzug West + begrünte TG)	3.093	0,3	-	927,9
5.3	strukturarme Grünanlagen (Vorplatz Süd, priv. Gärten)	1.181,3	0,3	-	354,4
5.3	Spielplatz	1.197	0,3	-	359,1
5.4	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	990	0,4	-	396
5.6	Extensives Begleitgrün	324	0,3	-	97,2
5.7	Intensive Straßenränder	205	0,2	-	41
7.6	Gebäude	700	0	-	0
7.1	Gebäude mit extensiver Dachbegrünung (Hinweis: Ansatz 80% der Fläche)	2.205	0,4	-	882
7.2	Gebäude mit intensiv begrünter Dachfläche (Dachgärten)	860	0,4	-	344
7.5	Durchlässige Beläge (Rasengittersteine Aufstellflächen, Pflegeweg, teilversiegelter Weg im Grünzug Nord)	607	0,1	-	60,7
7.6	Versiegelte Flächen (Fahrbahn, Gehweg und Terrassen)	3.573	0,0	-	0
Summe:		**17.566,3***			**5.783,3**

Tabelle 4: Planungsbewertung (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) *Gesamtfläche ohne Bäume

Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann der flächenbezogene Eingriff auf den Flächen des Eingriffsgebiets vollumfänglich durch die aufgewerteten Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Die Zuordnung der Bereiche ist im Plan „Bilanzierung nach Kostenerstattungssatzung (Planung) des Büros Wollborn als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4673 zeichnerisch dargestellt. Für die Bilanzierung wurde je Baum eine Fläche von 16 qm zum Ansatz gebracht.

II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ

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

Die Verbote treten zwar erst mit Realisierung des Vorhabens direkt ein, allerdings ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu prüfen, ob die Umsetzung eines BPs aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung artenschutzrechtlicher Belange im Bauleitplanverfahren ist nicht möglich.

Das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 10.06.2024 für das Plangebiet wurde durch das Büro WLG in Kooperation mit Dipl.-Biol. Oliver Fehse erstellt und final mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Auf Basis der Untersuchungsergebnisse konnten folgende Schlüsse für die einzelnen Artengruppen gezogen werden:

<u>Reptilien:</u>

Für das Planungsgebiet sind keine Reptilienarten nach FFH-Richtlinie als potentiell betroffen zu behandeln. Bei der Kartierung wurden keine Zauneidechsen oder andere Reptilien beobachtet.

<u>Amphibien:</u>

Die Habitatausstattung des Untersuchungsgebietes macht ein Vorkommen von Amphibien wahrscheinlich. Zudem sind Amphibienarten nach Anhang IVb) FFH-RL als potentiell vorkommend zu berücksichtigen. Bei den Begehungen wurden Springfrosch (Rana dalmatina) und Erdkröte (Bufo bufo) nachgewiesen. Drei weitere Arten (Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Knoblauchkröte) sind dort potentiell vorkommend.

Vögel:

Während der Kartierungsbegehungen wurden neben den zu erwartenden Vertretern der sog. „Allerweltsarten“ auch besonders zu berücksichtigende Arten beobachtet, die auf dem Eingriffsgelände und dem ebenfalls zu begutachtenden Umfeld vorkamen.
Das Rebhuhn (Perdix perdix) wird als „worst case“ für die Eingriffsfläche als vorkommend behandelt, da wegen des Nachweises südlich der Straße „An der Radrunde“ ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann.
Die landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die angrenzenden Gehölzbestände bieten potentielle Lebensstätten für boden-, baum-, und heckenbrütende Vogelarten. Folgende Erkenntnisse konnten gewonnen werden:

- Nachweis von 24 Vogelarten

Zudem gab es im Untersuchungsgebiet Brutnachweise der Arten Feldsperling, Haussperling, Mehlschwalbe, Stieglitz und Feldlerche.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern:

V1
Baustelleneinrichtungsflächen sowie Ablagerungen von Geräten und Baumaterialien sind auf die Fl.-Nr. 118 zwischen der Straße „Am Wiesengrund" (LSG 10 Königshof) und der Straße „An der Radrunde" zu beschränken.

V2
Um eine Gefährdung von Amphibien und deren Gelegen auszuschließen, sind Ablagerungen von Geräten und Baumaterialien sowie Verschmutzungen im Bereich nördlich der Straße "Am Wiesengrund" (LSG 10 Königshof) zu unterlassen.

V3
Um eine Gefährdung geschützter Vögel auszuschließen, sind Baufeldfreimachung, Baustelleneinrichtung sowie Rodungen von Büschen und Gehölzen außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut- und Jungenaufzuchtzeit durch zuführen (Arbeiten nur im Zeitraum von 01.10. - 28.02). Um eine Gefährdung geschützter Vögel auszuschließen, sind Baufeldfreimachung, Baustelleneinrichtung sowie Rodungen von Büschen und Gehölzen außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen (Arbeiten nur im Zeitraum von 01.10. - 28.02).

V4
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Fassaden, die einen Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75 % aufweisen, die Glasflächen aus Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas auszubilden bzw. vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen. Dies gilt auch für freistehende Glaswände, transparente Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad (>30 % Reflexionsgrad). Bei allen übrigen Fassaden, bei denen ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag bzw. signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Brutvögeln durch Kollision besteht, sind geeignete Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen. Geeignete Maßnahmen sind insbesondere die Verringerung des frei sichtbaren Glasflächenanteils und die Verwendung von

Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas, mattiertem Glas oder vergleichbar wirksame Maßnahmen. Ob ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht, ist anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards zu ermitteln.

V5
Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten. Eine Außenbeleuchtung ist auf die zwingend notwendig zu beleuchtenden Bereiche zu begrenzen und es sind Lampen zu verwenden, die eine Abstrahlung von höher als 70° zur Vertikalen sowie eine Abstrahlung nach links und rechts vermeiden. Es ist auf eine möglichst geringe Leuchtdichte zu achten. Zu verwenden sind Lampen mit einem Spektrum von mindestens 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT von maximal 2.700 Kelvin, welche blaue Lichtanteile (v.a. UV-Licht) vermeiden (z.B. Natriumniederdrucklampen, schmalbandige Amber LED oder PC Amber LED). Es sind geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zu verwenden.

V6
Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen und der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sicherstellt. Dazu sind regelmäßige Protokolle über den Baufortschritt und die Durchführung der o.g. Maßnahmen unaufgefordert der UNB vorzulegen.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten sind entsprechend dem Pflege- und Entwicklungskonzept (Stand 10.06.2024) durchzuführen, um eine Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden:

CEF1

Um die ökologische Funktion des von dem Eingriff betroffenen im Planungsgebiet vorkommenden Brutpaars der Feldlerche sowie des Teilreviers des Rebhuhns zu erhalten, ist die Fl.- Nr. 560/0 Gemarkung Kornburg mit 7.050 qm gem. Maßnahmenblätter V17 und V24 (Stadt Nürnberg, S. 357-359 und 371-373, s. Anlage 1 und 2) nach Vorgabe der ökologischen Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Habitatfläche für Feldlerche und Rebhuhn aufzuwerten.

Im Oktober jeden Jahres (beginnend 2024) ist eine Winterweizenansaat (250 Körner/ qm) vorzunehmen. Zwei Lerchenfenster mit je mindestens 20 qm Fläche sind in der Fläche durch Aussparung der Einsaat anzulegen. Die Bestellung, Aussaat und Anlage der Lerchenfenster ist jährlich durchzuführen. Im Oktober 2024 ist im Osten, entlang des Feldweges, ein 60 -70 cm hoher und 5 m breiter Erdwall aufzuschütten, um unter anderem eine Nutzung der Ackerbrache als Hundewiese zu erschweren. Der Erdwall ist im Frühjahr 2025 mit einer Feldlerchen- und Rebhuhnmischung mit einer Aussaatstärke von 7g/qm oder mit ein- und mehrjährigen samentragenden Stauden anzusäen. Eine Mahd des Erdwalls bei zu dichtem Bewuchs und Entfernung des Mahdguts ist zuvor mit der UNB abzusprechen. Der Einsatz von Dünger, Pflanzenschutzmitteln und mechanischer Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig.

Die Maßnahme ist über 25 Jahre zu erhalten. Zur Entwicklungskontrolle und zur Ermittlung der Populationsgröße, von Brutstandorten und der Entwicklung der

Feldlerche und des Rebhuhns, soll in den ersten vier Jahren (im Jahr der Herstellung und den drei Folgejahren) einmal jährlich eine Kontrollbegehung durch einen Fachbiologen vorgenommen werden, um den aktuellen Zustand bzw. die Entwicklung zu ermitteln. In den Folgejahren reicht eine Begehung der Fläche alle 5 Jahre aus. Der zuständigen Naturschutzbehörde ist darüber jeweils eine kurze Dokumentation vorzulegen.

II.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.

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden unterschiedliche Versionen der Entwürfe bei der Stadt Nürnberg (Stadtplanungsamt und Umweltamt) vorgestellt und in gemeinsamer Abstimmung fortgeschrieben und optimiert.

Insgesamt ist bei der Entwicklung des aktuellen Vorentwurfes eine großzügigere Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen entstanden als auch eine optisch ansprechendere Formensprache. Durch das Verlagern der Abfallbehälter in die Tiefgarage und die Optimierung der Positionen der Feuerwehraufstellflächen ist zudem mehr Fläche für Spielplätze hinzugekommen. Zudem wurde der Anteil an versiegelter Fläche minimiert, indem an geeigneten Stellen durchlässige Bodenbeläge geplant sind.

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

II.7. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel II.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 II.8) darzustellen. Im Regelverfahren wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

Der vorliegende Umweltbericht wurde vom Büro WLG Wollborn Landschaftsarchitekten PartGmbB erstellt und vom Umweltamt der Stadt Nürnberg fachlich geprüft. Der Bericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas Bayern) sowie mittels

eigener Bestandsaufnahmen im Rahmen der Relevanzabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Weiterhin wurde die Bestands- und Eingriffsermittlung ebenfalls vom Büro Wollborn erarbeitet. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 4). Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

Folgende Informationsquellen wurden für den Umweltberichts 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)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ (2012)
- Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte (INSEK) „Altstadt Nürnberg“ (2012), „Nürnberger Süden“ (2012), „Weststadt“ (2012), „Nürnberg Südost“ (2015)
- 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)
- Strategische Lärmkarte LfU 2017 (Straßenlärm), EBA 2017 (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)
- Bayerischer Denkmalatlas, aufgerufen unter: geoportal.bayern.de/denkmalatlas/
- *Umweltatlas Bayern des lfU (*www.umweltatlas.bayern.de*, 18.03.2022, August 2022)*
- *Umweltatlas Bayern des lfU, Gewässerbewirtschaftung (*https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sb_grundwasserkoerper_2021/generate?additionallayerfieldvalue=2_G009*, 16.02.2025)*
- *Bayernatlas, aufgerufen unter: geoportal.bayern.de/bayernatlas 18.03.2022, August 2022)*
- *Geotechnischer Bericht - Baugrunduntersuchungen, IB Dr. Ruppert & Felder vom 06.05.2022*
  Stellungnahme Grundwassermessungen, IB Dr. Ruppert & Felder vom 22.02.2023
- *Hydrologische Stellungnahme, Projekt-Nr. B-22023-hyd-01; IB Dr. Ruppert & Felder Stand: 26.07.2023*
- *Erläuterung zum Entwässerungs- und Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept, Ingenieurbüro Christofori und Partner vom 09.09.2025*
- *Kampfmittelvorerkundung “Worzeldorf, am Wiesengrund”, Luftbild Datenbank Dr. Carls GmbH vom 28.06.2023*
- *Verkehrsmengenermittlung/ Beurteilung neuer Einmündung vom 03.08.2023 (*Ingenieurbüro Christofori und Partner vom 03.08 2023)
- Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg: Die Luftqualität in Nürnberg (Juli 2012)
- Stadt Nürnberg, Umweltdaten zur Luftgüte, aufgerufen unter: www.nuernberg.de/internet/umweltdaten/aussenluft.html (September 2024)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lufthygienische Berichte, aufgerufen unter: www.lfu.bayern.de/luft/lufthygienische_berichte/index.htm (September 2024)
- WLG WOLLBORN: Biotop- und Nutzungstypen im Bestand gemäß Kostenerstattungssatzung; Stand: 29.09.2025
- WLG WOLLBORN: Bilanzierung gemäß Kostenerstattungssatzung (Planung); Stand: 09.10.2025

II.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)[10]. 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.

Monitoringkonzept zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des BPs Nr. 4673:

Umweltbelang / Schutzgut	**Erhebliche** Auswirkung des Bauleitplanes	Überwachungsmaßnahme(n)	Art der Sicherung (z.B. über StbV)	Beginn	Intervall	Ende
Tiere	Zerstörung von Habitaten für Feldlerchen und Rebhühner	Kontrollbegehung durch Fachbiologen, um aktuellen Zustand/Entwilkung zu ermitteln	StbV	Maßnahmenumsetzung	einmal pro Jahr in den ersten 4 Jahren, dann alle 5 Jahre	25 Jahre nach Maßnahmenfertigstellung

Tabelle: Monitoringmaßnahmen

Nach dem Jahr 2029 reicht eine Kontrollbegehung alle 5 Jahre, wobei der zuständigen Naturschutzbehörde jeweils eine kurze Dokumentation vorzulegen ist.

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

II.9. ZUSAMMENFASSUNG

Für den BP Nr. 4673 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) im Dezember 2022 ein Verfahren eingeleitet. Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. für den aktuellen Planungsstand dar.

Die Umsetzung der Planung geht mit der Inanspruchnahme einer bisher unversiegelten, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes einher. Hierdurch ergeben sich für mehrere Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erhebliche nachteilige Auswirkungen.

Eine Übersicht der Einschätzung zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	erheblich nachteilig	
Boden	erheblich nachteilig	
Wasser	nicht erheblich	
Pflanzen	nicht erheblich	
Tiere	erheblich nachteilig	
Biologische Vielfalt	erheblich nachteilig	
Landschaft	erheblich nachteilig	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich	
• Lärm	nicht erheblich	
• Störfallvorsorge	nicht betroffen	
Luft	nicht erheblich	

Klima	nicht erheblich	
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung

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

III. VERFAHREN

III.1. BETEILIGUNGEN

III.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGBRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan 4673 Worzeldorf Ortsrand für ein Gebiet nördlich „An der Radrunde“ erfolgte auf Grundlage des Rahmenplans von Wögerarchitekten Nürnberg, Planungsbüro Vogelsang und WLG Wollborn Nürnberg, mit dem Stand vom 19.10.2022. Die Beteiligung fand vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 statt. Insgesamt wurden in diesem Rahmen zahlreiche schriftliche Stellungnahmen abgegeben. In erster Linie thematisiert wurden die Dichte und die Gestaltung des städtebaulichen Entwurfs, die verkehrliche Erschließung, die Organisation der Müllabfuhr, die Auswirkungen auf Nachbarschaft, Natur und Umwelt, die Auswirkungen durch die Baustelle, übergeordnete Planungen, Auswirkungen durch Lärm, Organisation der Entwässerung des Gebiets und Wirkungen auf das Nachbargebiet und die Auslastung der technischen- und sozialen Infrastrukturen.

III.1.2. 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 für den Bebauungsplan Nr. 4673 Worzeldorf Ortsrand für ein Gebiet nördlich „An der Radrunde“ erfolgte auf Grundlage des Rahmenplans von Wögerarchitekten Nürnberg, Planungsbüro Vogelsang und WLG Wollborn Nürnberg, mit dem Stand vom 19.10.2022. Die Beteiligung fand vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 statt. Es gingen Stellungnahmen zu folgenden Themen ein: Flächenversiegelung, Eingriff in die Natur und Landschaft, technische Infrastruktur, Entwässerung, Bodendenkmäler, Brandschutz, Lärmschutz, Hitzeeinwirkung, Freiraumgestaltung, soziale Infrastruktur, verkehrliche Erschließung, städtebaulichen Entwurf und Hinweise zur Baudurchführung.

III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 16.05.2025 bis 18.06.2025 auf Grundlage des Vorentwurfs statt. Im Rahmen der Beteiligung gingen für die Planung relevante Stellungnahmen ein, die mit folgendem Ergebnis geprüft wurden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim gab an, dass durch die Planung landwirtschaftliche Belange aufgrund des Verlusts an Kulturflächen betroffen seien. Der Verlust an fruchtbaren Böden solle auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.

Umgang mit der Stellungnahme: Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4673 Wohnbauflächen dar. Da der anhaltend hohe Bedarf an Wohnbauflächen nicht allein durch Innenentwicklungsmaßnahmen gedeckt werden kann, sind auch Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich für eine bauliche Entwicklung erforderlich. Durch den kompakten städtebaulichen Entwurf werden auf wenig Fläche viele Wohneinheiten umgesetzt, was einem schonenden Umgang mit Grund und Boden entspricht. Der Verlust der Kulturfläche wird daher so gering wie möglich gehalten. Eine landwirtschaftliche Nutzung von Flächen in Worzeldorf und Umgebung bleibt weiterhin möglich.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hat sich im Rahmen der Stellungnahme zur Schmutzwasserableitung und zum Niederschlagswassermanagement und Wasserhaushalt geäußert. Hinsichtlich der Erschließungsplanung und des Niederschlagsmanagements werde angemerkt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück geprüft werden solle.

Umgang mit der Stellungnahme:

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes nicht möglich. Hierzu wird auf das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Christofori und Partner und den Geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros für Geotechnik Dr. Ruppert und Felder GmbH verwiesen.

Daher wird für die Erschließung des Gebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dieses liegt nördlich des Geltungsbereichs, neben dem bereits bestehenden Regenrückhaltebecken. Die Herstellung des Regenrückhaltebeckens wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert.

III.1.4. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs im Süden und die Hereinnahme der Verkehrsfläche in den Geltungsbereich zur Sicherung der Abbiegespur und der Verkehrsinsel sowie die Erweiterung im Norden um den Grünzug hat man sich entschieden die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen, parallel zur Veröffentlichung im Internet. Es gingen Stellungnahmen ein – unter anderem vom WWA und BBV – die aber keine Änderung der Planung erforderlich machen. Die Begründung der Inanspruch-

nahme landwirtschaftlicher Flächen ist in der Begründung ausreichend dokumentiert (siehe auch Kapitel Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) und auch bereits auf FNP Ebene abgehandelt. Durch die Behandlung des Niederschlagswassers vor Ort und nur die Ableitung des Schmutzwassers über den Kanal, ist der Schmutzwasserkanal ausreichend dimensioniert.

III.1.5. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB

Die Veröffentlichung im Internet fand vom 13.02. bis 16.03.26 statt. Es gingen in dieser Zeit neun Stellungnahmen insbesondere zu den Themen Erforderlichkeit des Bebauungsplans, Heranrücken an die bestehende Wohnbebauung, Verkehr, Höhe der Bebauung und Entwässerung ein.

Alle Themen sind in der Bebauungsplanbegründung im jeweiligen Kapitel bereits berücksichtigt. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht gegeben.

III.2. KOSTEN

Die Kosten für die Planung und Umsetzung des BP Nr. 4673 Worzeldorf Ortsrand werden vollständig durch den Investor getragen. Ein städtebaulicher Vertrag wurde mit dem Investor geschlossen.

Nürnberg, den 24.03.2026

Stadtplanungsamt	Umweltamt
gez. Dengler	gez. Köppel
Dengler Leiter Stadtplanungsamt	Dr. Köppel Leiter Umweltamt

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 Ab-

wägung 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 (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.

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 wer





Planungsgrundlagen:

* Grundriss EG vom 25.02.2025

Index	Datum	Art der Änderung	Kürzel

LEGENDE

	Bearbeitungsgrenze		Grenze Tiefgarage
	Unterirdische Leitungen		Regenrückhaltebecken
	Baum Planung (1.1 Einzelbäume, Baumgruppen)		Wertfaktor 0,8
	2.4 Heimische Gebüsche und Hecken		Wertfaktor 0,6
	5.3 Spielplatz Nord / Spielplatz außerhalb TG		Wertfaktor 0,3
	5.3 Spielplätze TG		Wertfaktor 0,3
	5.3 Gärten / Vorplatz außer TG		Wertfaktor 0,3
	5.3 Strukturarme begrünte TG-Decke		Wertfaktor 0,3
	5.3 Strukturarme Grünanlagen		Wertfaktor 0,3
	5.4 Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich		Wertfaktor 0,4
	5.6 Extensives Begleitgrün		Wertfaktor 0,3
	5.7 Intensives Begleitgrün		Wertfaktor 0,2
	7.1 Dachbegrünung extensiv		Wertfaktor 0,4
	7.2 Dachgärten Dachbegrünung intensiv		Wertfaktor 0,4
	7.5 Durchlässige Beläge (Rasengittersteine)		Wertfaktor 0,1
	7.6 Versiegelte Flächen Fahrbahn/Gehweg		Wertfaktor 0
	7.6 Terrassen		Wertfaktor 0
	7.6 Gebäude		Wertfaktor 0

Unterschrift Bauherr / Datum

Bauvorhaben:

BV Worzeldorf
An der Radrunde
90445 Worzeldorf

Bauherr:

Instone Real Estate
Development GmbH
Marienbergstraße 94
90411 Nürnberg

Bilanzierung gemäß Kostenerstattungssatzung

Datei:	2022_05 VE-01	Verfasser:	VS / CS / OJ

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

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

Nummer	BLZ-01
Maßstab	1 : 500
Erstellt	31.10.2024
Stand	14.10.2025

VORABZUG

© WLG 2025 Rev_0_Kürzel_Datum

Beschlussvorlage
Stpl/010/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.04.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße„
für einen Teil des Flurstücks Nr. 675/4 Gemarkung Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße
Verlängerung der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre, Stand 11.03.2026

Sachverhalt (kurz):

Der Stadtplanungsausschuss hat am 18.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4686 „Goldbach“ für ein Gebiet entlang des Goldbachs beidseits der Vorchtelstraße beschlossen. Zur Sicherung der mit der Planung verfolgten Ziele wurde am 11.07.2024 die Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ beschlossen, die am 01.08.2024 in Kraft getreten ist.

Im weiteren Verfahren wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf Grundlage der hierbei gewonnenen Erkenntnisse wurden zusätzliche fachliche Untersuchungen, insbesondere eine faunistische Planungsraumanalyse sowie eine Vermessung der Bestandsbäume innerhalb der Bauflächen, erforderlich.

Aufgrund von Verzögerungen dieser Untersuchungen konnte der Bebauungsplan bislang noch nicht fertiggestellt werden. Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 4686 „Goldbach“ ist daher die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ um ein Jahr erforderlich. Die Satzung über die Verlängerung wird anschließend ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die erstmalige Verlängerung der Satzung über die Veränderungssperre Nr. 89 für das Flurstück Nr. 675/4 (tlw.) Gemarkung Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße, wie es sich aus dem beiliegenden Satzungsentwurf ergibt.

Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

**Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“
für einen Teil des Flurstücks Nr. 675/4 Gemarkung Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße
Verlängerung der Satzung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Stadtplanungsausschuss hat am 18.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4686 „Goldbach“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt Nr. 3 vom 31.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele wurde durch den Stadtplanungsausschuss am 11.07.2024 die Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ beschlossen. Der Beschluss über die Veränderungssperre wurde im Amtsblatt Nr. 16 vom 31.07.2024 öffentlich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre trat am 01.08.2024 in Kraft und ist zwei Jahre gültig.

Seit Inkrafttreten der Veränderungssperre wurden verschiedene Verfahrensschritte zur Weiterführung der Bauleitplanung durchgeführt. Der Stadtplanungsausschuss hat am 17.10.2024 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der entsprechende Beschluss sowie Ort und Zeitraum der Beteiligung wurden im Amtsblatt Nr. 23 vom 06.11.2024 bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 11.11.2024 bis einschließlich 09.12.2024 durchgeführt.

Auf Grundlage der im Rahmen dieser Beteiligungen gewonnenen Erkenntnisse wurde im Frühjahr 2025 eine faunistische Planungsraumanalyse beauftragt, für deren Durchführung eine Ortsbegehung erforderlich ist. Zudem soll eine Vermessung der Bestandsbäume innerhalb der vorgesehenen Bauflächen erfolgen, um mögliche Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand fachlich beurteilen zu können.

Die erforderliche Ortsbegehung sowie die Vermessungsarbeiten mussten jedoch mehrfach verschoben werden, da sich im Plangebiet zwei ausgewachsene Wildschweine mit vier Frischlingen aufgehalten haben. Infolgedessen konnte das faunistische Gutachten erst im Dezember 2025 abgeschlossen werden. Die Vermessung der Bestandsbäume kann aufgrund der winterlichen Witterungsbedingungen voraussichtlich erst im Frühjahr 2026 durchgeführt und abgeschlossen werden.

Auf Grundlage der vorliegenden und noch zu erwartenden Untersuchungsergebnisse wird derzeit der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Der Bebauungsplanentwurf soll voraussichtlich im Sommer 2026 dem Stadtplanungsausschuss zur Billigung vorgelegt werden. Nach dem Billigungsbeschluss ist die Veröffentlichung im Internet bzw. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die Veränderungssperre läuft jedoch am 01.08.2026 aus. Die ursprünglichen Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB liegen weiterhin unverändert vor. Innerhalb der verbleibenden Zeit ist ein Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich, weshalb die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert werden muss.

Kosten
Durch den Erlass der Verlängerung der Veränderungssperre entstehen keine direkten Kosten für die Stadt Nürnberg. Durch die Sicherung der Planungsziele und der damit erforderlichen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4686 entstehen unter Umständen Entschädigungsansprüche des Eigentümers gegen die Stadt Nürnberg. Dies ist im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4686 genauer zu betrachten.

Zeitliche Umsetzung
Die Stadt verlängert die Geltungsdauer der Veränderungssperren um ein Jahr. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Veränderungssperre nochmals um ein Jahr verlängert werden (§ 17 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch).

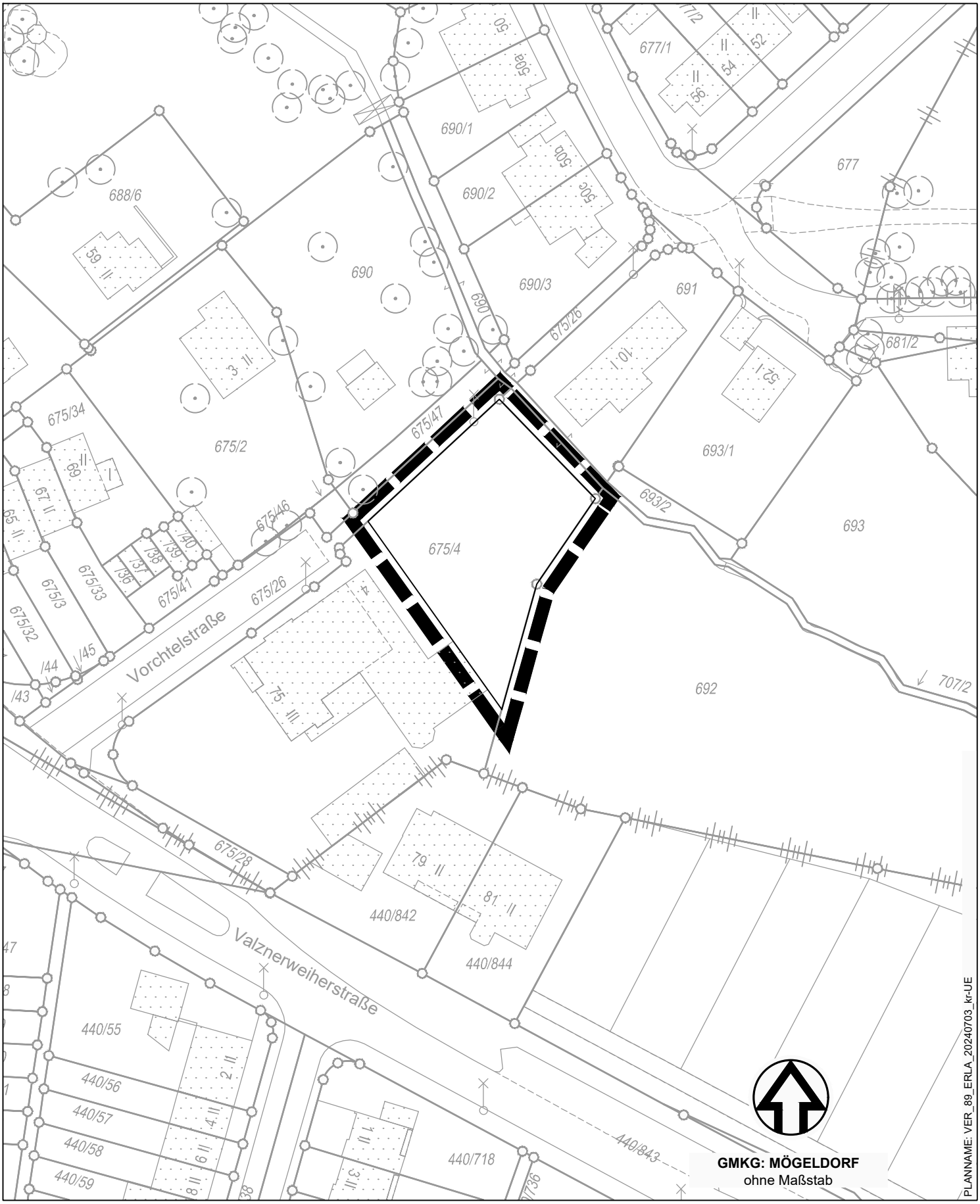
Fazit
Aufgrund der Verzögerungen bei den Untersuchungen, welche für die weiteren Schritte des Bebauungsplanverfahrens notwendig waren, konnte das Verfahren nicht vor dem Auslaufen der Veränderungssperre abgeschlossen werden. Anlässlich der Sicherung der Planungsziele der am 18.01.2024 eingeleiteten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4686 „Goldbach“ für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße soll die Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ daher um ein Jahr verlängert werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR VERÄNDERUNGSSPERRE NR. 89 "VORCHTELSTRASSE"

für das Flurstück Nr. 675/4 (teilweise), Gemarkung Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße

NÜRNBERG

Ö 6



GMKG: MÖGELDORF
ohne Maßstab

PLANNAME: VER_89_ERLA_20240703_kr-UE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

SATZUNG ÜBER DIE VERLÄNGERUNG DER VERÄNDERUNGSSPERRE NR. 89

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

folgende Satzung:

§ 1

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 89, umfassend das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 28.06.2024 (Maßstab 1:1000) durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs begrenzte Gebiet Flurstück Nr. 675/4 (teilweise), Gemarkung Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße, Satzung der Stadt Nürnberg vom 31.07.2024 Amtsblatt (Seite 283), wird um ein Jahr verlängert. Der Plan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung von § 4 der Satzung vom 11.07.2024 spätestens mit Ablauf des 01.08.2027 außer Kraft. Eine etwaige nochmalige Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt.

§ 2

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 89 tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
Stpl/005/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.04.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Rahmenplan für die Südfläche Branntweinareal

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Rahmenplan 16.02.2026

Sachverhalt (kurz):

Das Areal der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein wurde 2018 in Abstimmung mit der Stadt Nürnberg durch die wbg Nürnberg GmbH mit dem Ziel erworben, Wohnbebauung mit hohem Anteil an geförderten Wohnungen zu realisieren. 2019 wurde in einem offenen Workshopverfahren mit Beteiligung von Bürgern, Politik, Verwaltung und Fachleuten ein Rahmenplan erarbeitet und zum Beschluss vorgelegt. Auf der Grundlage des Rahmenplans, der Wohnen, soziale Funktionen und Gewerbe kombiniert, begann die Entwicklung des Areals. Inzwischen sind die Flächen entlang der Äußeren Sulzbacher Straße bebaut und bezogen. Für die südlichen Baufelder entlang der Bahnlinie wurde 2020 durch die wbg Nürnberg GmbH ein Wettbewerb durchgeführt, der vom Büro Auer und Weber gewonnen wurde.

Durch die Baupreisentwicklung in der Folge des Ukraine-Kriegs haben sich die Rahmenbedingungen so geändert, dass sich die Umsetzung des Entwurfs mit einem 16-geschossigen Hochhaus und polygonalen Baukörpern nicht mehr wirtschaftlich darstellen lässt.

Die wbg Nürnberg GmbH hat deshalb für die noch unbebauten Flächen einen neuen Rahmenplan ausgearbeitet, der auf klare Baukörper, den Verzicht auf ein Hochhaus und serielle Fertigung setzt. Der neue Rahmenplan soll nun beschlossen werden, auf dessen Grundlage die weitere Quartiersentwicklung geplant und genehmigt werden soll.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

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

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Es soll ein Quartier für unterschiedliche Bedürfnisse entwickelt werden. Aspekte der Diversity Relevanz sind Teil der weiteren Planung.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Rahmenplan der wbg Nürnberg Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH vom 16.02.2026 (Planverfasser Landschaftsarchitekt Wollborn) als Grundlage für die zukünftige integrierte städtebauliche Entwicklung des Planungsbereiches „Ehemalige Bundesmonopolverwaltung für Branntwein“.

Dies ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Rahmenplan für die Südfläche Branntweinareal
Beschluss

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Nach Aufgabe der Nutzung der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung für Branntwein 2014 stand das 2,5 ha große Areal einige Jahre leer, bis es 2018 von der wbg Nürnberg GmbH in enger Abstimmung mit der Stadt Nürnberg erworben wurde. Ziel war die Errichtung von Wohnbebauung mit hohem Anteil an gefördertem Wohnraum. Dabei kam die Verbilligungsrichtlinie für Bundesimmobilien zur Anwendung, welche als Bedingung die Fertigstellung der geförderten Wohnungen bis 2025 beinhaltete.



Luftbild Branntweinareal 2025: Die Nordfläche ist schon bebaut NürnbergLuftbild Hajo Dietz

2019 wurde in einem kooperativen mehrstufigen Verfahren, im engen Austausch mit Fachstellen der Stadt Nürnberg, dem Vorhabenträger, der wbg Nürnberg, und der örtlichen Bürgerschaft eine Planung entwickelt, welche die unterschiedlichen Zielvorstellungen bündelt.

Aus mehreren Varianten erarbeitete das Büro morpho-logic Architektur, München, unter Einbeziehung der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses einen Rahmenplan, der in einer finalen Bürgerinformationsveranstaltung der Bürgerschaft vorgestellt und diskutiert wurde.

Im Dezember 2019 wurde dieser Rahmenplan vom Stadtplanungsausschuss beschlossen und bildete die Grundlage für die Entwicklung.

Inzwischen ist die Bebauung auf den nördlichen Flächen entlang der Äußeren Sulzbacher Straße weitgehend fertiggestellt und bezogen.
Für die Südfläche entlang der Bahnlinie wurde 2020 ein Wettbewerb auf der Grundlage des Rahmenplans von 2019 durchgeführt, der vom Architekturbüro Auer Weber Assoziierte GmbH Stuttgart/München gewonnen wurde. Der Siegerentwurf sieht ein 16-geschossiges Wohnhochhaus und sechsgeschossige polygonale Baukörper vor.



Rahmenplan 2019 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen Plan morpho-logic

Der Ukraine-Krieg ab 2022 sowie die damit verbundenen Störungen von Lieferketten und Energielieferungen aus Russland führten 2022 zu einem steilen Anstieg der Baupreise. Während die Baupreise von 2022 bis 2025 um 24% stiegen, wurden die Mieten nur um ca. 13% teurer. Damit wurde die Umsetzung des Siegerentwurfs des Wettbewerbs nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Gleichwohl besteht weiterhin hoher Bedarf an Wohnraum. Um einerseits den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gerecht zu werden und andererseits eine hohe städtebauliche Qualität sicher zu stellen, wurde von der wbg eine Umplanung auf serielle und modulare Bauweise favorisiert. Hier können, bei gleichbleibender Bauqualität, die Vorteile einer seriellen Vorfertigung, wie Kostenoptimierung, kurze Bauzeiten und Standardisierung ausgeschöpft und somit dämpfend auf die Mietpreisentwicklung eingewirkt werden. Eine serielle Fertigung auf Basis des beschlossenen Rahmenplans von 2019 ist aufgrund der rhombenförmigen Baukörper jedoch nicht umsetzbar. Deshalb wurde der Rahmenplan im südlichen Bereich überarbeitet und liegt nun zur Beschlussfassung vor.

Rahmenplanung

Städtebau

Ein Höhensprung von 5 m gliedert das Gelände topografisch in zwei Bereiche. Das Branntweinareal wird hauptsächlich von Wohnnutzung geprägt sein. 180 Wohneinheiten mit einkommensorientierter Förderung (EOF) wurden 2025 im nördlichen Bereich fertiggestellt und ca. 266 weitere Wohneinheiten ohne Förderung als Mietwohnungen sollen nun im südlichen Abschnitt ergänzt werden; die Quote an EOF-Wohnraum beträgt somit 40%.

Der südliche Bereich wird mit dem bestehenden nördlichen Bereich verzahnt und durch begrünte Spielhöfe im Süden ergänzt. Das prägnanteste Bestandsgebäude auf dem Gelände – das Expeditionsgebäude mit turmartigem Anbau – wurde erhalten und einer öffentlichen Nutzung als Kindertagesstätte mit vereinzelten Wohnungen im Turmbereich zugeführt. Das Bestandsgebäude bildet mit der angrenzenden Freitreppe den Mittelpunkt des Gesamtquartiers.

Das Gefüge aus markantem Gebäude und terrassierter Freitreppe wird nach Süden durch den neuen Quartiersplatz ergänzt, der vielfältige Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten bietet.

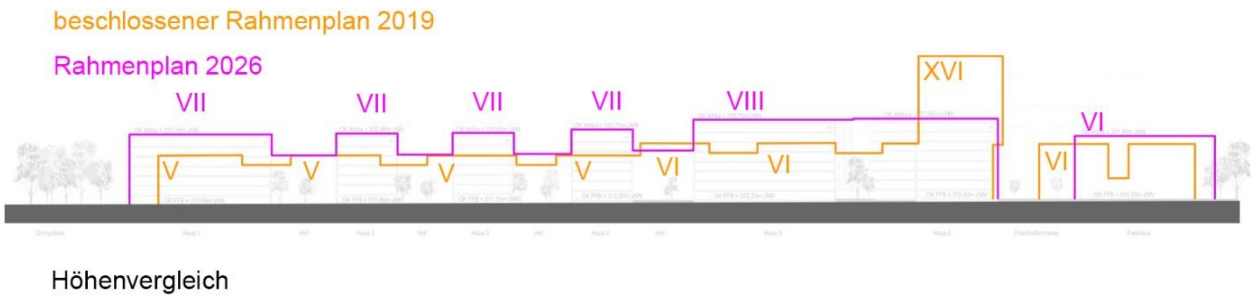
Im zweiten, topographisch niedriger gelegenen, südlichen Abschnitt wurden die bisher geplanten sieben polygonalen Wohngebäude zu sechs orthogonalen Baukörpern zusammengefasst, um serielle Bauweisen zu ermöglichen. So kann die wbg Nürnberg insgesamt rund 266 Wohnungen kostengünstiger bei gleichbleibender Qualität anbieten, als es in der ursprünglich geplanten konventionellen Bauweise der Fall wäre. Das bisher geplante 16-stöckige Wohnhochhaus mit einer aufwändigen und teuren Tiefgründung entfällt zugunsten von Wohngebäuden mit sieben bis maximal acht Geschossen. Auch diese Änderung begünstigt die Bezahlbarkeit des neu geschaffenen Wohnraums.

Die Gebäude werden durch großzügige, helle Eingangsbereiche aufgewertet, die zur Adressbildung im Quartier beitragen. Zusätzlich nehmen die Gebäude zahlreiche Funktionen wie Abfallentsorgung, Mieterkeller und Fahrradstellplätze im Inneren auf, um optimale Wohn- und Lebensqualität für zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner – auch im Wohnumfeld – zu gestalten.

Da die Gebäude sehr nahe zum Bahngelände stehen, werden sie, um für die nördlichen Gebäude den Lärmschutz zu gewährleisten, mit verglasten Schallschutzwänden verbunden. In die Konstruktion integrierte Balkone sollen diese beleben und der großzügigen Fassade eine dritte Dimension geben. Nördlich der Gebäude; auf dem unteren Geländeniveau, verläuft eine Wegeverbindung in Ost-Westrichtung, die langfristig zu einer wichtigen Fuß- und Radwegverbindung vom Ostbahnhof über das Planungsgebiet bis in die Pegnitzauen ausgebaut werden soll.

Eine Kindertagesstätte mit zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen, welche den Bedarf für das gesamte Branntweinareal abdeckt, entsteht im nördlichen Bereich im Expeditionsgebäude und soll 2027/28 eröffnet werden.

Ergänzt wird der südliche Bauabschnitt durch ein Quartiersparkhaus, das über eine Stichstraße vom Thumenberger Weg aus erreicht wird. Durch den Abstand zwischen dem östlichsten Wohnhaus und dem Parkhaus und die Gebäudestellung wird eine günstige Belüftung des Quartiers durch den Kaltluftstrom aus den Pegnitzauen sichergestellt. Dadurch wird eine gute nächtliche Abkühlung und Frischluftversorgung im Sommer gewährleistet.



Höhenvergleich

Schemavergleich Rahmenplan 2019 orange Rahmenplan 2026 rot Bild: vincytech

<u>Freiraum</u>
Der Freiraum bildet das strukturelle und atmosphärische Rückgrat des neuen Quartiers und ist ein zentraler Baustein zur Entwicklung eines identitätsstiftenden, klimaresilienten und wohnungsnah nutzbaren Stadtraums. Aufbauend auf die bestehenden Freiräume entlang der Äußeren Sulzbacher Straße sowie dem fertiggestellten nördlich angrenzenden Quartiersteil entsteht ein zusammenhängendes Freiraumsystem, welches beide Quartierteile eng miteinander verzahnt.

Ein zentraler Quartiersplatz prägt den räumlichen und sozialen Mittelpunkt und fungiert zugleich als verbindendes Gelenk zum nördlichen Quartier. Er wird über die terrassierte Treppenanlage an den nördlichen Bereich angeschlossen und bildet einen klar gefassten, lebendigen Auftakt ins Quartier. Grünflächen und Baumsetzungen begleiten diesen Zugang und markieren den Übergang vom öffentlichen Straßenraum in das Quartier.

Die begrünten Innenhöfe bilden private und halbprivate Rückzugsräume für die Bewohnerschaft. Sie sind durch intensive Vegetation, private Gartenbereiche sowie differenzierte Spiel- und Aufenthaltsangebote geprägt. Die Gestaltung unterstützt soziale Interaktion ebenso, wie ruhige Erholung und trägt wesentlich zur mikroklimatischen Verbesserung innerhalb des Quartiers bei. Am westlichen Auftakt des Areals wird eine Baumgruppe ausgebildet, die als landschaftlicher Filter und identitätsstiftendes Entrée wirkt. Entlang des südlichen Quartiersrandes ergänzt ein Fuß- und Radweg das Freiraumangebot und bindet das Quartier an das übergeordnete Wegenetz an.

Nachhaltigkeit/ Klima
Die Freiraumgestaltung folgt konsequent den Prinzipien der klimaresilienten Stadtentwicklung. Eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung mit Versickerungsflächen, begrünten Mulden und Retentionsbereichen ermöglicht einen verantwortungsvollen Umgang mit Niederschlagswasser und erhöht die Resilienz gegenüber Starkregenereignissen. Extensive Dachbegrünungen, großkronige Bäume sowie die Nutzung nächtlicher Kaltluftströme tragen zur natürlichen Kühlung bei und verbessern das Mikroklima an heißen Sommertagen. So entsteht ein langfristig anpassungsfähiges, ökologisch wirksames und zugleich hochwertiges Freiraumsystem mit hoher Aufenthaltsqualität.

Verkehr
Das neue Quartier kann aufgrund seiner günstigen Lage weitestgehend autofrei gestaltet werden. Der Entwurf beinhaltet ein durchdachtes Stellplatzkonzept, Car-Sharing-Angebote und eine starke Förderung des Radverkehrs. Damit wird eine zeitgemäße, nachhaltige Mobilität unterstützt.

Der ruhende Verkehr wird in der vorhandenen Tiefgarage und im neuen Quartiersparkhaus untergebracht. Ergänzend sind oberirdisch nur wenige, gezielt platzierte Carsharing-Stellplätze vorgesehen, welche das Mobilitätsangebot ergänzen. Das Quartiersparkaus ist vom Thumenberger Weg aus über eine Stichstraße erschlossen. Es besitzt ein Tiefgeschoss und sechs Obergeschosse mit 196 Stellplätzen. Weitere 100 Stellplätze werden in der bestehenden Tiefgarage auf der Nordfläche untergebracht. Die Anzahl der Stellplätze wird an der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg ausgerichtet.

Fahrradstellplätze werden teilweise ebenerdig und in unmittelbarer Nähe der Gebäudeeingänge angeordnet, um eine komfortable und alltagstaugliche Nutzung zu gewährleisten; weitere Abstellmöglichkeiten befinden sich ergänzend im Untergeschoss. Am neu entstehenden Quartiersplatz ist eine zentrale Fahrradtiefgarage geplant; ergänzend ein weiterer Fahrradkeller im Südwesten. Die sichere und wetterfeste Unterbringung der Fahrräder im Gebäude ermöglicht es, die Freiräume weitgehend zur großzügigen Begrünung und Naherholung freizuhalten.

Nördlich, entlang der Randbebauung zu den Bahngleisen, soll eine wichtige stadträumliche Fuß- Radverbindung zum Ostbahnhof entstehen.

Zurzeit wird die Bahnunterführung am Thumenberger Weg ausgebaut und die Bedingungen für Zufußgehende und Radfahrende deutlich verbessert. Voraussetzung dazu war die Abtretung eines Grundstücksstreifens von der wbg Nürnberg GmbH an die Stadt Nürnberg.

Gegenüberstellung

Bezogen auf die Südfläche	Beschlossener Rahmenplan 2019	Rahmenplan Südfläche 2026
Bruttogeschossfläche BGF gesamt	24.260 m²	25.540 m²
BGF Wohnen	23.770 m²	25.540 m²
BFG Nichtwohnen/Kita	490 m²	
Wohneinheiten gesamt	247 WE	266 WE
Davon freifinanziert	100%	100 %
WE 2 Zimmer		86 WE
WE 3 Zimmer		133 WE
WE 4 Zimmer		47 WE
Stellplätze	Tiefgarage Süd 165 Stpl	Parkhaus Süd 196 Stpl
Nachweis Stellplätze in TG Nord	Tiefgarage Nord 100 Stpl	Tiefgarage Nord 100 Stpl
Nachweis Stellplätze gesamt	265 Stpl	296 Stpl

Rahmenplan 2026



Rahmenplan 2026 Plan WBG Urbanes Wohnen St. Jobst GmbH /WLG Wollborn

Zeitliche Umsetzung

Mit Beschluss des Rahmenplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die wbg Nürnberg GmbH Ende 2027 mit der Umsetzung beginnen könnte. Der erste Abschnitt könnte ab 2029 fertiggestellt werden.

Fazit

Durch die Baupreissteigerungen im Zusammenhang mit Ukraine-Krieg und Lieferengpässen lässt sich der Rahmenplan von 2019 nicht mehr wirtschaftlich umsetzten. Ein Wohnhochhaus mit aufwändiger Tiefgründung und polygonale Baukörper würden zu hochpreisigen Wohnungen führen, welche dem Standort nicht angemessen sind. Dennoch bleibt die Nachfrage nach

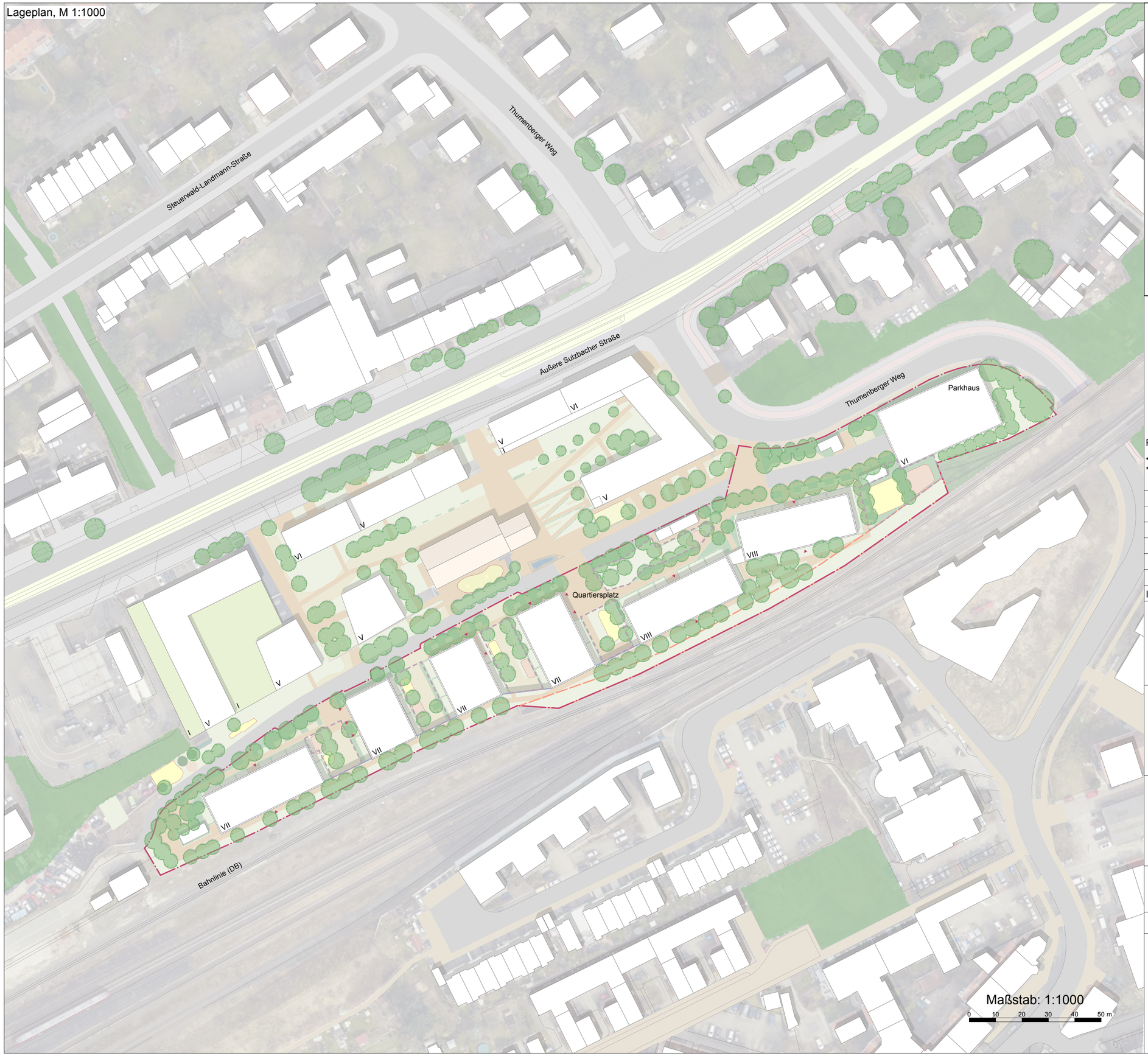
bezahlbarem Wohnraum hoch. Um das Vorhaben umsetzen zu können war es notwendig, den Rahmenplan im südlichen Bereich anzupassen. Die Abkehr von einem Hochhaus zugunsten von Gebäuden unter der Hochausgrenze sowie die Umstellung auf serielle und modulare Bauweisen ermöglichen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitig hoher architektonischer und funktionaler Qualität. Es können insgesamt rund 266 Wohnungen frühzeitiger und kostengünstiger bei gleichbleibender Qualität hergestellt werden, als es in der ursprünglich geplanten konventionellen Bauweise der Fall wäre.

Die neue Bebauung auf dem südlichen Bereich soll den nördlichen Bereich des Areals zu einem städtebaulich miteinander in Bezug stehenden Quartier ergänzen. Ziel ist ein lebenswerter, zukunftsfähiger und qualitätsvoller Wohnstandort. Öffentliche Nutzungen wie Kindertagesstätte, Nahversorgung, Cafés und durchlässige Freiräume laden nicht nur die Bewohnerschaft, sondern auch die Bürgerschaft angrenzenden Stadtteile zur Nutzung ein. Damit entsteht ein lebendiger, sozialer und ökologischer Mehrwert für St. Jobst und Erlenstegen

Mit dem Beschluss des Rahmenplans 2026 werden die Voraussetzung für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und die abschnittsweise Errichtung von ca. 266 Wohnungen geschaffen.

Ö 7

Lageplan, M 1:1000



Legende

- Umgriff des Geltungsbereich Rahmenplan
- Gebäude
- Befestigte Flächen, Pflaster
- Straße/Asphalt
- Rasensflächen
- Vegetationsflächen
- Baum, Planung
- Vegetation/Hecke
- Freistellungsfläche DB
- Freispielfläche, Kinderspielplatz
- Lärmschutzwand
- Eingangspfeil

N

Planungsgrundlagen:

* Grundriss DA vom 08.12.2025
* Luftbild © Stadt Nürnberg 2017

Index	Datum	Art der Änderung	Kürzel

Unterschrift Bauherr / Datum

Bauvorhaben:

Monopol 497 I BA 4-5
Thumenberger Weg
90491 Nürnberg

Bauherr:

WBG Urbanes Wohnen
St. Jobst GmbH

Rahmenplan 2026

Datei:	2025_09 V-01	Verfasser:	JW / VS / RA

Nummer	VE-01
Maßstab	1 : 1000
Erstellt	14.08.2025
Stand	16.02.2026

WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB
Veronika Stokklauser | Robert Kirsten

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

© WLG 2026 Rev_0_Kürzel_Datum

Beschlussvorlage
Stpl/009/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.04.2026	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	06.05.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Stadterneuerungsgebiet St. Leonhard / Schweinau
Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes St. Leonhard / Schweinau (SanierungsgebietsS St. Leonhard / Schweinau – SanLSchwS)

Anlagen:
Satzungstext
Abschlussbroschüre
Steckbriefe Einzelmaßnahmen

Sachverhalt (kurz):

Gemäß §136 BauGB sollen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen einheitlich vorbereitet und zügig durchgeführt werden. In §142 Abs. 3 BauGB wird die Frist zur Durchführung der Sanierung auf maximal 15 Jahre angesetzt. In Ausnahmefällen ist eine Fristverlängerung möglich. Der Stadtrat hat vor diesem Hintergrund am 15. Dezember 2021 die Laufzeiten aller Sanierungsgebiete neu festgelegt.
Die seit 2008 laufende Sanierung des förmlich festgelegten Gebietes St. Leonhard / Schweinau ist seit Dezember 2025 abgeschlossen. Die fördertechnische Abrechnung der letzten Projekte und der finale Verwendungsnachweis an die Regierung sind in Bearbeitung, eine Abschlussdokumentation wurde fertiggestellt.
Unter anderem im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramme "Soziale Stadt" und „Sozialer Zusammenhalt“ wurden verschiedene Baumaßnahmen finanziell unterstützt, das Quartier hat eine wirksame Aufwertung erfahren. Besonders hervorzuheben sind dabei der Marie-Juchacz-Park, der öffentliche Spielhof an der Mittelschule St. Leonhard sowie die beiden Jugendhäuser „Bertha“ und „Nopitschstraße“. Eine Übersicht aller durchgeführten Maßnahmen kann der beiliegenden Broschüre und den Steckbriefen entnommen werden.

Nach Abschluss und Abrechnung der Maßnahmen ist nun die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets aufzuheben.

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:

Diversity-relevante Aspekte wurden im Rahmen der Umsetzung von Projekten und Maßnahmen im Sanierungsgebiet berücksichtigt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS/UmwA 29.04.2026):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die beiliegende Satzung zur Aufhebung der Satzung der Stadt Nürnberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes St. Leonhard / Schweinau (SanierungsgebietsS St. Leonhard/Schweinau – SanLSchwS) und empfiehlt dem Stadtrat, diese Satzung zu erlassen.

Beschlussvorschlag (StR 06.05.2026):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 29.04.2026 wird der Erlass der beiliegenden Satzung zur Aufhebung der Satzung der Stadt Nürnberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes St. Leonhard / Schweinau (SanierungsgebietsS St. Leonhard/Schweinau – SanLSchwS) beschlossen.

Satzung zur Aufhebung der Satzung der Stadt Nürnberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes St. Leonhard / Schweinau (SanierungsgebietsS St. Leonhard/Schweinau – SanLSchwS) vom 5. August 2008 (Amtsblatt S. 369)

Vom …..

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637), und auf Grund von §§ 142 und 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348):

Art. 1

Die Satzung der Stadt Nürnberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes St. Leonhard / Schweinau (SanierungsgebietsS St. Leonhard/Schweinau – SanLSchwS) vom 5. August 2008 (Amtsblatt S. 368) wird aufgehoben

Art. 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft.

Vorstehende Satzung wurde vom Stadtrat am 06.05.2026 beschlossen. Sie wird hiermit ausgefertigt und amtlich bekannt gemacht.

Nürnberg, ……..
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

NÜRNBERG

Stadtplanungsamt

Stadterneuerung

St. Leonhard | Schweinau

Abschlussdokumentation
Städtebauförderprogramme
Soziale Stadt 2008 - 2020
Sozialer Zusammenhalt 2021 - 2026



Stadterneuerung

St. Leonhard | Schweinau

Abschlussdokumentation
Städtebauförderprogramme
Soziale Stadt 2008 - 2020
Sozialer Zusammenhalt 2021 - 2026

Impressum

Herausgeberin
Stadt Nürnberg, Planungs- und Baureferat
Bauhof 9, 90402 Nürnberg
www.baureferat.nuernberg.de

Koordination
Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt
Stadterneuerung
Marienstraße 6, 90402 Nürnberg
www.stadterneuerung.nuernberg.de
stadterneuerung_nuernberg

Projektbearbeitung | Konzept und Gestaltung
Martin Hofmann, Stadtplanungsamt
Maria Bär, Stadtplanungsamt
Eva Brendel, Stadtplanungsamt
Sabine Fellmann, Stadtplanungsamt
Dina Michel, Stadtplanungsamt
Hermann Weichselbaum, Stadtplanungsamt
Barbara Schatz, Stadtplanungsamt

Kartengrundlage
Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Titelbild
Axel Eisele

Bildnachweise
soweit nicht anders vermerkt:
Stadt Nürnberg

Nürnberg, März 2026

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Inhalt



Vorwort

1 Ausgangslage

2 Allgemeines

Vorbereitende Untersuchungen
Quartiersmanagement
Verfügungsfonds

3 Freiräume | Aufwertung

Umgestaltung Marie-Juchacz-Park
Erweiterung Grünanlage Leopoldstraße
Spielhof Carl-von-Ossietzky-Schule
Spielhof Mittelschule St. Leonhard
Mehr Grün für den Stadtteil

4 Soziales | Kultur

Sanierung Pförtnerhäuschen
Kinder- und Jugendhaus Bertha
Kinder- und Jugendhaus Nopitschstraße
LeoPART
St. Leonhard blüht
Mauergestaltung „Stapf“
Netzwerk Gesundheit
Alter | Migration | Gesundheit
weitere Angebote | Veranstaltungen

Finanzielles



Vorwort

Jeder Stadtteil hat seine eigene Geschichte – geprägt von Menschen, Architektur, wirtschaftlichen Umbrüchen und gesellschaftlichen Entwicklungen. Auch St. Leonhard | Schweinau blickt auf eine bewegte Vergangenheit zurück. Der Stadtteil hat sich im Laufe der Jahrzehnte stetig verändert und dabei stets seine besondere Identität bewahrt. Doch um die Lebendigkeit eines Stadtteils zu erhalten und zukunftsfähig zu gestalten, braucht es mehr als das Bewahren historischer Bausubstanz: Es braucht gezielte Investitionen, frische Impulse sowie das tatkräftige Engagement der Menschen, die hier leben, arbeiten und ihre Umgebung mitgestalten.

Dank der Städtebauförderung konnte seit dem Jahr 2008 ein kleiner Entwicklungsschub in St. Leonhard | Schweinau angestoßen werden. Einige Maßnahmen trugen dazu bei, die Lebensqualität vor Ort nachhaltig zu verbessern - sei es durch neu gestaltete Plätze, moderne Spielhöfe oder durch die Stärkung sozialer und nachbarschaftlicher Strukturen. Stadtentwicklung bedeutet in diesem Sinne weit mehr als eine bauliche Erneuerung. Sie ist ein umfassender gesellschaftlicher Prozess, der das Miteinander stärkt, Räume für Begegnung schafft und die Identifikation mit dem Stadtteil fördert. Ein entscheidender Erfolgsfaktor war dabei die aktive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Ihre Ideen, ihre Kritik und ihre Mitwirkung in Projekten haben maßgeblich dazu beigetragen, dass viele Vorhaben nicht nur umgesetzt, sondern auch im Alltag angenommen wurden. So entstand ein starkes Miteinander, das über bauliche Veränderungen hinaus wirkt.

Diese Broschüre dokumentiert die Entwicklung des Stadtteils von 2008 bis 2024 – von der Planung über Projekte bis hin zu sichtbaren Ergebnissen im Stadtbild und im alltäglichen Leben.

Mein Dank gilt allen, die sich mit Ideen, Tatkraft und Engagement eingebracht haben, ebenso wie den Fördermittelgebern, deren Unterstützung vieles ermöglicht hat.



Daniel F. Ulrich
Planungs- und Baureferent der Stadt Nürnberg

1 Ausgangslage

Das Stadterneuerungsgebiet St. Leonhard | Schweinau war von vielfältigen städtebaulichen und sozialen Herausforderungen geprägt.

Viele der Gebäude im Quartier, insbesondere in St. Leonhard, befanden sich teilweise in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Auch die technische Infrastruktur war vielerorts veraltet und genügte nicht mehr den Anforderungen an eine moderne, nachhaltige Stadtentwicklung.

Der öffentliche Raum war wenig ansprechend gestaltet, schlecht zugänglich und bot nur eine begrenzte Aufenthaltsqualität, besonders für Kinder, Familien, ältere Menschen sowie mobilitätseingeschränkte Personen.

Die stark versiegelte Umgebung und der Mangel an durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindungen wirkten sich nachteilig auf die Wohnqualität aus. Wohnungsnahe Grün-, Frei- und Spielflächen waren nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden. Die Nachbarschaften litten vielerorts unter fehlender Infrastruktur für gemeinschaftliches Miteinander, es fehlten integrative Räume, in denen sich Menschen begegnen und einbringen konnten.



© Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

2 Allgemeines

Das Gebiet St. Leonhard | Schweinau wurde im Rahmen der Nürnberger Stadterneuerung 2008 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Es erstreckt sich über eine Fläche von rund 120 Hektar und ist Wohnort für etwa 13.000 Bürgerinnen und Bürger. Damit zählt es zu den dicht besiedelten innerstädtischen Quartieren Nürnbergs.

Typisch für das Gebiet ist die kompakte, städtische Bebauungsstruktur, die stark von gründerzeitlichen Blockrandbebauungen geprägt ist. Einige Gebäude stammen sogar noch aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg und zeugen vom historischen Charakter des Stadtteils. Die enge Verzahnung von Wohnen, kleinbetrieblichem Gewerbe und Einzelhandel sorgt für ein lebendiges, vielfältiges Stadtbild, bringt aber auch komplexe städtebauliche, soziale und infrastrukturelle Herausforderungen mit sich.

Mit Beginn der Stadterneuerung ergaben sich neue Entwicklungsperspektiven für das Quartier. Insbesondere die Verlagerung von Gewerbebetrieben, zum Beispiel in Bereichen entlang der Bahntrasse oder an Hauptverkehrsachsen, schuf neue Möglichkeiten einer nachhaltige Entwicklung.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Vorbereitende Untersuchungen

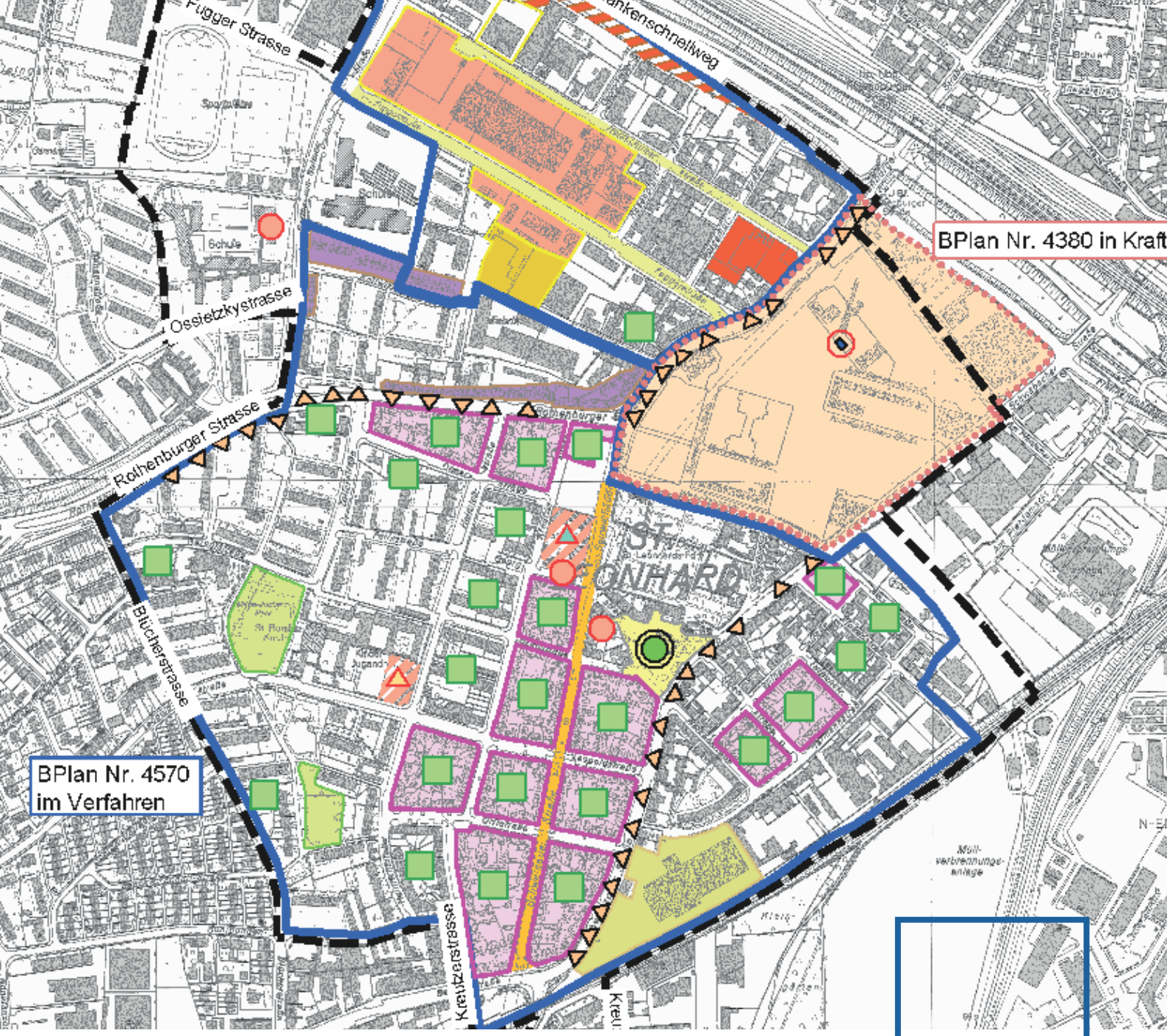


Zu Beginn des Sanierungsverfahrens für St. Leonhard | Schweinau wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, um die städtebauliche, bauliche und soziale Situation im Gebiet umfassend zu analysieren. Anlass hierfür waren unter anderem Ergebnisse von Wohnungs- und Haushaltserhebungen aus dem Jahr 2005, die eine unterdurchschnittliche Wohnzufriedenheit sowie deutliche Defizite insbesondere in den Bereichen Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit aufzeigten. Als Problembereiche wurden unter anderem der Bereich Fugger-/ Witschelstraße mit Gebrauchtwagenhandel sowie einer wahrgenommenen Bordellszene benannt, die das Sicherheitsempfinden der Bewohnerschaft beeinträchtigten.

Vor diesem Hintergrund beschloss der Stadtrat am 28.02.2007 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt". Die Untersuchungen verdeutlichen, dass trotz bereits erfolgter Maßnahmen weiterhin ein erheblicher städtebaulicher sowie funktionaler Entwicklungsbedarf in verschiedenen Handlungsfeldern besteht.

Auf Grundlage der Analyseergebnisse wurde ein Rahmenplan erarbeitet, der die zentralen Entwicklungsziele sowie prioritäre Maßnahmen definiert. Ziel des Sanierungsprozesses war eine integrierte und nachhaltige Aufwertung des Gebiets zu einem stabilen, lebenswerten und attraktiven Wohn- und Mischquartier. Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung war dabei insbesondere die Bündelung von Ressourcen sowie die Mitwirkung der lokalen Akteure.





Sozialraumanalyse

Die Perspektiven von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie wichtiger Akteurinnen und Akteure wurden im Rahmen einer Sozialraumanalyse erfasst, um ein möglichst breites Bild der subjektiven Wahrnehmungen im Stadtteil zu gewinnen. Die Analyse diente dazu, Lebensverhältnisse, Bedürfnisse und Wünsche im Quartier zu untersuchen und auszuwerten. Darauf aufbauend wurden erste Lösungsansätze als Grundlage für weitere Diskussionen und Planungen entwickelt. Ergänzend entstand in Zusammenarbeit mit der Universität Bayreuth eine Arbeit zur Raumnutzung und Sicherheit von Kindern in sozial benachteiligten Stadtteilen.

Gesamtkosten:	33.168 Euro
Förderung:	19.800 Euro
Laufzeit:	2007 - 2009
Gutachter:	Büro Planwerk

Quartiers-management

Um die aktive Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger zu fördern, die Zusammenarbeit aller relevanten Akteure besser zu koordinieren und den Aufbau tragfähiger Netzwerke im Stadtteil zu unterstützen, wurde im Jahr 2009 ein Quartiersmanagement ins Leben gerufen. Dieses erhielt den Auftrag, als zentrale Anlaufstelle und Impulsgeber zu fungieren. Zu diesem Zweck wurde in der Schwabacher Straße ein Stadtteilbüro eröffnet, das mit einem Team aus verschiedenen Bereichen besetzt wurde.

Das Team entwickelte Maßnahmen zur Stärkung der sozialen Infrastruktur und zur Verbesserung der Lebensqualität im Quartier. Ein besonderes Augenmerk lag dabei auf der Einbindung der Anwohnerinnen und Anwohner in Planungs- und Entscheidungsprozesse. Im Rahmen dessen initiierte das Quartiersbüro zahlreiche Beteiligungsverfahren, Workshops und Veranstaltungen, bei denen die Menschen vor Ort ihre Ideen und Anliegen einbringen konnten. Diese Aktivitäten wurden auch regelmäßig in den Schaufenstern des Stadtteilbüros sichtbar gemacht.





Team 2024

Interdisziplinär besetztes Team unter Leitung der Nürnberger Büros Planwerk Stadtentwicklung und topos team

Büroleiter: Gunter Schramm
Quartiersmanagerin: Ulla Krämer
Quartiersmanagerin: Karin Topper
Stellv. Büroleiter: Dieter Blase
Projektassistenz: Andrea Warnke

(von links nach rechts)



Präsenz

Für interessierte Bürgerinnen und Bürger stand das Stadtteilbüro als Anlaufstelle zur Verfügung.

Vernetzung

In Zusammenarbeit mit Institutionen (Schulen, Kindergärten) und anderen Akteuren (Bürgerverein, Initiativen) wurden Maßnahmen entwickelt.

Öffentlichkeitsarbeit

Aktuelle Projekte und Veranstaltungen wurden auf einer Homepage präsentiert. Zudem erschien viermal jährlich ein Newsletter.

Partizipation

Durchführung verschiedener Beteiligungen und Workshops, wie zum Beispiel Corona-Postkartenaktion und verschiedene (Online-) Befragungen.

Initiierung

Verschiedene Projekte und Veranstaltungen wurden initiiert, die dazu beitrugen die Identifikation mit dem Quartier zu stärken.

Verfügungsfonds

Der Verfügungsfonds erwies sich als ein zentrales Instrument zur Förderung des bürgerschaftlichen Engagements im Stadterneuerungsgebiet St. Leonhard | Schweinau. Er eröffnete lokalen Akteurinnen und Akteuren die Möglichkeit, eigene Ideen umzusetzen und kleinere Projekte zu realisieren, die zur Aufwertung des öffentlichen Raums beitragen und die Lebensqualität im Quartier nachhaltig verbessern.

Unter anderem konnte die Galerie LeonART regelmäßig durch den Fonds unterstützt werden. Die Stadtteilgalerie ging aus einem Projekt des Galeristen Ernst Jocher hervor, das in Zusammenarbeit mit der Stadt Nürnberg und dem Quartiersmanagement initiiert wurde. In einem umgebauten ehemaligen Supermarkt entwickelte sich die Galerie zu einem lebendigen Ort für zeitgenössische Kunst und kulturellen Austausch. Heute bietet sie Raum für Ausstellungen, Begegnungen und kreative Impulse im Stadtteil.

Neben dem jährlich stattfindenden Nachbarschaftsfest auf dem Gelände der Villa Leon organisierten verschiedene Initiativen vor Ort regelmäßig weitere Aktionen und Veranstaltungen. Diese reichten von kleineren kulturellen Angeboten bis hin zu gemeinschaftlichen Projekten zur Gestaltung des öffentlichen Raums. So konnte beispielsweise am Leonhardsplatz ein Parklet mit integriertem Bücherschrank eingerichtet werden.











3 Freiräume | Aufwertung

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Gestaltung und Aufwertung der Freiräume, die eine zentrale Rolle für die Lebensqualität der Anwohnerschaft spielen. Plätze, Grünflächen und Parks werden umgestaltet, um sie ansprechender, zugänglicher und nutzungsfreundlicher zu machen. Durch die Integration von Spielplätzen, Sitzgelegenheiten, Sportmöglichkeiten und Begegnungszonen entstehen Orte, die das soziale Leben fördern und gleichzeitig Raum für Erholung bieten.

Die Begrünung von Freiflächen leistet einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung, indem sie die Luftqualität verbessert, Schatten spendet und die Aufenthaltsqualität in heißen Sommermonaten erhöht. Urbane Gärten, begrünte Dächer und Fassaden tragen dazu bei, die Natur zurück in die Stadt zu bringen und die Artenvielfalt zu fördern. Zudem werden Freiräume so gestaltet, dass sie für alle zugänglich sind, unabhängig von Alter oder Mobilität. Barrierefreie Wege und klare Orientierungshilfen machen diese Orte für alle Menschen nutzbar. Auch kulturelle und kreative Nutzungen bereichern die Freiräume und machen sie zu einem Ort des Austauschs und der Inspiration.



© Gerwin Gruber

Umgestaltung Marie-Juchacz-Park

Im Mittelpunkt der Neugestaltung stand das Ziel, einen lebendigen und barrierefreien Begegnungsort für alle Generationen zu schaffen. Breitere, gut befestigte Wege sorgen nun für eine bessere Erreichbarkeit, auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Neue Sitzgelegenheiten und schattenspendende Bäume machen den Park zu einem sicheren und angenehmen Ort, zu jeder Tageszeit.

Für Jung und Alt wurden Schachtische, die zum gemeinsamen Spielen einladen, fest installiert. Auch der grüne Charakter des Parks wurde gestärkt: Neue Pflanzungen mit heimischen Arten fördern die Biodiversität und schaffen ein naturnahes Erholungserlebnis mitten in der Stadt.

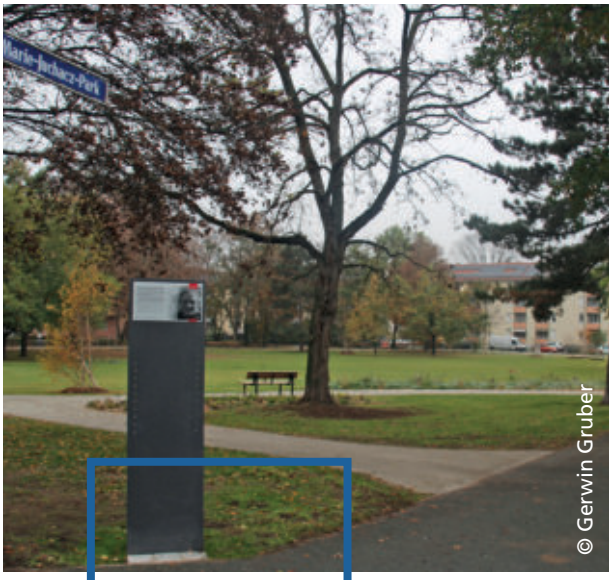
Nicht zuletzt erinnern gestalterische Elemente im Park an die Namensgeberin Marie Juchacz, eine engagierte Sozialreformerin und die erste Frau, die in einem deutschen Parlament eine Rede hielt. Infotafeln geben Einblicke in ihr Wirken und machen den Park zugleich zu einem Ort des Lernens und Erinnerns.

Mit der abgeschlossenen Umgestaltung ist der Marie-Juchacz-Park ein attraktiver Treffpunkt im Stadtteil geworden. Ein Ort für Freizeit, Erholung und Gemeinschaft.









Gesamtkosten:	819.441 Euro
Förderung:	416.400 Euro
Bauzeit:	2019 - 2022
Eröffnung:	2020
Bauherr:	Stadt Nürnberg
Planung:	Die Grille, München

Erweiterung der Grünanlage Leopoldstraße



Im Zuge der Sanierung des Marie-Juchacz-Parks wurde auch ein Abschnitt der Leopoldstraße neu gestaltet. Ziel war es, die beiden Seiten der Grünanlage besser miteinander zu verbinden und den Park als zusammenhängenden Freiraum erlebbar zu machen.

Dafür wurde ein rund 80 Meter langer Abschnitt der Straße auf Höhe des Parks für den motorisierten Individualverkehr gesperrt und als Geh- und Radweg neu gestaltet. So entstand eine sichere und komfortable Verbindung für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende.

Gleichzeitig wurde der bisherige Straßenraum begrünt und in die Parkanlage integriert. Größere Baumscheiben, neue Pflanzflächen, zusätzliche Bäume sowie neue Rasenflächen sorgen für mehr Schatten, verbessern das Mikroklima und leisten einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität im Stadtteil. Zusätzlich konnte ein Abstellplatz für Fahrräder neu geschaffen werden.

Insgesamt zeigt das Projekt, wie durch gezielte Stadtentwicklung lebendige, zukunftsfähige Stadträume umgesetzt werden können.

Gesamtkosten:	297.900 Euro
Förderung:	152.800 Euro
Fertigstellung:	2024
Bauherr:	Stadt Nürnberg
Planung:	Stadt Nürnberg


rie-Juchacz-Park





Spielhof Carl-von-Ossietzky-Schule



Für das Areal der Ossietzky-Schule wurde im Jahr 2009 ein umfassendes Entwicklungskonzept erarbeitet, das schrittweise umgesetzt wurde. Bereits 2010 konnten die Außenflächen des Kindergartens neugestaltet werden, gleichzeitig begann zudem der Bau eines Erweiterungsgebäudes zwischen Turnhalle und Hauptgebäude, in dem zwei zusätzliche Klassenzimmer entstanden.

Ein weiterer Baustein des Gesamtkonzepts war die Neugestaltung des Pausenhofs der Mittelschule. Die Ossietzky-Schule verfügt über vergleichsweise große Außenflächen, die zuvor nur wenig gestaltet waren. Ein attraktiver und vielseitig nutzbarer Spielhof war daher ein langjähriger Wunsch der Schule.

Bei der Planung wurden die Ideen und Wünsche der Kinder und Jugendlichen weitgehend berücksichtigt. Neben einem grünen Klassenzimmer wurden Bereiche für Ballspiele, Kletterangebote sowie Rückzugsorte mit Sitzgelegenheiten geschaffen. Begrünte Räume mit unterschiedlichen Pflanzungen sprechen dabei verschiedene Sinne an und laden zum Aufenthalt ein.

Die Umgestaltung des Spielhofs wurde als gemeinschaftliches Projekt angelegt, bei dem die Beteiligung eine zentrale Rolle spielte. Die Planung wurde in mehreren sorgfältig aufeinander abgestimmten Schritten durchgeführt und umfasste dabei bereits sehr detaillierte Aufstellungen hinsichtlich der Begrünung sowie der Auswahl der geeigneten Pflanzenarten und der konkreten Spielgeräte. Im Jahr 2016 wurde der Spielhof schließlich offiziell eröffnet. Seit diesem Zeitpunkt erfreut er sich einer durchgehend positiven Resonanz und wird regelmäßig und intensiv genutzt.

Gesamtkosten:	271.965 Euro
Förderung:	134.640 Euro
Bauzeit:	2010 - 2016
Eröffnung:	2016
Bauherr:	Stadt Nürnberg
Planung:	Stadt Nürnberg







Beteiligung

Die Schülerinnen und Schüler konnten sich im Rahmen verschiedener Beteiligungsformate aktiv an der Planung des neuen Spielhofs beteiligen und dabei ihre Ideen und Bedürfnisse einbringen.

Gleichzeitig wurden die pädagogischen Perspektiven der Lehrkräfte in die Planung eingebunden. Ihre fachliche Erfahrung ermöglichte es, die Wünsche der Kinder sinnvoll zu entwickeln.



Spielhof Mittelschule St. Leonhard



Der Spielhof der Mittelschule St. Leonhard wurde grundlegend umgestaltet. Ziel war es, einen modernen, kindgerechten und bewegungsfördernden Außenbereich zu schaffen, der sowohl zum Spielen als auch zum Ausruhen und sozialen Austausch einlädt. Entstanden ist ein lebendiger und abwechslungsreicher Pausenhof, der den Bedürfnissen der Schülerinnen und Schüler in besonderer Weise gerecht wird.

Zudem ist der Schulhof nun auch außerhalb der Unterrichtszeiten für Kinder und Jugendliche aus der Nachbarschaft zugänglich. Damit entsteht zusätzlicher Spielraum im Quartier und ein Ort, der den Austausch und das Miteinander im Stadtteil stärkt.



Ein zentrales Element der Neugestaltung ist ein großes Spielgerät mit vielfältigen Klettermöglichkeiten. Netze, Seile, Klettergerüste und Rutschen laden zu Bewegung und kreativem Spielen ein und fördern unterschiedliche motorische Fähigkeiten. Neue Sitz- und Ruhebereiche ergänzen den Kletterbereich und bieten Raum zum Verweilen oder Lernen im Freien.



Gesamtkosten:	457.100 Euro
Förderung:	232.400 Euro
Bauzeit:	2020 - 2022
Eröffnung:	2024
Bauherr:	Stadt Nürnberg
Planung:	Stadt Nürnberg

Mehr Grün für den Stadtteil

St. Leonhard und Schweinau gehören zu den dicht besiedelten Stadtteilen Nürnbergs. Der Anteil an versiegelten Flächen ist hoch, gleichzeitig bieten private Höfe ein großes Potential für Grünmaßnahmen. Gerade in solchen urbanen Quartieren ist die Förderung von privatem Grün ein entscheidender Baustein, um die Lebensqualität langfristig zu verbessern, das Mikroklima zu regulieren und die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld zu steigern.

Deshalb setzte die Stadt Nürnberg im Rahmen des kommunalen Förderprogramms „Mehr Grün für Nürnberg“ gezielt Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter, Hausgemeinschaften, Vereine oder auch kleine Unternehmen, ihre Grundstücke oder Gebäude zu begrünen. Unterstützt werden Maßnahmen wie die Bepflanzung von Innenhöfen, das Anlegen von Vorgärten, das Begrünen von Fassaden oder Dächern sowie das Freilegen und Bepflanzen von versiegelten Flächen.

Das Programm fördert dabei einen ganzheitlichen Ansatz: Es soll nicht nur zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen, sondern auch die Aufenthaltsqualität im Quartier steigern, soziale Begegnungsräume schaffen und die Stadt insgesamt lebenswerter und zukunftsfähiger gestalten. Die Stadt Nürnberg setzt damit ein Zeichen für mehr Nachhaltigkeit und ruft dazu auf, gemeinsam Verantwortung für eine grünere, lebenswertere und klimafreundlichere Stadt zu übernehmen.



Gesamtkosten:	39.665 Euro
Förderung:	7.800 Euro
Laufzeit:	2016 - 2023





Hermannstraße | Nelkenstraße

Der in die Jahre gekommene Innenhof eines Wohnblocks wurde im Zuge einer Neugestaltung aufgewertet, mit dem Ziel, die vorhandene Grünqualität langfristig zu sichern und zugleich die Aufenthalts- und Nutzungsqualität für die Bewohner zu erhöhen. Neue Sitzgelegenheiten sowie verschiedene Spielgeräte für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen schaffen attraktive Aufenthaltsbereiche und fördern die gemeinschaftliche Nutzung des Freiraums. Darüber hinaus wurde eine Überdachung für die Fahrradstellplätze errichtet, deren Dachfläche begrünt wurde. Neben der gestalterischen Einbindung leistet diese Maßnahme einen wertvollen Beitrag zur ökologischen Aufwertung und zum Mikroklima im Innenhof.





Amselstraße

Ein wesentlicher Bestandteil der Umgestaltung in der Amselstraße ist die Begrünung der an den Innenhof angrenzenden Hausfassaden. Durch die Installation von Rankhilfen und das Pflanzen geeigneter Kletter- und Rankpflanzen wird das Erscheinungsbild des Innenhofs nachhaltig prägt. Neben der gestalterischen Aufwertung erfüllen die Fassadenbegrünungen auch wichtige ökologische und klimatische Funktionen. Die Vegetation wirkt temperaturausgleichend, bindet Staub und verbessert die Luftqualität. Gleichzeitig trägt sie zur Verbesserung des Mikroklimas im Innenhof bei, indem sie Verdunstungskühle erzeugt und zur Verschattung der angrenzenden Gebäudeflächen beiträgt.

4 Soziales | Kultur

Die soziale und kulturelle Entwicklung ist ein wichtiger Bestandteil der Stadterneuerung. Neben baulichen und infrastrukturellen Maßnahmen steht insbesondere die Stärkung des gesellschaftlichen Miteinanders im Mittelpunkt. Begegnungsorte, Gemeinschaftseinrichtungen und barrierefreie Räume schaffen Möglichkeiten für Austausch, Beteiligung und gemeinschaftliches Engagement.

Angebote wie Kinder- und Jugendhäuser, Seniorentreffs, Nachbarschaftsfeste oder gemeinschaftliche Kunstprojekte fördern den Dialog zwischen verschiedenen Generationen und Kulturen und tragen zur sozialen Integration im Quartier bei.

Auch kulturelle Veranstaltungen und kreative Angebote im öffentlichen Raum beleben den Stadtteil und stärken die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Umfeld. So entsteht ein Quartier, das nicht nur funktional gestaltet ist, sondern auch durch ein lebendiges soziales und kulturelles Miteinander geprägt wird.



© Axel Eisele



Sanierung Pförtnerhäuschen



Das Pförtnerhäuschen in St. Leonhard, ein historisches Kleinod mit großer Bedeutung für die Ortsgeschichte, wurde einer umfassenden Sanierung unterzogen. Ziel der Maßnahme war es, das charmante Gebäude nicht nur optisch zu revitalisieren, sondern auch funktional zu modernisieren und somit langfristig zu erhalten.

Das Häuschen, das früher als Wachposten diente, ist ein typisches Beispiel für die Architektur vergangener Jahrzehnte und prägt das Ortsbild von St. Leonhard maßgeblich. Aufgrund jahrelanger Witterungseinflüsse und altersbedingtem Verschleiß zeigten sich zahlreiche Schäden am Mauerwerk, an der Fassade und am Dach. Auch die Innenräume benötigten eine grundlegende Erneuerung, um heutigen Standards gerecht zu werden.



Im Rahmen der Sanierung wurden daher sowohl die Fassade sorgfältig gereinigt und ausgebessert als auch das Dach komplett neu gedeckt. Außerdem wurden Fenster und Türen erneuert. Innen wurde das Häuschen technisch auf den neuesten Stand gebracht.

Nach Abschluss der Arbeiten wurde das Gebäude an die AWO vermietet. Es dient nun als Anlaufstelle für die Streetworker, die von hier aus ihre wichtige sozialpädagogische Arbeit im Stadtteil leisten. Damit erfüllt das Pförtnerhäuschen heute erneut eine bedeutende Funktion für die Gemeinschaft in St. Leonhard.



Gesamtkosten:	257.018 Euro
Förderung:	122.200 Euro
Bauzeit:	2008- 2010
Eröffnung:	2010
Bauherr:	Stadt Nürnberg

Kinder- und Jugendhaus Bertha



Das Kinder- und Jugendhaus wurde neu gebaut und ist zu einem modernen Treffpunkt für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene im Stadtteil geworden. Der Neubau ersetzt das in die Jahre gekommene Gebäude, das über Jahrzehnte hinweg eine wichtige Anlaufstelle für junge Menschen war. Mit seinen vielfältigen Angeboten in den Bereichen Freizeit, Bildung und Integration leistet das neue Haus einen bedeutenden Beitrag zur sozialen Entwicklung im Quartier.

Der Neubau wurde notwendig, da das alte Gebäude weder den baulichen noch pädagogischen Anforderungen entsprach. Themen wie Barrierefreiheit, Energieeffizienz und flexible Raumgestaltung konnten im Bestand nicht umgesetzt werden. Das neue Kinder- und Jugendhaus überzeugt nun durch großzügige Gruppenräume, moderne technische Ausstattung und eine einladende Atmosphäre. Auch die Außenanlagen wurden neugestaltet und bieten deutlich verbesserte Freizeitmöglichkeiten.

Begleitend zum Neubau wurde auch das pädagogische Konzept, gemeinsam mit den Mitarbeitenden, Kindern und Jugendlichen, weiterentwickelt. Ziel war es, die Angebote noch stärker an den Bedürfnissen der jungen Menschen im Stadtteil auszurichten und das Haus als lebendigen Ort der Begegnung und Teilhabe zu stärken.

Gesamtkosten:	1.9 Mio. Euro
Förderung:	843.000 Euro
Bauzeit:	2012 - 2017
Eröffnung:	2017
Bauherr:	Stadt Nürnberg
Planung:	Ulrich + Ulrich Architekten









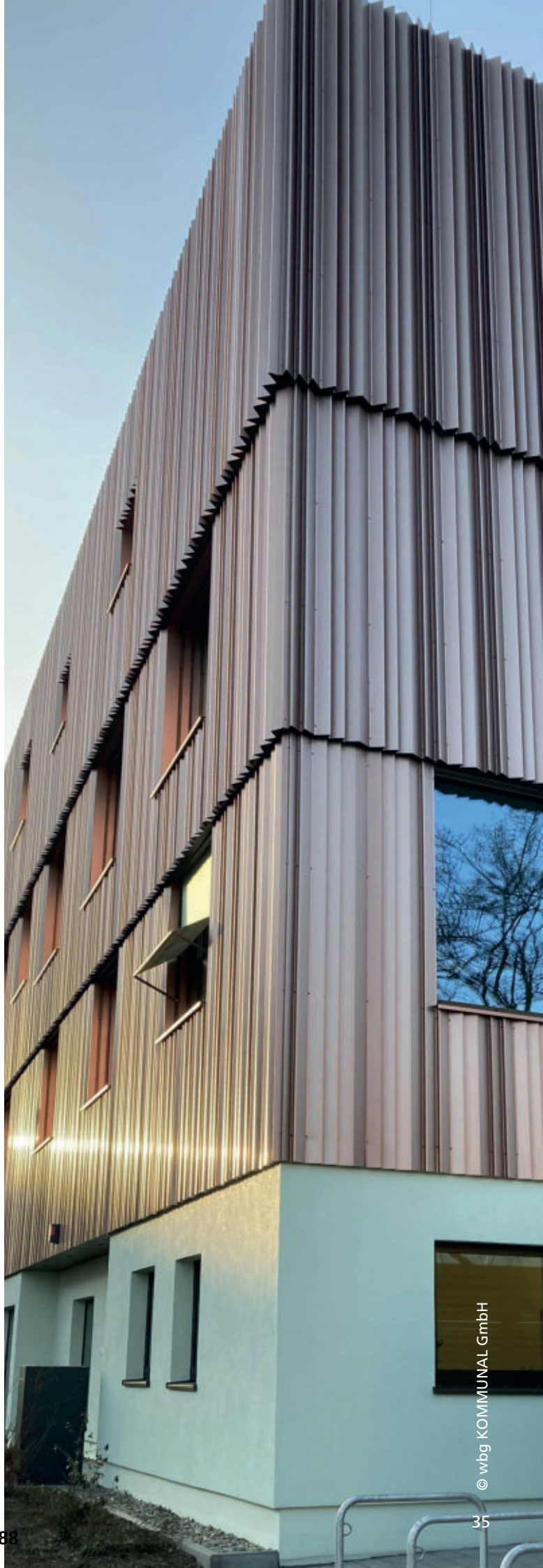
© wbg KOMMUNAL GmbH

Kinder- und Jugendhaus Nopitschstraße

Das Kinder- und Jugendhaus Nopitschstraße, bekannt als „Oase“, wurde zusammen mit dem Spielmobil-stützpunkt „Mobbl und Ratz“ neu gebaut, was einen wichtigen Meilenstein für die soziale Infrastruktur im Stadtteil darstellt. Das moderne Gebäude wurde gezielt für die Bedürfnisse von Kindern und Jugend-lichen konzipiert und bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung, Bildung und Begegnung.

Mit großzügigen, hellen und flexibel nutzbaren Räu-men schafft das Jugendhaus einen einladenden Ort, an dem junge Menschen gemeinsam aktiv werden, neue Fähigkeiten erlernen und soziale Kontakte knüpfen können. Das Angebot reicht von kreativen Workshops und Sportaktivitäten bis hin zu Beratungs- und Unterstützungsangeboten.

Gesamtkosten:	8.2 Mio. Euro
Förderung:	2.6 Mio. Euro
Bauzeit:	2021 - 2026
Eröffnung:	2026
Bauherr:	Stadt Nürnberg
Architektur:	kklf architekten, Nürnberg
Außenanlagen:	WLG Wollborn, Nürnberg



© wbg KOMMUNAL GmbH

LeoPART Kunstprojekte

Im Rahmen der LeoPART Kunstprojekte wurde St. Leonhard zu einem lebendigen, kreativen Begegnungsraum, der Kunst sichtbar und erlebbar mitten im Alltag macht. Das Stadterneuerungsgebiet wurde in eine offene Bühne für vielfältige künstlerische Ausdrucksformen und damit auch in einen Ort der Auseinandersetzung, der Inspiration und des Dialogs verwandelt.

Mit einer Vielzahl an Kunstprojekten wurde der öffentliche Raum nicht nur auf ästhetische Weise neu belebt, sondern auch emotional und sozial aufgeladen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner erlebten ihre gewohnte Umgebung auf neue Weise: Straßenecken, Fassaden, Grünflächen oder Hinterhöfe wurden durch temporäre Installationen und kreative Eingriffe zu Orten der Aufmerksamkeit und der Begegnung. Die Kunst öffnete neue Perspektiven auf den Stadtteil und förderte das Bewusstsein für dessen Potenzial und Vielfalt. Die Bandbreite der gezeigten Arbeiten war dabei groß. Von großformatigen Wandbildern und temporären Skulpturen über performative Aktionen und interaktive Installationen bis hin zu Fotoprojekten und Theaterstücken reichte das Spektrum. Viele der Werke luden zur aktiven Teilnahme ein, verbanden Alltagskultur mit künstlerischem Anspruch und schufen Räume für Austausch und Mitgestaltung.

Im Zentrum stand stets der Dialog, sowohl zwischen den Kunstschaffenden und der Anwohnerschaft als auch unter den Menschen im Viertel selbst. Offene Ateliers, Mitmach-Workshops, Straßenaktionen und gemeinsame kreative Prozesse sorgten für eine niedrigschwellige Annäherung an Kunst und machten sie für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen zugänglich.

LeoPART hat damit gezeigt, wie Kunst Impulse setzen kann, nicht nur für die kulturelle Belebung eines Quartiers, sondern auch für das soziale Miteinander. St. Leonhard wurde nicht nur farbenfroher, sondern auch spürbar verbundener.



Gesamtkosten:	66.603 Euro
Förderung:	23.700 Euro
Laufzeit:	2009 - 2010
Koordination:	Regina Pemsl



Liebevolles Leonhard

Eine Ausstellung von Michael Aue über den „Standortfaktor" Prostitution im Stadtteil aus ungewöhnlichen Blickwinkeln.



Lieder im Wind

Regina Pemsl und Wolfgang Weber organisierten eine lange Kaffeetafel an der Volkslieder aller Herkunftsländer der Bewohnerschaft erklangen.

Weißer Punkt

Julia Schröder und Katja Then initiierten eine Polsterinsel als Gesprächs- und Spielangabeot auf einem Platz und durch den Stadtteil.

Rosi, Ross und Reiter

Susanne Carl hat auf einen Ausritt mit dem Pferd eingeladen. Als Andenken gabs eine Postkarte vom persönlichen Reiterdenkmal.



Schatten:Schau! Spiel!

Regina Pemsl erarbeite zusammen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern Schattenrisse, die zwischen Bäume ins Licht gesetzt werden.

Kunst und Logis Frei!

Von verschiedenen Kunstschaffenden entstanden im Stadtteil die Werke „Frieda geht einkaufen", „Badetag", „Tai Chi", und weitere.



Kunstobjekt St. Leonhard blüht

Im Rahmen der Aktion „St. Leonhard blüht“ wurden unscheinbare Mauerflächen in farbenfrohe Kunstwerke verwandelt. Anwohnerinnen und Anwohner bemalten die Wände mit unzähligen bunten Kreisen. Aus der Nähe betrachtet wirkt jedes einzelne Element individuell, im Gesamtbild aber entsteht eine lebendige, abstrakte Blumenwiese, die das Quartier wortwörtlich zum Erblühen bringt.

Die Aktion steht symbolisch für Vielfalt und Zusammenhalt. Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Seniorinnen und Senioren haben gemeinsam ein Zeichen im Stadtbild hinterlassen - fröhlich, offen und einladend. Das Projekt verbindet künstlerische Beteiligung mit der Idee einer positiven Veränderung des öffentlichen Raums.







Gesamtkosten: 8.167 Euro
Förderung: 2.100 Euro
Laufzeit: 2012 - 2014
Künstlerin: Regina Pemsl

Mauergestaltung Kinder- und Jugendhaus „Stapf“

Im Sommer 2018 entstand auf einer rund 100 m² großen Betonmauer entlang der Heinrichstraße eines der größten Graffitis in Nürnberg. Die etwa 50 Meter lange Mauer gehört zum Kinder- und Jugendhaus Stapf, einer Einrichtung der Caritas Nürnberg, und wurde im Rahmen einer gemeinschaftlichen Kunstaktion zu einem farbenfrohen Blickfang im Quartier.

Bevor die künstlerische Gestaltung beginnen konnte, wurde die aus Betonfertigteilen bestehende Wand von einer Fachfirma mit einem glatten Putz versehen. Anschließend entwickelte der Graffitikünstler Carlos Lorente gemeinsam mit Kindern, Jugendlichen sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stapf in einem mehrtägigen Workshop die Motive für das Wandbild.

Entstanden ist eine lebendige Fantasiewelt mit bunten Fabelwesen, Tieren und verschiedenen Szenen, in denen das Stapf immer wieder im Mittelpunkt steht - mal im Urwald, mal auf dem Ozean oder über den Wolken. Die Motive spiegeln die Kreativität und Vorstellungskraft der Beteiligten wider und verleihen dem Umfeld des Kinder- und Jugendhauses eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Durch die aktive Beteiligung von Kindern, Jugendlichen und Menschen aus dem Viertel entstand nicht nur ein künstlerisches Highlight im öffentlichen Raum, sondern auch ein Projekt, das den Gemeinschaftssinn im Quartier stärkt und Identifikation mit dem Stadtteil schafft.









Gesamtkosten:	23.954 Euro
Förderung:	4.600 Euro
Projektlaufzeit:	2017 - 2018
Fertigstellung:	2018
Bauherr:	Stadt Nürnberg
Künstler:	Style Scouts: Stadtmacherei Nürnberg



Netzwerk Gesundheit

Aufgrund einer überdurchschnittlich hohen Anzahl unvollständiger Vorsorgeuntersuchungen sowie motorischer Defizite bei Grundschulkindern in St. Leonhard | Schweinau wurde bereits im Jahr 2010 die Idee eines quartiersbezogenen Gesundheitsnetzwerks entwickelt. In der Folge wurden eine Lenkungsgruppe gegründet und eine Koordinatorin für das Netzwerk gewonnen.

Während der Laufzeit wurden 15 Gesundheitsprojekte umgesetzt, die darauf abzielten, die gesundheitliche und medizinische Vorsorge zu verbessern, die Akzeptanz gesundheitsfördernder Maßnahmen zu erhöhen sowie die motorischen Fähigkeiten und die Sinneswahrnehmung durch regelmäßige Bewegung zu stärken. Darüber hinaus wurde das Gesundheits- und Bewegungsbewusstsein der Kinder gezielt gefördert.

Zu den umgesetzten Maßnahmen zählten unter anderem Bewegungsangebote in Kindergärten, Ernährungs- und Bewegungstage sowie Projekte wie „Gesunde Rezepte aus Omas Küche“. Die Zusammenarbeit verschiedener Akteure bildete dabei eine wichtige Grundlage für die Umsetzung der Maßnahmen.

Gesamtkosten:	211.846 Euro
Förderung:	77.040 Euro
Projektlaufzeit:	2010 - 2015

Alter | Migration | Gesundheit

Das im Jahr 2010 gestartete Projekt wurde vom Zentrum aktiver Bürger (Mehrgenerationenhaus) in enger Zusammenarbeit mit dem Seniorenamt umgesetzt. Es setzte dort an, wo klassische Informationsangebote zur Seniorenarbeit aufgrund von Sprachbarrieren und kulturellen Besonderheiten oft nicht wirksam waren. Ziel war die Entwicklung und Erprobung geeigneter Methoden zur Ansprache von Seniorinnen und Senioren mit Migrationshintergrund sowie der Aufbau von Vertrauen durch persönlichen Kontakt.

Im Rahmen des Projekts entstanden drei Seniorengruppen mit rumänisch-, russisch- und türkischstämmigen Bewohnerinnen und Bewohnern. Im Mittelpunkt standen Alltagsthemen, Informationsveranstaltungen zu Gesundheit und Alter sowie Besuche zentraler sozialer Einrichtungen in den Stadtteilen, darunter Seniorenheime sowie Pflege- und Beratungsangebote.

Darüber hinaus wurde ein Leitfaden erarbeitet, um die gewonnenen Erfahrungen auf andere Stadtteile zu übertragen. Im Sommer 2011 fand zudem ein erstes selbstorganisiertes interkulturelles Seniorenfest statt.

Gesamtkosten:	83.346 Euro
Förderung:	43.140 Euro
Projektlaufzeit:	2010 - 2013



soziale und kulturelle Angebote / Veranstaltungen

St. Leonhard | Schweinau war in der Vergangenheit mit vielfältigen sozialen und strukturellen Herausforderungen konfrontiert, die das Zusammenleben und die Lebensqualität der Bewohnerschaft beeinträchtigten. Besonders im Fokus standen die Themen Integration und Gesundheit, da viele Menschen im Quartier durch eingeschränkten Zugang zur Gesundheitsversorgung oder soziale Isolation belastet waren. Daher wurden gezielt Projekte und Maßnahmen gefördert, die Integration stärken, Barrieren abbauen und Begegnungen ermöglichen. Interkulturelle Angebote, niedrigschwellige Beratungsstellen sowie Bewegungs- und Freizeitprogramme trugen dazu bei, das Gemeinschaftsgefühl zu stärken und die Lebenssituation nachhaltig zu verbessern. Eine zentrale Rolle spielte die Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren wie Schulen, sozialen Einrichtungen und Vereinen, um Ressourcen zu bündeln und bedarfsgerechte Angebote zu entwickeln.





Dordn Hoggn

Dordn Hoggn war ein Kunstprojekt zur Teilhabe und Teilnahme in der Fußgängerzone Schweinauer Straße. Die Dordn Hogger fungierten dabei als mobiles Werkzeug, um im öffentlichen Raum Kommunikation, Aufenthaltsqualität und ortsspezifische Erkenntnisse zu generieren. Einfach „da sitzen“ wurde je nach Ort zum Statement oder Gesprächseinstieg.



Grünes Zimmer

Das Grüne Zimmer ist eine grüne Oase mitten im Stadtteil, ein bepflanztes Grundstück, das Raum für Begegnung und gemeinschaftliches Erleben bot. Zwischen Bäumen, Blumen und Sträuchern fanden hier regelmäßig Veranstaltungen wie Workshops und Nachbarschaftstreffen statt. Es war ein lebendiger Ort für Natur, Kultur und Gemeinschaft, offen für alle.



Interkulturcafé

Das Interkulturcafé war ein lebendiger Treffpunkt für Menschen verschiedenster Herkunft. Hier konnten sich Nachbarinnen und Nachbarn austauschen, neue Kontakte knüpfen und gemeinsam kulturelle Vielfalt erleben. Es wurde ein Ort geschaffen, an dem Offenheit und Begegnung im Mittelpunkt standen.



Stadtteilcafé Kreutzerstraße

Mit der Einrichtung eines Stadtteilcafés wurde ein Ort der Begegnung geschaffen, an dem man sich austauschen konnte; bereits vorhandene Unterstützungsangebote wurden gestärkt und ausgebaut. Die Bewohnerschaft des wurde intensiv an der Durchführung und Gestaltung des Cafés beteiligt.

Finanzielles

Die Städtebauförderung ermöglicht es Kommunen, städtebauliche Herausforderungen zu bewältigen, die Lebensqualität zu verbessern und städtische Räume an die Anforderungen der Gegenwart und Zukunft anzupassen. Eine entscheidende Grundlage dafür sind die finanziellen Mittel, die von Bund und Ländern bereitgestellt werden, um gezielt in die Entwicklung von Stadtteilen zu investieren, die besonderen Handlungsbedarf aufweisen.

Die Förderung in St. Leonhard | Schweinau begann im Jahr 2008 im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt", das im Jahr 2021 in das neue Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt" überführt wurde. Dieses führt die bisherigen Ansätze fort und entwickelt sie weiter. Die finanziellen Mittel von Bund und Land bilden die Grundlage für zentrale Projekte im Quartier, die ohne diese Unterstützung vielfach nicht realisierbar wären.

Allgemeines

	Gesamtkosten	Zuwendung Bund | Land
Vorbereitende Untersuchungen	33.168 €	19.800 €
Quartiersmanagement und -büro	959.866 €	559.780 €
Verfügungsfonds	539.825 €	278.520 €

Freiräume | Aufwertung

	Gesamtkosten	Zuwendung Bund | Land
Umgestaltung Marie-Juchacz-Park	819.441 €	416.400 €
Erweiterung Grünanlage Leopoldstraße	297.900 €	152.800 €
Spielhof Carl-von-Ossietzky-Schule	271.965 €	134.640 €
Spielhof Mittelschule St. Leonhard	457.100 €	232.400 €
Mehr Grün für Nürnberg	39.665 €	7.800 €

Soziales | Kultur

	Gesamtkosten	Zuwendung Bund | Land
Sanierung Pförtnerhäuschen	257.018 €	122.200 €
Kinder- und Jugenhaus Bertha	1.953.613 €	843.000 €
Kinder- und Jugendhaus Nopitschstraße	8.288.300 €	2.621.400 €
LeoPART Kunstprojekte	66.603 €	23.700 €
Kunstobjekt St. Leonhard blüht	8.167 €	2.100 €

Soziales | Kultur

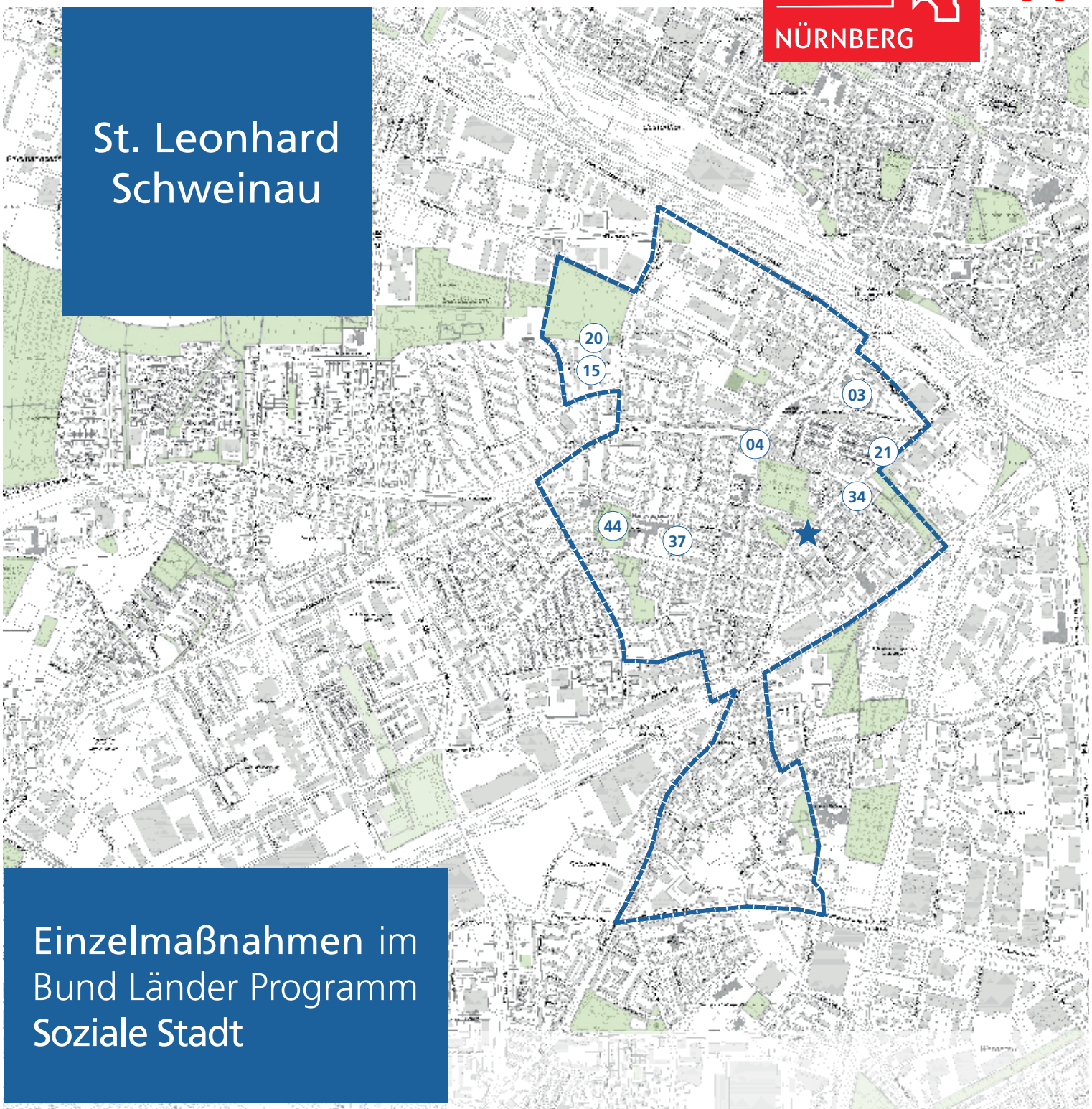
	Gesamtkosten	Zuwendung Bund | Land
Mauergestaltung Kinder- und Jugendhaus „Stapf“	23.954 €	4.600 €
Netzwerk Gesundheit	211.846 €	77.040 €
Alter | Migration | Gesundheit	83.346 €	43.140 €
Stadtteilcafé Kreutzerstraße 5	51.426 €	25.480 €
Energieschuldenprävention	101.330 €	12.400 €
Gesamtkosten	**14.464.533 €**	**5.577.200 €**
davon Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“	5.237.502 €	2.471.200 €
davon Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“	9.227.031 €	3.106.000 €

St. Leonhard | Schweinau

Mit dieser Broschüre findet das Stadterneuerungsgebiet St. Leonhard | Schweinau seinen Abschluss. Stadterneuerung ist immer eine Gemeinschaftsaufgabe der gesamten Stadtverwaltung und lebt auch vom privaten Engagement vor Ort. Herzlichen Dank an Alle, die hierbei mitgewirkt haben.


VILLA
LEON

St. Leonhard Schweinau



Einzelmaßnahmen im Bund Länder Programm **Soziale Stadt**

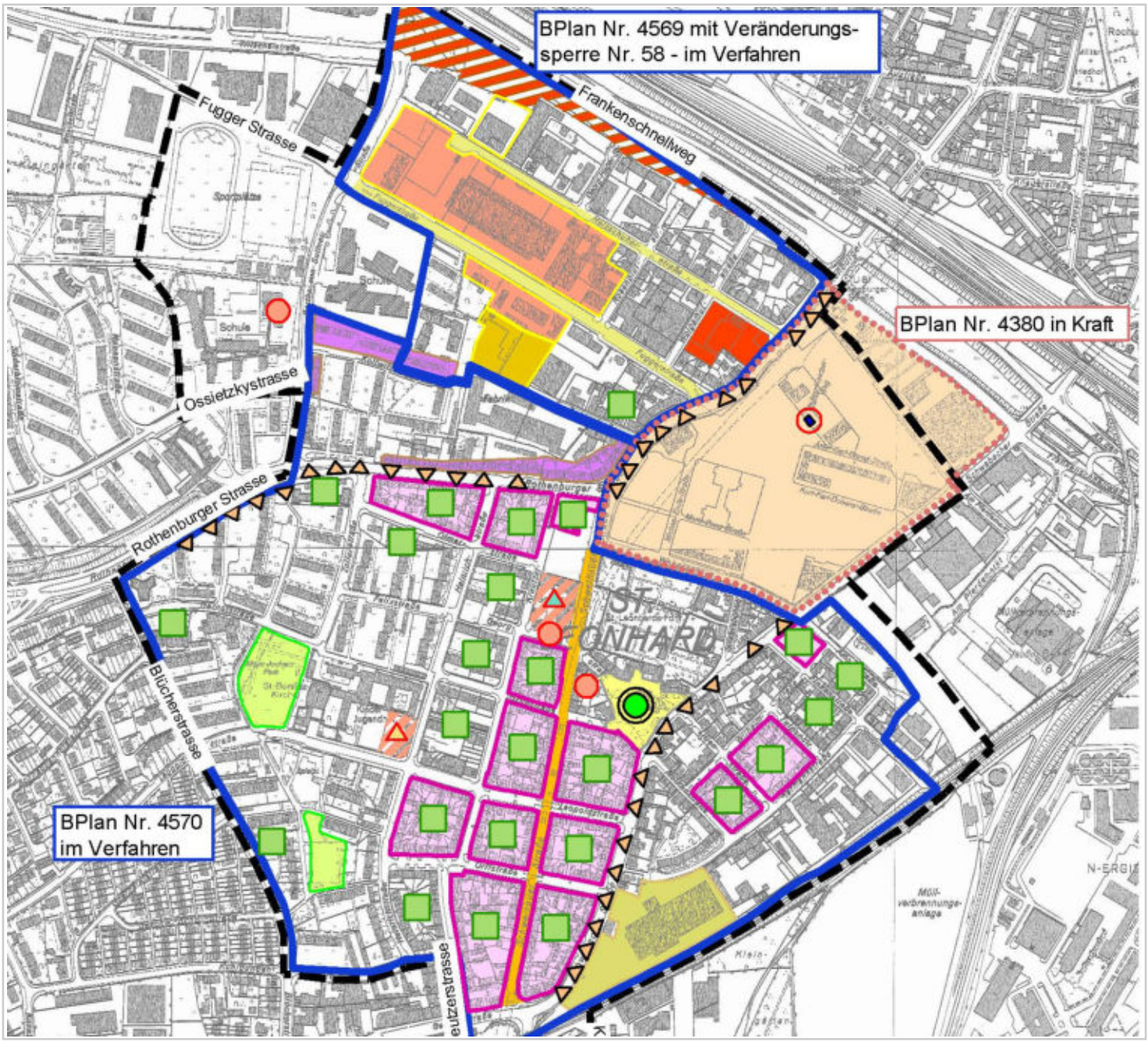
- 01 Vorbereitende Untersuchungen
- 02 Energieschuldenprävention
- 03 Sanierung Pförtnerhäuschen
- 04 Stadtteilcafé Kreutzerstraße 5
- 06 LeoPART Kunstprojekte 2009
- 10 Alter | Migration | Gesundheit
- 13 Netzwerk Gesundheit
- 14 LeoPART Kunstprojekte 2010
- 15 Spielhof Ossietzky-Schule
- 20 Kinder- / Jugendhaus „Bertha“
- 21 Kunstobjekt „St. Leonhard blüht“
- 22 Netzwerk Gesundheit
- 34 Mehr Grün für Nürnberg
- 37 Mauergestaltung „Stapf“
- 44 Umgestaltung Marie-Juchacz-Park
- ★ Quartiersmanagement/ -büro Verfügungsfonds

St. Leonhard / Schweinau

01 Vorbereitende Untersuchungen

Zu Beginn des Sanierungsverfahrens St. Leonhard | Schweinau wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, um die städtebauliche, bauliche und soziale Situation umfassend zu analysieren. Anlass waren u. a. Erhebungen, die Defizite bei Wohnzufriedenheit sowie in den Bereichen Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit aufzeigten. Besonders einzelne Teilbereiche wiesen deutliche städtebauliche und funktionale Mängel auf.Auf Grundlage der Ergebnisse wurde ein integrierter Rahmenplan mit zentralen Entwicklungszielen und prioritären Maßnahmen erarbeitet. Ziel des Sanierungsprozesses war die nachhaltige Aufwertung des Quartiers zu einem stabilen, lebenswerten Wohn- und Mischgebiet. Voraussetzung hierfür war die Bündelung von Ressourcen sowie die aktive Mitwirkung lokaler Akteure.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Planwerk Stadtentwicklung
Gesamtkosten	33.168 Euro
Finanzhilfen	19.740 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2008
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

02 Energieschulden-prävention

Das Projekt verfolgte das zentrale Ziel „Hilfe zur Selbsthilfe“, indem einkommensschwache Haushalte durch intensive, persönliche Beratung zu einem bewussteren und nachhaltigeren Energieverbrauch befähigt wurden. Gleichzeitig wurden Vermieter für die energetische Qualität ihrer Gebäude sensibilisiert. Neben der Senkung individueller Energiekosten trug das Vorhaben zur Entlastung kommunaler Haushalte und zur Reduzierung von CO_2-Emissionen bei.Im Fokus standen dabei die Verbesserung von Verbrauchserfassung und Abrechnung, eine effizientere Geräteausstattung, die Veränderung des Nutzerverhaltens sowie die energetische Qualität der Bausubstanz. Das Projekt war eng vernetzt und setzte auf die Zusammenarbeit verschiedener sozialer und stadtteilbezogener Akteure, um eine möglichst breite Wirkung zu erzielen.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Stadt Nürnberg
Gesamtkosten	101.330 Euro
Finanzhilfen	12.400 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2008 - 2010
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

03 Sanierung Pförtnerhäuschen

Das denkmalgeschützte Pförtnerhaus zwischen Villa Leon und der AWO Kindertagesstätte war in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Eine umfassende Instandsetzung war, im Sinne des Denkmalschutzes, der Bedarfe im Stadtteil aber auch für die Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes mit dem Siedlungsmodell „Am Leonhardspark“ von großer Bedeutung. Das Gebäude wird künftig ausschließlich als Gemeinbedarfseinrichtung für den Stadtteil genutzt. Die Arbeiterwohlfahrt richtet hier übergangsweise ein Streetwork-Büro ein bis ein offener Jugendtreff für St. Leonhard entwickelt ist. Das Haus kann später sowohl durch die Villa Leon, für interne und externe Gruppen, als auch durch das AWO Familienzentrum, für ein selbstorganisiertes Eltern-Kind-Café, genutzt werden.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Stadt Nürnberg
Gesamtkosten	257.018 Euro
Finanzhilfen	122.200 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2010
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

04
Stadtteilcafé
Kreutzerstraße 5

Seit 2000 befindet sich das integrative Kinder- und Jugendhaus - OBA in der Kreutzerstr. 5. Die Einrichtung verfolgt das Ziel der Integration zwischen Menschen mit und ohne Behinderung. Angeboten werden Offene Arbeit, Freizeiten für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene sowie Seminar- und Bildungsangebote. Erfahrungen in der Arbeit mit jungen Menschen zeigen, dass niederschwellige Angebote im Stadtteil existentiell wichtig sind. Mit der Einrichtung eines Stadtteilcafés wurde ein Ort der Begegnung geschaffen, an dem man sich austauschen konnte; bereits vorhandene Unterstützungsangebote wurden gestärkt und ausgebaut. Die Bewohnerschaft des wurde intensiv an der Durchführung und Gestaltung des Cafés beteiligt.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Stadt Nürnberg
Gesamtkosten	51.426 Euro
Finanzhilfen	25.480 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2010
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

06
LeoPART
Kunstprojekte 2009

Im Rahmen der LeoPART Kunstprojekte wurde St. Leonhard zu einem lebendigen, kreativen Begegnungsraum, der Kunst sichtbar und erlebbar mitten im Alltag macht. Das Stadterneuerungsgebiet wurde in eine offene Bühne für vielfältige künstlerische Ausdrucksformen und damit auch in einen Ort der Auseinandersetzung, der Inspiration und des Dialogs verwandelt.
Mit einer Vielzahl an Kunstprojekten wurde der öffentliche Raum nicht nur auf ästhetische Weise neu belebt, sondern auch emotional und sozial aufgeladen. 2009 wurden unter anderem die Projekte "Rosi, Ross und Reiter", "Liebevolles Leonhard", "Kunst und Logis Frei" sowie "Mein Gesicht / Dein Gesicht" erfolgreich umgesetzt.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	verschiedene Künstlerinnen und Künstler
Gesamtkosten	39.020 Euro
Finanzhilfen	15.000 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2009
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

10
Alter | Migration | Gesundheit

Das im Jahr 2010 gestartete Projekt wurde vom Zentrum aktiver Bürger (Mehrgenerationenhaus) in enger Zusammenarbeit mit dem Seniorenamt umgesetzt. Es setzte dort an, wo klassische Informationsangebote zur Seniorenarbeit aufgrund von Sprachbarrieren und kulturellen Besonderheiten oft nicht wirksam waren. Ziel war die Entwicklung und Erprobung geeigneter Methoden zur Ansprache von Seniorinnen und Senioren mit Migrationshintergrund sowie der Aufbau von Vertrauen durch persönlichen Kontakt. Im Rahmen des Projekts entstanden drei Seniorengruppen mit rumänisch-, russisch- und türkischstämmigen Bewohnerinnen und Bewohnern. Im Mittelpunkt standen Alltagsthemen, Informationsveranstaltungen zu Gesundheit und Alter sowie Besuche sozialer Einrichtungen im Stadtteil.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Stadt Nürnberg
Gesamtkosten	83.346 Euro
Finanzhilfen	43.230 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2010 - 2013
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

13 Netzwerk Gesundheit

Aufgrund einer überdurchschnittlich hohen Zahl lückenhafter Vorsorgeuntersuchungen sowie motorischer Defizite bei Grundschulkindern in St. Leonhard/Schweinau entstand bereits 2010 die Idee, ein speziell auf diese Stadtteile zugeschnittenes Gesundheitsnetzwerk aufzubauen. Hierfür wurden eine Lenkungsgruppe gegründet und eine Koordinatorin eingesetzt. Bis 2012 konnten 15 Gesundheitsprojekte umgesetzt werden, die darauf abzielten, die medizinische Vorsorge zu verbessern, die Akzeptanz gesundheitsfördernder Maßnahmen zu steigern sowie Motorik, Sinneswahrnehmung und Bewegungsbewusstsein durch regelmäßige Aktivität zu stärken. Beispiele hierfür sind Bewegungsangebote in Kindergärten, Ernährungs- und Bewegungstage sowie Initiativen wie „Gesunde Rezepte aus Omas Küche“.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Stadt Nürnberg
Gesamtkosten	134.617 Euro
Finanzhilfen	58.540 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2010 - 2012
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

14 LeoPART Kunstprojekte 2010

Das Projekt LeoPART stärkte die Kommunikation zwischen den Bewohnern und förderte insbesondere den Austausch mit Menschen mit Migrationshintergrund. Durch die aktive Einbindung der Anwohnerschaft in künstlerische Projekte sowie die Vermittlung neuer Perspektiven wurde die Identifikation mit dem eigenen Stadtteil nachhaltig gefestigt. Die entstandenen Arbeiten wurden an verschiedenen Orten präsentiert und umfassend dokumentiert. Aufgrund der positiven Resonanz und der erzielten Wirkungen wurde LeoPART ab 2009 weiterentwickelt und bis 2011 fortgeführt. Auch nach Ende der Förderung blieben die LeoPARTen im Stadtteil engagiert und aktiv.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	verschiedene Künstlerinnen und Künstler
Gesamtkosten	27.583 Euro
Finanzhilfen	8.700 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2010
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

15 Spielhof Ossietzky-Schule

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts für die Ossietzky-Schule wurde der Spielhof der Mittelschule grundlegend neugestaltet. Zuvor waren die großen Außenflächen nur wenig genutzt, weshalb ein vielseitig nutzbarer und attraktiver Pausenbereich ein zentrales Ziel war.Die Planung bezog die Ideen und Wünsche der Schülerinnen und Schüler intensiv ein. Entstanden sind ein grünes Klassenzimmer, Flächen für Ballspiele, Kletterangebote sowie ruhige Rückzugsorte mit Sitzgelegenheiten. Unterschiedlich gestaltete, begrünte Bereiche sprechen verschiedene Sinne an und erhöhen die Aufenthaltsqualität.Das Projekt wurde gemeinschaftlich umgesetzt und in mehreren aufeinander abgestimmten Schritten detailliert geplant – von der Bepflanzung bis zur Auswahl der Spielgeräte. 2016 wurde der Spielhof eröffnet und wird seitdem sehr positiv angenommen sowie intensiv genutzt.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Stadt Nürnberg
Gesamtkosten	271.965 Euro
Finanzhilfen	134.640 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2016
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

20 Kinder-/Jugendhaus "Bertha"

Das Kinder- und Jugendhaus wurde neu gebaut und ist zu einem modernen Treffpunkt für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene im Stadtteil geworden. Der Neubau ersetzt das in die Jahre gekommene Gebäude, das über Jahrzehnte hinweg eine wichtige Anlaufstelle für junge Menschen war. Mit seinen vielfältigen Angeboten in den Bereichen Freizeit, Bildung und Integration leistet das neue Haus einen bedeutenden Beitrag zur sozialen Entwicklung im Quartier.
Der Neubau wurde notwendig, da das alte Gebäude weder den baulichen noch pädagogischen Anforderungen entsprach. Themen wie Barrierefreiheit, Energieeffizienz und flexible Raumgestaltung konnten im Bestand nicht umgesetzt werden. Das neue Kinder- und Jugendhaus überzeugt nun durch großzügige Gruppenräume, moderne technische Ausstattung und eine einladende Atmosphäre.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Ulrich + Ulrich Architekten
Gesamtkosten	1.953.613 Euro
Finanzhilfen	843.000 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2017
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

21 Kunstobjekt "St. Leonhard blüht"

Im Rahmen der Aktion „St. Leonhard blüht“ wurden unscheinbare Mauerflächen in farbenfrohe Kunstwerke verwandelt. Anwohnerinnen und Anwohner bemalten die Wände mit unzähligen bunten Kreisen. Aus der Nähe betrachtet wirkt jedes einzelne Element individuell – im Gesamtbild aber entsteht eine lebendige, abstrakte Blumenwiese, die das Quartier wortwörtlich zum Erblühen bringt.
Die Aktion steht symbolisch für Vielfalt und Zusammenhalt. Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Seniorinnen und Senioren haben gemeinsam ein Zeichen im Stadtbild hinterlassen – fröhlich, offen und einladend. Das Projekt verbindet künstlerische Beteiligung mit der Idee einer positiven Veränderung des öffentlichen Raums.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Regina Pemsl und Team
Gesamtkosten	8.167 Euro
Finanzhilfen	2.100 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2012
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

22 Netzwerk Gesundheit

Der Projektverlauf im ersten Förderzeitraum war so erfolgreich, weshalb eine Verlängerung des Projektes angeregt und von allen Teilnehmern befürwortet wurde, um die Netzwerkstrukturen noch weiter zu vertiefen und eine Verstetigung gewährleisten zu können. Frühstücksangebote, Kochkurse, Kochwettbewerbe und eine Vitaminbar sollten Kinder und Jugendliche für gesunde Lebensmittel und das Thema gesunde Ernährung sensibilisieren. Der Bau von Hochbeeten im CJD Kindergarten bot die Möglichkeit frisches Obst und Gemüse für diese Programme selbst anzubauen. Verschiedene Bewegungsprojekte trugen zur Verbesserung der Motorik und Sinneswahrnehmung bei. Durch einen Gesundheitsstadtplan wurde die Eigeninitiative aktiviert und geeignete Stationen im Stadtteil aufgezeigt, wo Sport und motorische Aktivitäten angeboten wurden.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Stadt Nürnberg
Gesamtkosten	77.229 Euro
Finanzhilfen	18.500 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2012 - 2015
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

34
Mehr Grün für Nürnberg

St. Leonhard und Schweinau gehören zu den dicht besiedelten Stadtteilen Nürnbergs. Der Anteil an versiegelten Flächen ist hoch, gleichzeitig bieten private Höfe ein großes Potential für Grünmaßnahmen. Gerade in solchen urbanen Quartieren ist die Förderung von privatem Grün ein entscheidender Baustein, um die Lebensqualität langfristig zu verbessern, das Mikroklima zu regulieren und die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld zu steigern.
Deshalb setzte die Stadt Nürnberg im Rahmen des kommunalen Förderprogramms „Mehr Grün für Nürnberg“ gezielt Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter, Hausgemeinschaften, Vereine oder auch kleine Unternehmen, ihre Grundstücke oder Gebäude zu begrünen.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	private Eigentümerinnen und Eigentümer
Gesamtkosten	25.065 Euro
Finanzhilfen	3.400 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2016 - 2022
Bildnachweis	Lutz Heinrich



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

37 Mauergestaltung Kinder-/Jugendhaus "Stapf"

Im Sommer 2018 entstand entlang der Heinrichstraße in Nürnberg auf einer rund 100 m² großen, etwa 50 Meter langen Betonmauer ein großflächiges Graffiti. Die Mauer gehört zum Kinder- und Jugendhaus Stapf (Caritas Nürnberg) und wurde im Rahmen einer gemeinschaftlichen Kunstaktion gestaltet.Nach der Vorbereitung der Wand durch eine Fachfirma entwickelte der Graffitikünstler Carlos Lorente gemeinsam mit Kindern, Jugendlichen und dem Team des Hauses in Workshops die Motive.Das Ergebnis ist eine farbenfrohe Fantasiewelt mit Fabelwesen, Tieren und Szenen, in denen das Stapf immer wieder im Mittelpunkt steht. Das Kunstwerk spiegelt die Kreativität der Beteiligten wider, wertet das Umfeld sichtbar auf und stärkt durch die gemeinsame Umsetzung den Zusammenhalt und die Identifikation im Quartier.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Carlos Lorente - stylecouts
Gesamtkosten	23.954 Euro
Finanzhilfen	4.600 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2018
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

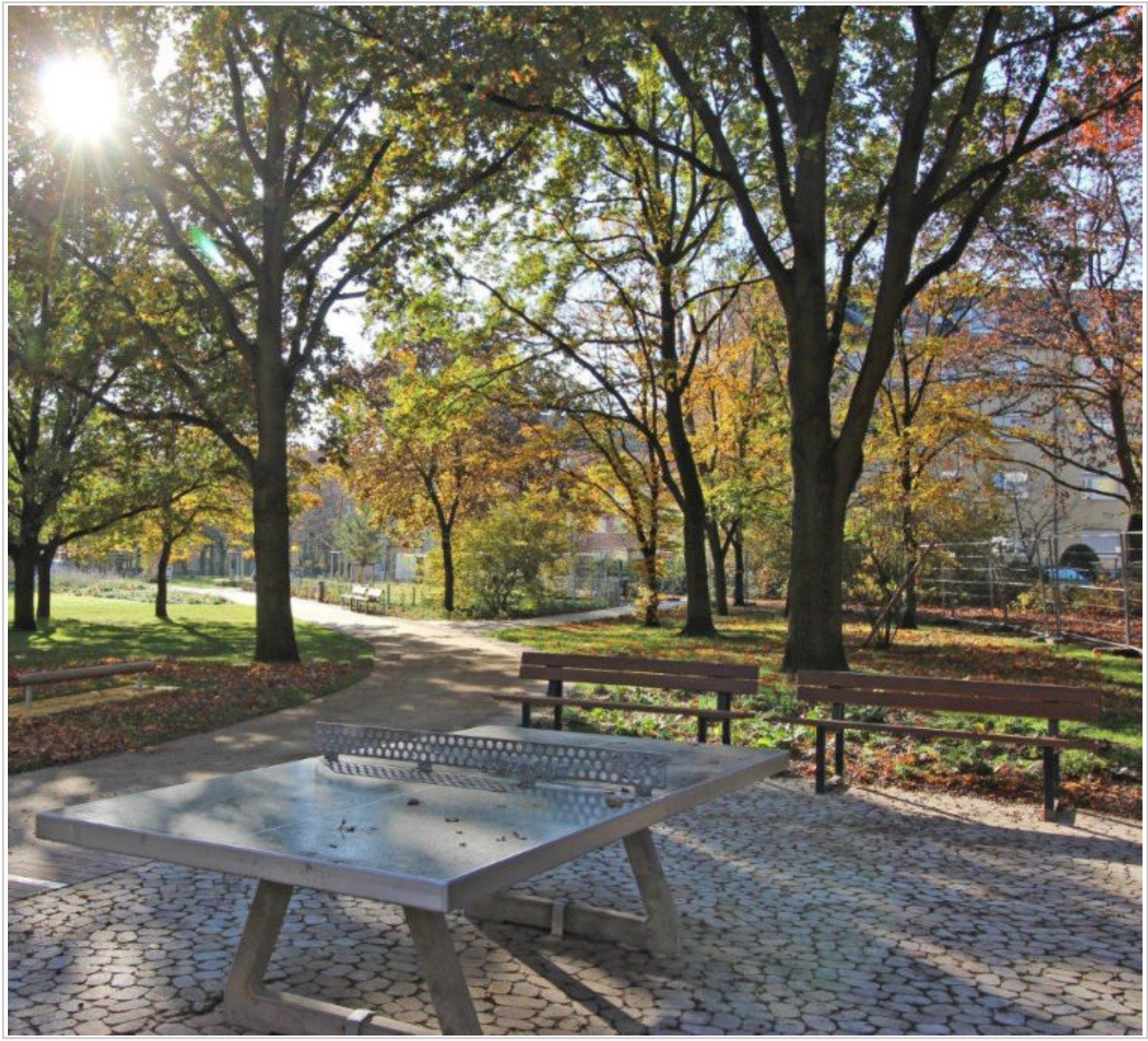
NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

44
Umgestaltung Marie-Juchacz-Park

Im Mittelpunkt der Neugestaltung stand das Ziel, einen lebendigen und barrierefreien Begegnungsort für alle Generationen zu schaffen. Breitere, gut befestigte Wege sorgen nun für eine bessere Erreichbarkeit, auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Neue Sitzgelegenheiten und schattenspendende Bäume machen den Park zu einem sicheren und angenehmen Ort – zu jeder Tageszeit. Für Jung und Alt wurden Schachtische, die zum gemeinsamen Spielen einladen, fest installiert. Auch der grüne Charakter des Parks wurde gestärkt: Neue Pflanzungen mit heimischen Arten fördern die Biodiversität und schaffen ein naturnahes Erholungserlebnis mitten in der Stadt. Nicht zuletzt erinnern gestalterische Elemente im Park an die Namensgeberin Marie Juchacz. Infotafeln geben Einblicke in ihr Wirken und machen den Park zugleich zu einem Ort des Lernens und Erinnerns.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	die Grille Landschaftsarchitekten
Gesamtkosten	819.441 Euro
Finanzhilfen	416.400 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2020
Bildnachweis	Servicebtrieb öffentlicher Raum, Gerwin Gruber



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

Verfügungsfonds 2009 - 2021

Der Verfügungsfonds erwies sich als ein zentrales Instrument zur Förderung des bürgerschaftlichen Engagements im Stadterneuerungsgebiet St. Leonhard | Schweinau. Er eröffnete lokalen Akteurinnen und Akteuren die Möglichkeit, eigene Ideen umzusetzen und kleinere Projekte zu realisieren, die zur Aufwertung des öffentlichen Raums beitragen und die Lebensqualität im Quartier nachhaltig verbessern. Unter anderem konnte die Galerie LeonART, verschiedene Nachbarschaftsfeste und Initiativen vor Ort regelmäßig durch den Fonds unterstützt werden. Diese reichten von kleineren kulturellen Angeboten bis hin zu gemeinschaftlichen Projekten zur Gestaltung des öffentlichen Raums. So konnte beispielsweise am Leonhardsplatz ein Parklet mit integriertem Bücherschrank eingerichtet werden.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Stadt Nürnberg
Gesamtkosten	515.203 Euro
Finanzhilfen	262.920 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2009 - 2021
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

Quartiersbüro / -management 2009 - 2020

Um die aktive Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger zu fördern, die Zusammenarbeit aller relevanten Akteure besser zu koordinieren und den Aufbau tragfähiger Netzwerke im Stadtteil zu unterstützen, wurde im Jahr 2009 ein Quartiersmanagement ins Leben gerufen. Dieses erhielt den Auftrag, als zentrale Anlaufstelle und Impulsgeber zu fungieren. Zu diesem Zweck wurde in der Schwabacher Straße ein Stadtteilbüro eröffnet, das mit einem Team aus verschiedenen Bereichen besetzt wurde.
Das Team entwickelte Maßnahmen zur Stärkung der sozialen Infrastruktur und zur Verbesserung der Lebensqualität im Quartier. Ein besonderes Augenmerk lag dabei auf der Einbindung der Anwohnerinnen und Anwohner in Planungs- und Entscheidungsprozesse. Im Rahmen dessen initiierte das Quartiersbüro zahlreiche Beteiligungsverfahren und Workshops.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Stadt Nürnberg
Gesamtkosten	815.357 Euro
Finanzhilfen	480.380 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2009 - 2020
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

NÜRNBERG

St. Leonhard Schweinau



Einzelmaßnahmen im Bund Länder Programm **Sozialer Zusammenhalt**

03 Jugendhaus Nopitschstraße
04 Verfügungsfonds 2022
07 Spielhof Mittelschule
09 Verfügungsfonds 2023
10 Grünanlage Leopoldstraße
11 Mehr Grün 2023

01 02 05 06 08 Quartiersmanagement /
★ Quartiersbüro

St. Leonhard / Schweinau

03 Jugendhaus Npotischstraße

Auf einem Grundstück in der Nopitschstraße entstand am südlichen Rand des Sanierungsgebiets der Neubau des Kinder- und Jugendhauses Oase. Der viergeschossige Stahlbetonbau ersetzt den bisherigen Jugendtreff in der Hinteren Marktstraße und fügt sich städtebaulich harmonisch in die Umgebung ein. Die Fassade aus Blech mit unregelmäßiger Fensterung greift den industriell-gewerblichen Charakter der Nachbarschaft auf. Der Neubau bietet zeitgemäße pädagogische Angebote, barrierefreie Zugänge, moderne Werk- und Gruppenräume sowie einen attraktiven Außenbereich. Zudem werden die Spielmobilteams „Mobbl“ und „Ratz“ integriert. Die Maßnahme stärkt die stadtteilorientierte Kinder- und Jugendarbeit nachhaltig und trägt zur Aufwertung des Quartiers als lebendigen Treffpunkt für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene bei.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	kleyer.koblitz.letzel.freivogel Architekten
Gesamtkosten	8.288.300 Euro
Finanzhilfen	2.621.400 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2026
Bildnachweis	wbg Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Sozialer Zusammenhalt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

04 Verfügungsfonds 2022

Im Sanierungsgebiet stand ein Verfügungsfonds zur Verfügung, mit dem kleinere, kurzfristig umsetzbare und sichtbare Projekte unbürokratisch gefördert werden konnten. Ergänzend zu investiven Maßnahmen leistete der Fonds einen wichtigen Beitrag dazu, die Städtebauförderung im Quartier sichtbar zu machen und die Bevölkerung aktiv einzubinden.Im Jahr 2022 konnten zahlreiche Projekte unterstützt werden: Dazu zählten unter anderem das Nachbarschaftsfest im Juni in der Villa Leon sowie ein Hinterhofflohmarkt im Juli. Darüber hinaus wurden Bewegungstreffs im Marie-Juchacz-Park und im Lochner Park gefördert. Ebenso erhielten die Stadtteilgalerie LeonART, Workshops im Grünen Zimmer, Bewegungsangebote der AWO sowie das Winterfest im Dezember im Mehrgenerationenhaus finanzielle Unterstützung.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Stadt Nürnberg
Gesamtkosten	11.522 Euro
Finanzhilfen	8.000 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2022
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Sozialer Zusammenhalt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

07 Spielhof Mittelschule St. Leonhard

Im Zuge der Sanierung des Spielhofs der Mittelschule St. Leonhard wurde die bestehende Spielfläche neu organisiert und der Schulhof teilweise entsiegelt. Die frühere Fallschutzfläche und Einfassungen wurden zurückgebaut, der Spielbereich vergrößert und mit Betonblöcken sowie barrierefreien Rampensteinen neu eingefasst. Eine berollbare Holzhäckselfläche dient als Fallschutz und ermöglicht einen inklusiven Zugang. Zentrales Element ist eine neue Kletterspielanlage mit zwei Türmen, Netztunnel und umlaufendem Niedrigseilparcours mit integrierten Calisthenics-Elementen. Ergänzend wurde der zentrale Schulhofbereich entsiegelt und als „Grüne Insel“ mit Strauchpflanzungen, versickerungsfähigem Belag und Sitzgelegenheiten umgestaltet. Eine klimaresistente Baumpflanzung stärkt die Aufenthaltsqualität und schafft einen attraktiven Treffpunkt im Pausenhof.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Stadt Nürnberg
Gesamtkosten	457.100 Euro
Finanzhilfen	232.400 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2024
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Sozialer Zusammenhalt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

09 Verfügungsfonds 2023

Im Jahr 2023 wurden im Sanierungsgebiet St. Leonhard/Schweinau vielfältige Projekte durch den Verfügungsfonds gefördert, die das nachbarschaftliche Miteinander und kulturelle Leben im Stadtteil stärken. Unterstützt wurden unter anderem die Stadtteilgalerie LeonART, der Tag der Städtebauförderung, das Nachbarschaftsfest, AWO Streetwork und Seniorennetzwerk, das Kunstprojekt „Stille Post mit Infopunkten“, die Aktion „Kehr mit uns“, das „Grüne Zimmer“ sowie das Evangelische Stadtteilhaus Leo. Der Fonds trägt damit entscheidend dazu bei, Engagement der Bewohnerschaft zu fördern, öffentliche Räume aufzuwerten und die Lebensqualität im Quartier zu erhöhen. So werden kreative, soziale und ökologische Initiativen gleichermaßen unterstützt und der Stadtteil zu einem lebendigen und einladenden Ort für alle gemacht.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Stadt Nürnberg
Gesamtkosten	13.100 Euro
Finanzhilfen	7.600 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2023
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Sozialer Zusammenhalt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

10 Erweiterung Grünanlage Leopoldstraße

Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit der Sanierung des Marie-Juchacz-Parks. Ziel war es, die Grünflächen beidseits der Leopoldstraße stärker miteinander zu verbinden und die Aufenthaltsqualität im Umfeld zu verbessern. Hierfür wurde der rund 80 m lange Straßenabschnitt der Leopoldstraße auf Höhe des Parks für den motorisierten Individualverkehr gesperrt und als Geh- und Radweg umgestaltet. Baumscheiben wurden vergrößert und neue Straßenbäume gepflanzt. Durch die Unterbrechung des Kfz-Verkehrs entstand eine Verkehrsberuhigung sowie eine attraktive Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrende. Rettungsdienste und Müllabfuhr können dank herausnehmbarer Pfosten weiterhin passieren; für den privaten Kfz-Verkehr wurden Wendemöglichkeiten eingerichtet. Zudem wurden neue Fahrradständer installiert.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Stadt Nürnberg
Gesamtkosten	297.900 Euro
Finanzhilfen	152.800 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2024
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Sozialer Zusammenhalt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

11
Mehr Grün für Nürnberg 2023

Um die Lebens- und Aufenthaltsqualität sowie das Stadtklima in dicht bebaubten Quartieren zu verbessern hat die Stadt Nürnberg ein Förderprogramm zur Begrünung privater Höfe, Freiflächen, Dächer und Fassaden in allen Stadterneuerungsgebieten gestartet. In den Wohnhöfen der Hermannstraße 34-42 und Nelkenstraße 12-16 konnte ein Hinterhof gestalterisch aufgewertet und das Dach des Fahrradunterstands begrünt werden. Dadurch entstand nicht nur eine ästhetisch ansprechendere Umgebung, sondern auch zusätzlicher ökologischer Nutzen: Das Grün verbessert das Mikroklima, unterstützt die Biodiversität und speichert Regenwasser. Gleichzeitig erhöht die Aufwertung die Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft und stärkt die Identifikation mit dem Quartier.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	wbg Nürnberg GmbH
Gesamtkosten	14.600 Euro
Finanzhilfen	4.400 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2023
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Sozialer Zusammenhalt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

St. Leonhard / Schweinau

Quartiersbüro und -mangement

Von 2021 bis 2023 wirkte das Quartiersmanagement aktiv vor Ort, stärkte die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger und brachte alle relevanten Akteure im Stadtteil zusammen. Im Stadtteilbüro in der Schwabacher Straße entwickelte ein interdisziplinäres Team Projekte zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Stärkung der sozialen Infrastruktur. Besonderer Fokus lag auf der Einbindung der Anwohnerinnen und Anwohner in Planungs- und Entscheidungsprozesse. Durch Workshops, Beteiligungsverfahren und Veranstaltungen konnten Ideen und Anliegen direkt aufgenommen und in konkrete Maßnahmen umgesetzt werden. Die Ergebnisse wurden regelmäßig in den Schaufenstern des Büros präsentiert und sichtbar gemacht.





Projektdaten

Bauherr	Stadt Nürnberg
Planung	Stadt Nürnberg
Gesamtkosten	144.509 Euro
Finanzhilfen	79.400 Euro
Fertigstellung (Jahr)	2021 - 2023
Bildnachweis	Stadt Nürnberg



Förderprogramm

Bund-Länder-Programm "Sozialer Zusammenhalt"

NÜRNBERG Planungs- und Baureferat

Beschlussvorlage
Stpl/012/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	29.04.2026	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	06.05.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Stadterneuerungsgebiet Altstadt Mitte
Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) und Entwurf der Satzung der Stadt Nürnberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Mitte„ gem. § 142 BauGB

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Satzungsplan
Satzungstext
Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen (Lang- und Kurzversion)

Sachverhalt (kurz):

Der Stadtrat beschloss am 19.06.2024 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB. Der Ergebnisbericht und der Entwurf der Satzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt Mitte werden vorgelegt. Ziele der VU sind das Aufzeigen von städtebaulichen Missständen, Mängeln und Defiziten sowie von Chancen, Entwicklungszielen und Maßnahmen in enger Abstimmung mit der ansässigen Bevölkerung.

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	3.645.000 €	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	2.145.000 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	1.500.000 €	davon Personalkosten	€ pro Jahr

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

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Im MIP-Ansatz Nr. 1321 Stadterneuerungsgebiet Altstadt Mitte sind Mittel in Höhe von 1.000.000 € eingestellt. Zur Durchführung der Maßnahme ist der Ansatz um 2.645.000 € auf 3.645.000 € zu erhöhen

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:
Die Auswirkungen auf den Stellenplan bei den Planungs- und Baudienststellen sowie bei den Bedarfsträgern sind erst im Rahmen der Umsetzung des Handlungsprogramms im Detail bezifferbar.

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Diversity-relevante Aspekte werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen in den entspr. Handlungsfeldern untersucht und sollen bei künftigen Planungen berücksichtigt werden.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA, BgA-SE, LGS, 2.BM, 3.BM**

☒ **Ref. III, Ref. IV, Ref. V, Ref. VII**

☒ **Stk, OA**

Gutachtenvorschlag (AfS/UmwA 29.04.2026):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und die Satzung der Stadt Nürnberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt Mitte (Sanierungsgebiet Altstadt Mitte – SanAM) und empfiehlt dem Stadtrat,

1. die Verwaltung mit der Durchführung der Sanierung Altstadt Mitte auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen – einschließlich der verwaltungsinternen Priorisierung und Umsetzung von Maßnahmen sowie der Schaffung der dazu notwendigen strukturellen, finanziellen und personellen Ressourcen – zu beauftragen,

2. die beiliegende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt Mitte (Sanierungsgebiet Altstadt Mitte – SanAM) zu erlassen,

3. gem. § 142 Abs. 4 BauGB die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB auszuschließen (vereinfachtes Verfahren) sowie die Anwendung der Vorschriften über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB auszuschließen und

4. die Frist für die Durchführung der Sanierung auf 15 Jahre festzulegen. Sie endet damit am 31.Dezember 2041.

Beschlussvorschlag (StR 06.05.2026):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 29.04.2026 beschließt der Stadtrat:

1. dass die Verwaltung mit der Durchführung der Sanierung Altstadt Mitte auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen – einschließlich der verwaltungsinternen Priorisierung und Umsetzung von Maßnahmen sowie der Schaffung der dazu notwendigen strukturellen, finanziellen und personellen Ressourcen – beauftragt wird,

2. dass die beiliegende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt Mitte (Sanierungsgebiet Altstadt Mitte – SanAM) erlassen wird,

3. dass gem. § 142 Abs. 4 BauGB die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (vereinfachtes Verfahren) sowie die Anwendung der Vorschriften über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden und

4. dass die Frist für die Durchführung der Sanierung auf 15 Jahre festgelegt wird. Sie endet damit am 31. Dezember 2041.

Beilage

Betreff:

Stadterneuerungsgebiet Altstadt Mitte
Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) und Entwurf der Satzung der Stadt Nürnberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Mitte“ gem. § 142 BauGB

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
In der Sitzung vom 19.06.2024 hat der Stadtrat der Stadt Nürnberg die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für ein Stadterneuerungsgebiet in der Nürnberger Innenstadt – Altstadt Mitte – beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 14 vom 03.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Zwischenzeitlich wurden die vorbereitenden Untersuchungen unter Federführung des Stadtplanungsamtes in referatsübergreifender, interdisziplinärer Zusammenarbeit und in enger Abstimmung mit der ansässigen Bevölkerung durchgeführt. Ziele der vorbereitenden Untersuchungen sind das Aufzeigen von städtebaulichen Missständen, Defiziten, Entwicklungspotentialen und Chancen sowie die Formulierung von zukunftsfähigen Entwicklungszielen und konkreten Maßnahmenvorschlägen. Das nun vorliegende Ergebnis ist in Form des beiliegenden Endberichts dokumentiert.

Ergebnisbericht
Im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen werden auf Grundlage der ermittelten strukturellen, sozialen und städtebaulichen Verhältnisse die im Untersuchungsgebiet festgestellten Defizite und Bedarfe dargelegt und entsprechende Entwicklungspotentiale für die themenbezogenen Handlungsfelder aufgezeigt. Die formulierten Ziele, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen, die in der festgelegten Gebietslaufzeit vor dem Hintergrund des finanziellen und personellen Rahmens umgesetzt werden sollen, bilden die Basis für eine perspektivische Entwicklung und dienen der städtebaulichen Verbesserung. Neben der Koordination des Verwaltungshandelns dient der Bericht auch der Information des Stadtrates, der Fördermittelgeber und nicht zuletzt der Eigentümerinnen und Eigentümer, Bewohnerinnen und Bewohner sowie Investorinnen und Investoren. Die Erstellung des Ergebnisberichtes erfolgte unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie unter intensiver Einbindung der lokalen Bevölkerung, wozu unterschiedliche digitale und analoge Formate mit niederschwelligem Charakter genutzt wurden. Auf der bestehenden, um das Gebiet Altstadt Mitte erweiterten Homepage www.altstadt.nuernberg.de stehen Informationen zum Stadterneuerungsprozess für Interessierte bereit. Die umfassenden und abschließenden Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind in der beiliegenden Broschüre ausführlich dokumentiert.

Notwendigkeit der Sanierung
Die vorbereitenden Untersuchungen haben bestätigt, dass im Gebiet vielschichtige strukturelle, städtebauliche und soziale Herausforderungen, Problemlagen und Bedarfe vorhanden sind. Daneben verdeutlichen die Untersuchungen, dass umfangreiche Maßnahmen zur Behebung der Mängel und zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Gebietes erforderlich sind. Die im Rahmen der unterschiedlichen Handlungsfelder ermittelten Missstände und Bedarfe rechtfertigen die Festsetzung als Sanierungsgebiet.

Verfahrenswahl
Für das Gebiet liegen die notwendigen Voraussetzungen vor, die Sanierung im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen und die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB auszuschließen, da die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist, die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung, wie sie in den vorbereitenden Untersuchungen entwickelt wurden, erreicht werden können.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes
Die Nürnberger Altstadt liegt mit den beiden bestehenden Stadterneuerungsgebieten „Altstadt-Süd“ sowie „Nördliche Altstadt“ bereits seit langem im Fokus der Stadtentwicklungsplanung. Der Bereich zwischen den beiden Gebieten war bisher von der Stadterneuerung ausgenommen, da keine massiven Missstände vorlagen.
Mittlerweile steht die Nürnberger Innenstadt jedoch vor großen Herausforderungen, wie dem Strukturwandel im Einzelhandel und den daraus resultierenden Leerständen, der Notwendigkeit einer Aufwertung der Fußgängerzone, der unumgänglichen Anpassung des öffentlichen Raumes an die Folgen des Klimawandels sowie der erforderlichen Transformation zu einem vielfältigen, multifunktionalen Ort für alle Zielgruppen.
Für die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Investitionsprogramm bzw. Rahmenplan und zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Funktionsdefizite ist eine förmliche Festlegung des im beiliegenden Plan eingetragenen Abgrenzungsvorschlags als Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch sinnvoll.

Personalaufwand
Das Sanierungsgebiet kann nach aktuellem Stand bei Stpl mit bestehendem Personal bearbeitet werden.

Zur Sicherstellung einer zügigen Durchführung im Sinne des § 136 BauGB können sich im Verlauf des Stadterneuerungsprozesses bei den Bedarfsträgern, den Planungs- und Baudienststellen sowie im Unterhalt zusätzliche Personalbedarfe ergeben. Diese werden zu gegebener Zeit von den jeweils betroffenen Geschäftsbereichen gesondert thematisiert.

Zeitliche Umsetzung
Das Sanierungsgebiet soll im Sinne des § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb einer Frist von 15 Jahren abgeschlossen werden; die Frist endet am 31. Dezember 2041.

Kosten und Finanzierung
Für die Finanzierung des Stadterneuerungsprozesses Altstadt Mitte ist die Förderung im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ vorgesehen. Die Programmaufnahme wurde seitens der Regierung von Mittelfranken am 09.07.2024 bestätigt. Die Förderquote beträgt i.d.R. ca. 60% der förderfähigen Kosten, der städtische Eigenanteil liegt bei ca. 40% der förderfähigen Kosten. Hinzukommende nicht förderfähige Anteile der Gesamtkosten müssen zusätzlich von der Stadt finanziert werden, ggf. mit Unterstützung anderer Zuwendungsgeber.
Die finanzielle Durchführbarkeit der Maßnahme soll durch die Mittelbereitstellung im Mittelfristigen Investitionsplan (MIP) der Stadt Nürnberg erfolgen; bisher sind hierfür 1 Mio. Euro unter der MIP-Ansatznummer 1321 eingestellt. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen ist derzeit mit Gesamtkosten in Höhe von 3,645 Mio. Euro (3.645 TEUR) zu rechnen, die über den MIP-Ansatz 1321 finanziert werden sollen. Daher soll der MIP-Ansatz Nr. 1321 von derzeit 1 Mio. Euro um 2,645 Mio. Euro auf insgesamt 3,645 Mio. Euro erhöht werden. Die Zusammensetzung der Kosten wird nachfolgend aufgeschlüsselt.

1. Aus dem MIP-Ansatz 1321 sollen folgende Maßnahmen, die zu Vorbereitung, des Stadterneuerungsprozesses erforderlich sind, finanziert werden

Projekt	**Gesamtkosten geschätzt (TEUR)**
Vorbereitende Untersuchungen	70
INSEK Altstadt - Fortschreibung	50
Fortschreibung der VU (alle 5 Jahre)	100
Summe	220

2. Während der Gebietslaufzeit von 15 Jahren sollen folgende Maßnahmen durchgehend umgesetzt und aus dem MIP-Ansatz 1321 finanziert werden

Projekt	**Kosten pro Jahr geschätzt (TEUR)**	**Gesamtkosten geschätzt (TEUR)**
„Mehr Grün für Nürnberg“ Kommunales Förderprogramm	50	750
„Fassade und EG-Zone“ Kommunales Förderprogramm	50	750
Quartiersmanagement	60	900
Verfügungsfonds	25	375
Öffentlichkeitsarbeit	10	150
Summe	195	2.925

3. Für die Umsetzung kleinerer investiver und konsumtiver Maßnahmen bzw. für die Mitfinanzierung weiterer investiver Maßnahmen, die anderen MIP-Ansätzen zugeordnet sind, sind in den Jahren 2027 bis einschließlich 2031 zusätzlich insgesamt 500 TEUR (100 TEUR/Jahr) im MIP-Ansatz 1321 vorgesehen.

Der zu erwartende Mittelabfluss (in TEUR) für Projekte, die über den MIP-Ansatz 1321 finanziert werden sollen, stellt sich demnach wie folgt dar:

Haushaltsreste aus 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ff.	**gesamt**
150	200	130	350	300	300	2.215	**3.645**

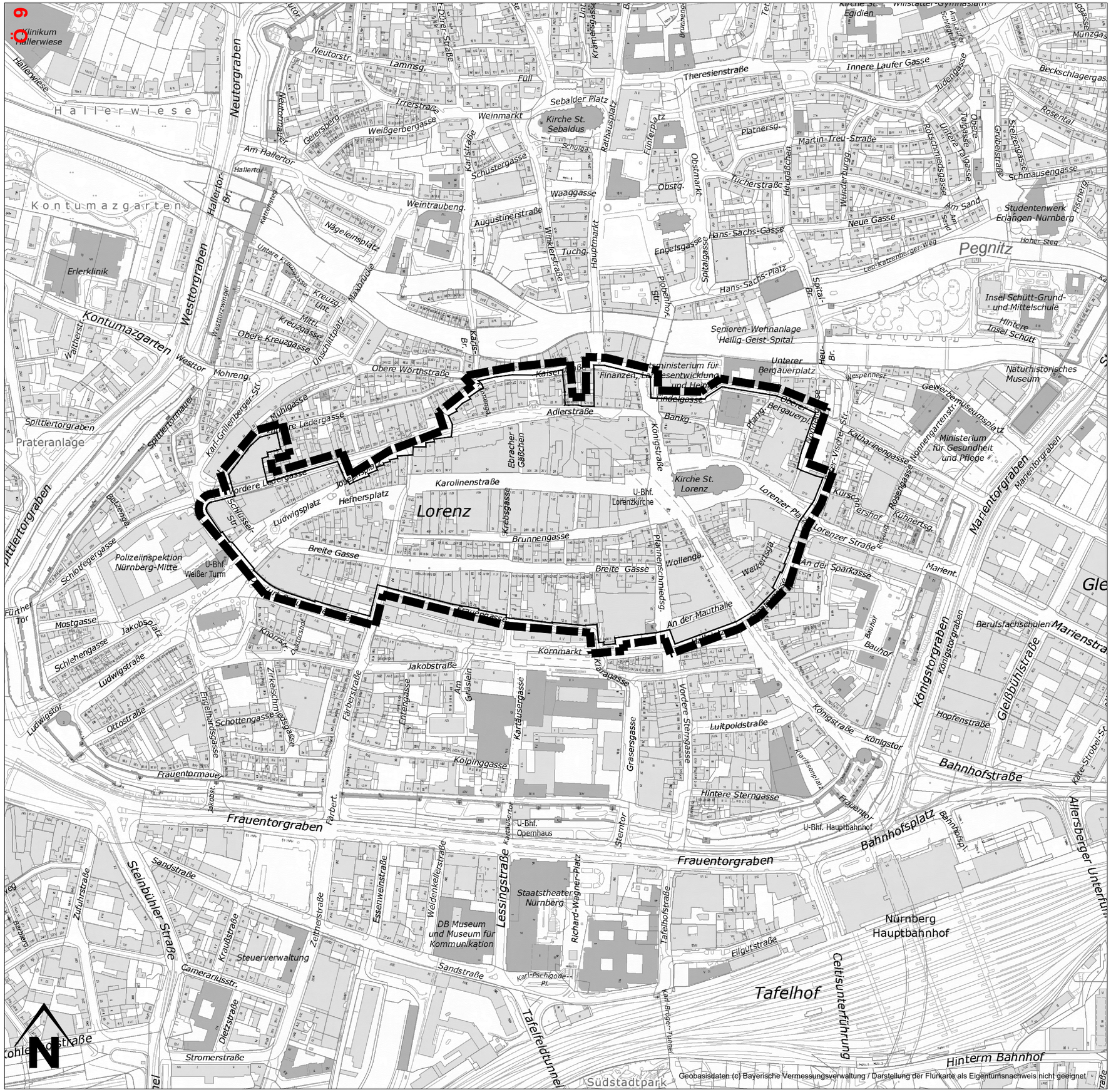
Die weiteren Maßnahmen, deren Umsetzung im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen empfohlen wird (siehe Investitionsprogramm und Projektsteckbriefe), sollen über die gängigen Finanzierungsmöglichkeiten der jeweiligen Bedarfsträger der Stadt Nürnberg erfolgen, z.B. durch Aufnahme in entsprechende MIP-Ansätze, BIC-Verfahren, etc.

Fazit
Die Stadterneuerung verfolgt das Ziel, durch die Aufwertung des Sanierungsgebiets Altstadt Mitte einen städtebaulichen Mehrwert zu schaffen und die hierfür notwendigen Maßnahmen zügig umzusetzen.

Das INSEK Altstadt Nürnberg und die darauf aufbauenden vorbereitenden Untersuchungen liefern eine passgenaue Grundlage für die integrierte Umsetzung, indem sie konkrete Ziele der Sanierung und ein darauf basierendes Handlungs- und Investitionsprogramm vorgeben. Dieses Handlungsprogramm dient als verbindliche Arbeitsgrundlage, um die einzelnen Projekte koordiniert und effizient umzusetzen.

Für eine erfolgreiche Realisierung wird der Auftrag erteilt, die anvisierten Projekte zeitlich zu priorisieren und die dafür benötigten finanziellen und personellen Mittel bei den entsprechenden Dienststellen bereitzustellen. Eine regelmäßige Evaluation sowie die Fortschreibung der Sanierungsziele sollen die Anpassungsfähigkeit und das zielgerichtete Engagement der Beteiligten sichern.

Insgesamt bilden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit der darin enthaltenen Bestandsanalyse, der Definition von Sanierungszielen und der Ableitung des Investitionsprogrammes die umfassende Basis für eine nachhaltige Stadterneuerung in Nürnbergs Altstadt Mitte.



NÜRNBERG

Sanierungsmaßnahme "Altstadt-Mitte" Übersichtskarte

Begrenzung des Sanierungsgebietes

Diese Karte ist Anlage der Satzung der Stadt Nürnberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt-Mitte". Als Sanierungsgebietsgrenze gilt die durchgezogene Begrenzungslinie.

Sie wurde vom Stadtrat am beschlossen.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

STADTPLANUNGSAMT		
Altstadt - Mitte		
STADTERNEUERUNG		NÜRNBERG, 30.03.2026
ABTEILUNG	Lang	
LEITUNG	Hofmann	gez. Dengler
BEARBEITUNG	Fellmann	
M = 1:5.000	PLAN-NR.	AMTSLEITER

Satzung der Stadt Nürnberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt Mitte (Sanierungsgebietssatzung Altstadt Mitte – SanAM)

Vom ……

Die Stadt Nürnberg erlässt auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), und auf Grund von §§ 142 und 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257):

Inhaltsübersicht

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes
§ 2 Verfahren
§ 3 Genehmigungspflicht
§ 4 Sanierungsfrist
§ 5 Inkrafttreten

§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) Im nachfolgend beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden und wird daher hiermit als Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung „Sanierungsgebiet Altstadt Mitte“ förmlich festgelegt.

Die Grenze des Untersuchungsgebietes folgt, ausgehend vom Kreuzungspunkt des Oberen Bergauer Platzes / Nonnengasse, der Nonnengasse bis vor dem Gebäude Lorenzer Platz 27, wo sie nach Osten bis zur Peter-Vischer-Straße abknickt. An dieser verläuft sie dann über den Verkehrskreisel Lorenzer Straße hinweg, die Theatergasse entlang, kreuzt die Königstraße und folgt dem Hallplatz, bis zum westlichen Ende der Mauthalle. Danach springt die Gebietsgrenze um das Gebäude der Mauthalle nach Norden, kreuzt die Pfannenschmiedsgasse und nimmt die südliche Gebäudekontur des Zeughauses und des ehemaligen City-Points auf, Richtung Westen, bis zur Einmündung der Frauengasse. Nun folgt sie dieser, zunächst Richtung Norden und dann Richtung Westen bis über die Färberstraße hinweg. Ab hier verläuft die Gebietsgrenze erst entlang der Färberstraße nach Süden, dann entlang der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße bis zur Schlotfegergasse. Das Gebäude Hintere Ledergasse 45 einschließend, folgt die Grenze nun der Vorderen Ledergasse, dem südlichen Ende des Josephsplatzes, bis zur Einmündung der Kaiserstraße. Nun, verläuft sie, zunächst am nördlichen Straßenverlauf, dann mittig, die Kaiserstraße entlang bis zu Hausnummer 17. Hier, orthogonal auf die Adlerstraße abknickend und nach der Hausnummer 10, zurück auf die Kaiserstraße springend, folgt sie dieser bis zur Königstraße. Danach bildet zunächst die Mitte der Findelgasse, dann die des Oberen Bergauer Platzes die Grenze bis zurück zur Kreuzung Nonnengasse.

(2) Die genauen Grenzen des Sanierungsgebietes ergeben sich aus dem Satzungsplan vom 30.03.2026 (Maßstab 1:5000), der Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt ist. Als Sanierungsgebietsgrenze gilt die durchgezogene Begrenzungslinie.

Veränderungen der Grenzen oder der Bezeichnungen der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke berühren die festgesetzte Grenze des Sanierungsgebietes nicht.

(3) Das in Abs. 1 beschriebene Gebiet wird hiermit gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Altstadt Mitte“.

§ 2
Verfahren

(1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt (§ 142 Abs. 4 BauGB).

(2) Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3
Genehmigungspflicht

(1) In der Sanierungssatzung gilt die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB. Demnach bedürfen der schriftlichen Genehmigung

1. die in § 14 Absatz 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;

2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

(3) Für die Beurteilung genehmigungspflichtiger Vorhaben werden die Zielsetzungen des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (INSEK) Altstadt Nürnberg von 2012 bzw. dessen Fortschreibung von 2026 sowie der vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Altstadt Mitte und deren künftige Fortschreibungen zugrunde gelegt.

§ 4
Sanierungsfrist

Die Sanierungsmaßnahme wird in einer Frist von 15 Jahren durchgeführt. Sie endet am 31.Dezember 2041.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft.

Nürnberg, ……..
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

NÜRNBERG

Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt

Stadterneuerung

Altstadt Mitte

Vorbereitende Untersuchungen



Impressum

AUFTRAGGEBERIN
Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt
Lorenzer Straße 30
90402 Nürnberg
www.stadtplanung.nuernberg.de

Koordination
Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt, Stadterneuerung

Projektbearbeitung
Martin Hofmann
Sabine Fellmann

Weitere Fachämter – Beteiligungen
Amt für Kultur und Freizeit, Amt für Stadtforschung und Statistik, Bürgermeisteramt, Jugendamt, Liegenschaftsamt, Referat für Jugend, Familie und Soziales, Referat für Schule und Sport, Seniorenamt, Sozialamt, Sportservice, Stab Innenstadt, Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Stadtentwässerung und Umweltanalytik, Wirtschaftsförderung Nürnberg

AUFTRAGNEHMERIN
Yellow Z
Abel Bormann Koch Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Choriner Straße 55, 10435 Berlin

Konzepterstellung und Projektbearbeitung
Mario Abel
Anne Schönfeld
Giulia Desideri

Titelbild
Hajo Dietz

Sofern im Text nicht anders kenntlich gemacht beziehen sich die Angaben auf von der Stadtverwaltung Nürnberg zur Erarbeitung der VU Altstadt Mitte zur Verfügung gestellte Daten. Alle Fotos sind, sofern nicht anders gekennzeichnet, von Yellow Z. Alle Karten sind auf Grundlage der Geodaten der Stadt Nürnberg durch Yellow Z erstellt worden. Alle Grafiken sind, sofern nicht anders gekennzeichnet, von Yellow Z erstellt worden.

Berlin, März 2026

gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Stadterneuerung

Altstadt Mitte

Vorbereitende Untersuchungen

Vorwort



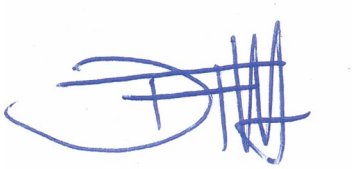
Liebe Leserinnen und Leser,

unsere Innenstädte verändern sich spürbar. Der Strukturwandel im Handel, neue Arbeits- und Lebensformen und die Folgen des Klimawandels stellen uns vor Herausforderungen, eröffnen aber zugleich neue Spielräume. Es geht heute mehr denn je darum, die Altstadt als lebendigen Ort zum Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Begegnen weiterzuentwickeln – klimaangepasst, vielfältig und resilient. Mehr Grün, angenehmere Aufenthaltsräume, kurze Wege und eine gute Mischung der Nutzungen sind dabei zentrale Bausteine.

Der Leerstand des ehemaligen Kaufhofs in der Königstraße steht sinnbildlich für diesen Wandel. Angesichts der Vielfalt an vergangenen und laufenden Zwischennutzungen wird sichtbar, wie viel Energie, Kreativität und Experimentierfreude in unserer Stadtgesellschaft steckt. Diese Impulse wollen wir aufnehmen und gemeinsam mit Gewerbetreibenden, Kulturschaffenden und der Bürgerschaft in tragfähige Perspektiven übersetzen.

Mit dem Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Altstadt Mitte liegt nun die Grundlage für die nächsten Schritte in einem zentralen Bereich unserer Stadt vor. Aufbauend auf dem INSEK Altstadt Nürnberg sowie den Erfahrungen aus den bereits bestehenden Sanierungsgebieten Altstadt-Süd und Nördliche Altstadt zeigt der Bericht klar, wo wir stehen – und vor allem, welches Potenzial in der Altstadt Mitte steckt.

Die Sanierung der Altstadt Mitte ist damit kein Selbstzweck, sondern ein gemeinsames Zukunftsprojekt. Ich lade alle ein, diesen Weg engagiert mitzugehen und die Altstadt mutig weiterzudenken.

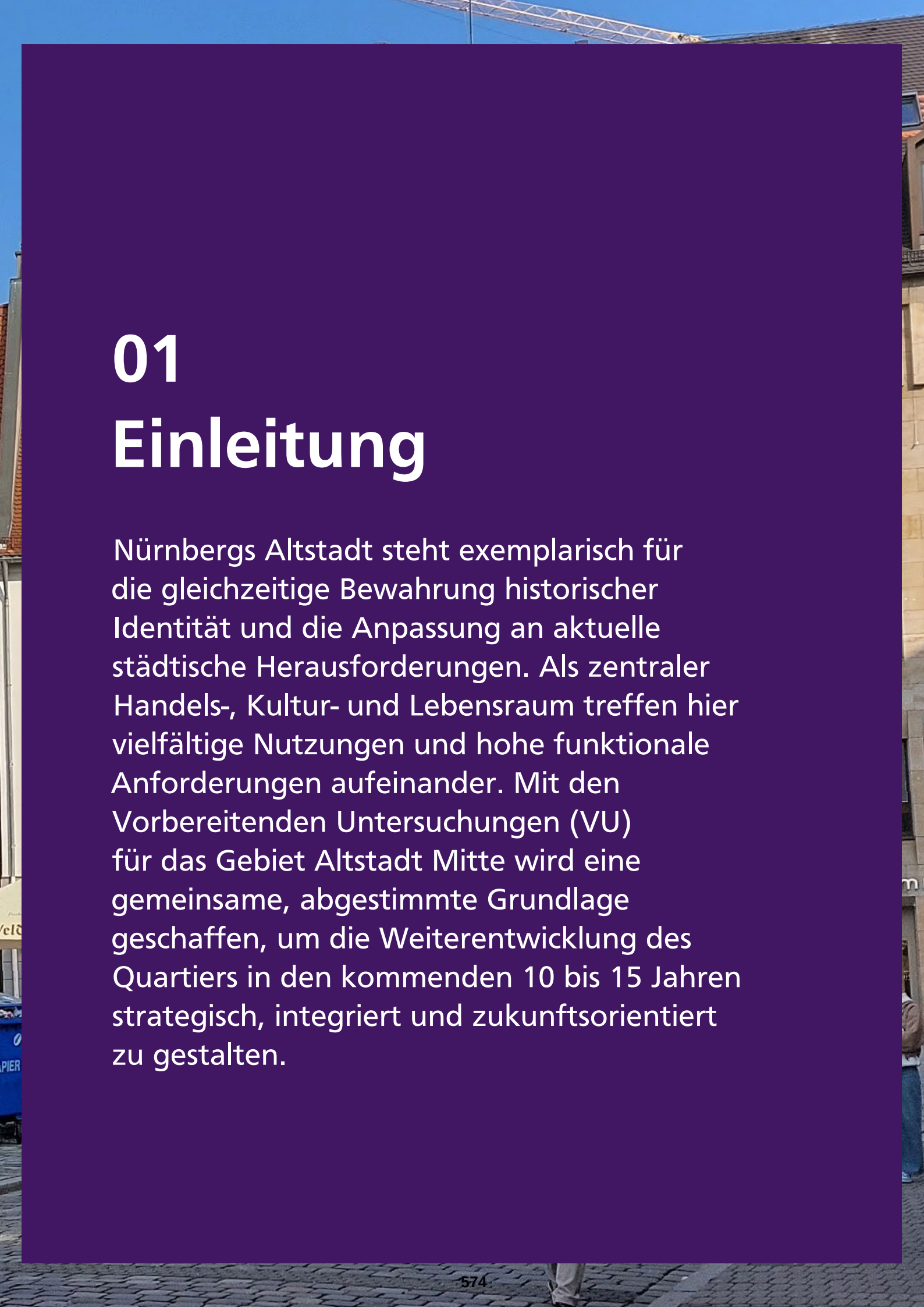


Daniel F. Ulrich
Planungs- und Baureferent der Stadt Nürnberg

Inhaltsverzeichnis

01	**Einleitung**	**09**
	Anlass	10
	Aufgabe, Methodik und Prozess	10
	Zeitschiene und Steuerung	12
	Beteiligungsformate	13
02	**Gebietsporträt**	**17**
	Lage und Funktion in der Stadt	18
	Historische Einordnung	20
	Planerische Rahmenbedingungen	21
03	**Integrierte Analyse**	**23**
	Erlebnisraum durch Nutzungsmix – Einkaufen, Kultur und Freizeit	24
	Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum	34
	Grün und Klima	42
	Mobilität und Erreichbarkeit	52
	Lebensumfeld – Wohnen, Bildung, Soziales und Gesundheit	62
	Kaufhof und Umfeld	70
04	**Übersicht Sanierungsziele**	**79**
05	**Integrierter Rahmenplan**	**83**
06	**Umsetzung**	**87**
	Realisierungsansätze	88
	Investitionsprogramm	100
	Projektsteckbriefe	104
	Übersichtskarte	112
	Festsetzung Gebietsumgriff und Fazit	114
07	**Ausblick**	**117**
	Quellen- und Abbildungsnachweis	**120**


Buchh ung Jakob
NILE
ALTPA



01
Einleitung

Nürnbergs Altstadt steht exemplarisch für die gleichzeitige Bewahrung historischer Identität und die Anpassung an aktuelle städtische Herausforderungen. Als zentraler Handels-, Kultur- und Lebensraum treffen hier vielfältige Nutzungen und hohe funktionale Anforderungen aufeinander. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Gebiet Altstadt Mitte wird eine gemeinsame, abgestimmte Grundlage geschaffen, um die Weiterentwicklung des Quartiers in den kommenden 10 bis 15 Jahren strategisch, integriert und zukunftsorientiert zu gestalten.

Anlass

Altstadt neu denken
Innenstädte in Deutschland stehen zunehmend vor großen Herausforderungen: Der Strukturwandel im Einzelhandel, verändertes Konsumverhalten, Digitalisierung sowie neue Freizeit- und Arbeitsformen prägen auch in Nürnberg die Entwicklung zentraler Lagen. Die Altstadt steht dabei unter besonderem Druck und muss sich unter neuen Rahmenbedingungen als lebendiges, vielfältiges und zukunftsfähiges Zentrum behaupten. Die für 2030 vorgesehene Ausrichtung der Landesgartenschau als „Urbane Gartenschau" in der Altstadt verleiht der Entwicklung zusätzliche Dynamik.

Gleichzeitig ist die Nürnberger Altstadt ein historisch einzigartiger Stadtraum, dessen mittelalterliche Stadtstruktur, Parzellenlogik und bauliche Zeugnisse bis heute das Stadtbild prägen und wesentliche Identität gleichermaßen für Bewoh-nerinnen und Bewohner sowie Gäste stiften.

Stadterneuerung als Chance
Stadterneuerung begleitet und unterstützt bereits seit vielen Jahren in der Nördlichen Altstadt und im Bereich Altstadt-Süd eine nachhaltige und an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtete Quartiersentwicklung. Der zentrale Einkaufsbereich der Lorenzer Altstadt war mangels ausgeprägter Missstände bisher noch nicht als Sanierungsgebiet ausgewiesen.

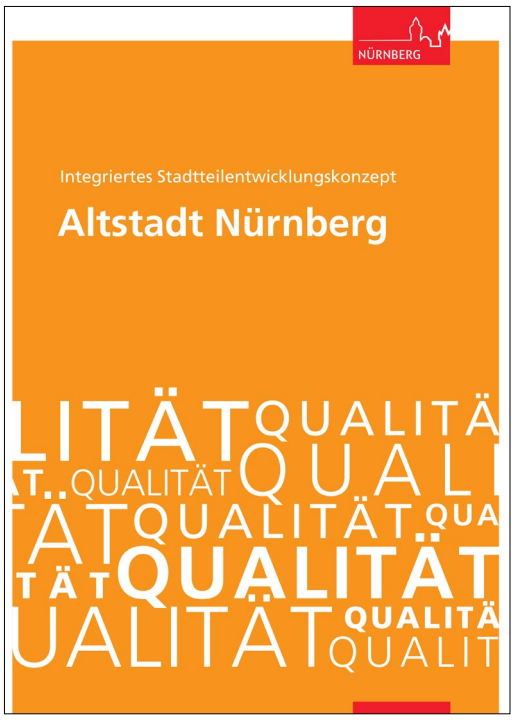
In den letzten Jahren wurden jedoch insbesondere im Bereich Altstadt Mitte die Folgen der aktuellen Transformation sichtbar: Leerstände, Nutzungsverschiebungen und ein wachsender Bedarf an klimaangepassten und qualitätsvollen Stadträumen auch ohne Konsumverpflichtung treffen hier auf einen sensiblen, geschichtsträchtigen Bestand.

Der nun anstehende Stadterneuerungsprozess reagiert auf diese Herausforderungen und hat das Ziel, den innerstädtischen Wandel im Einklang mit der historischen Prägung des Ortes aktiv zu gestalten und die künftige Entwicklung städtebaulich zu steuern.

Aufgabe, Methodik und Prozess

Sanierungsmaßnahmen gemäß BauGB
Mit den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB werden für den Bereich Altstadt Mitte die städtebaulichen, funktionalen und strukturellen Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Stadterneuerungsgebietes geprüft. Ziel ist es, bestehende Handlungsbedarfe, Funktionsschwächen und Entwicklungspotenziale zu erfassen und daraus gebietsbezogene Sanierungsziele und Maßnahmen abzuleiten. Diese sollen in den nächsten 10 bis 15 Jahren umgesetzt werden. Alle fünf Jahre ist eine Evaluierung und Fortschreibung vorgesehen. Durch die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren" bestehen Zuschussmöglichkeiten aus der Städtebauförderung insbesondere für kommunale Investitionen.

Ableitung aus INSEK
Sanierungsgebiete sind aus den Zielsetzungen übergeordneter strategischer Konzepte abzuleiten. Die VU Altstadt Mitte ist daher inhaltlich und zeitlich eng mit der parallellaufenden Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) Altstadt verzahnt. Während das INSEK die strategischen Leitlinien für die gesamte Altstadt fortschreibt, konkretisiert die VU die Betrachtungsschwerpunkte im potenziellen Sanierungsgebiet Altstadt Mitte.



1 INSEK Altstadt (2012)





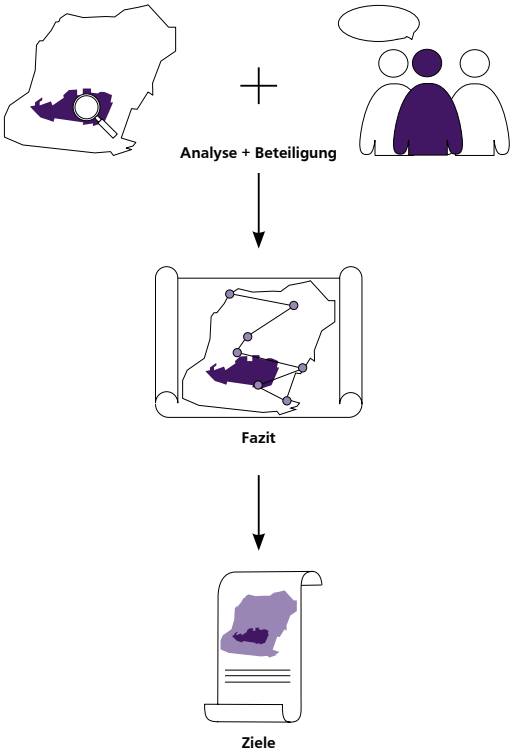
2 Foto mit Shopping im historischen Ambiente und Pflaster

Ganzheitlicher Ansatz

Die Bearbeitung folgt dem in Nürnberg etablierten integrierten Planungsansatz, berücksichtigt dabei unterschiedliche fachliche Rahmenbedingungen und bettet Themen wie Nutzungsstrukturen, Mobilitätswende sowie Klima- und Umweltbelange in den baukulturellen und denkmalpflegerischen Kontext der Altstadt ein. Sie gliedert sich in mehrere Phasen und basiert auf einer engen Zusammenarbeit zwischen Fachverwaltung, externen Büros und Stadtgesellschaft. Bevölkerung und Stakeholder wurden über verschiedene Beteiligungs- und Dialogformate eingebunden.

Integrierte Analyse und Rahmenplan

Um die Ergebnisse möglichst kompakt und vielseitig weiterverwendbar zu dokumentieren, wurden die Handlungsfelder in einem integrierten Analyseformat aufbereitet: Erkenntnisse aus der Analyse, daraus abgeleitete Zielformulierungen und eine Fazit-Karte sind je Handlungsfeld in direkter Abfolge dargestellt. Die wesentlichen Ergebnisse aller Handlungsfelder werden abschließend in einem großformatigen integrierten Rahmenplan des gesamten Untersuchungsgebietes im Zusammenhang räumlich verortet.



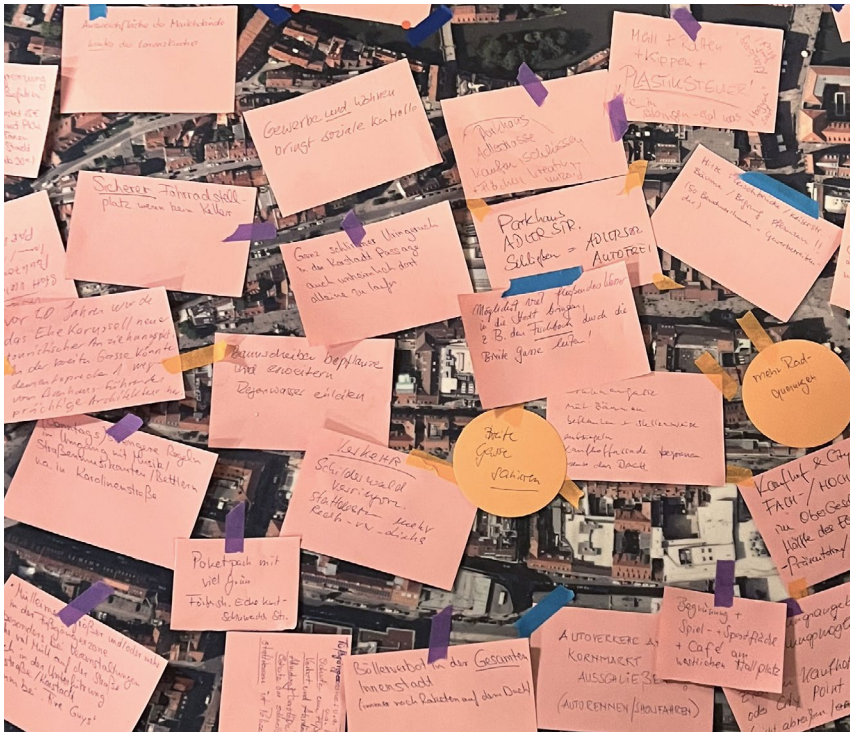
3 Systematischer Aufbau der integrierten Handlungsfelder

Zeitschiene und Steuerung

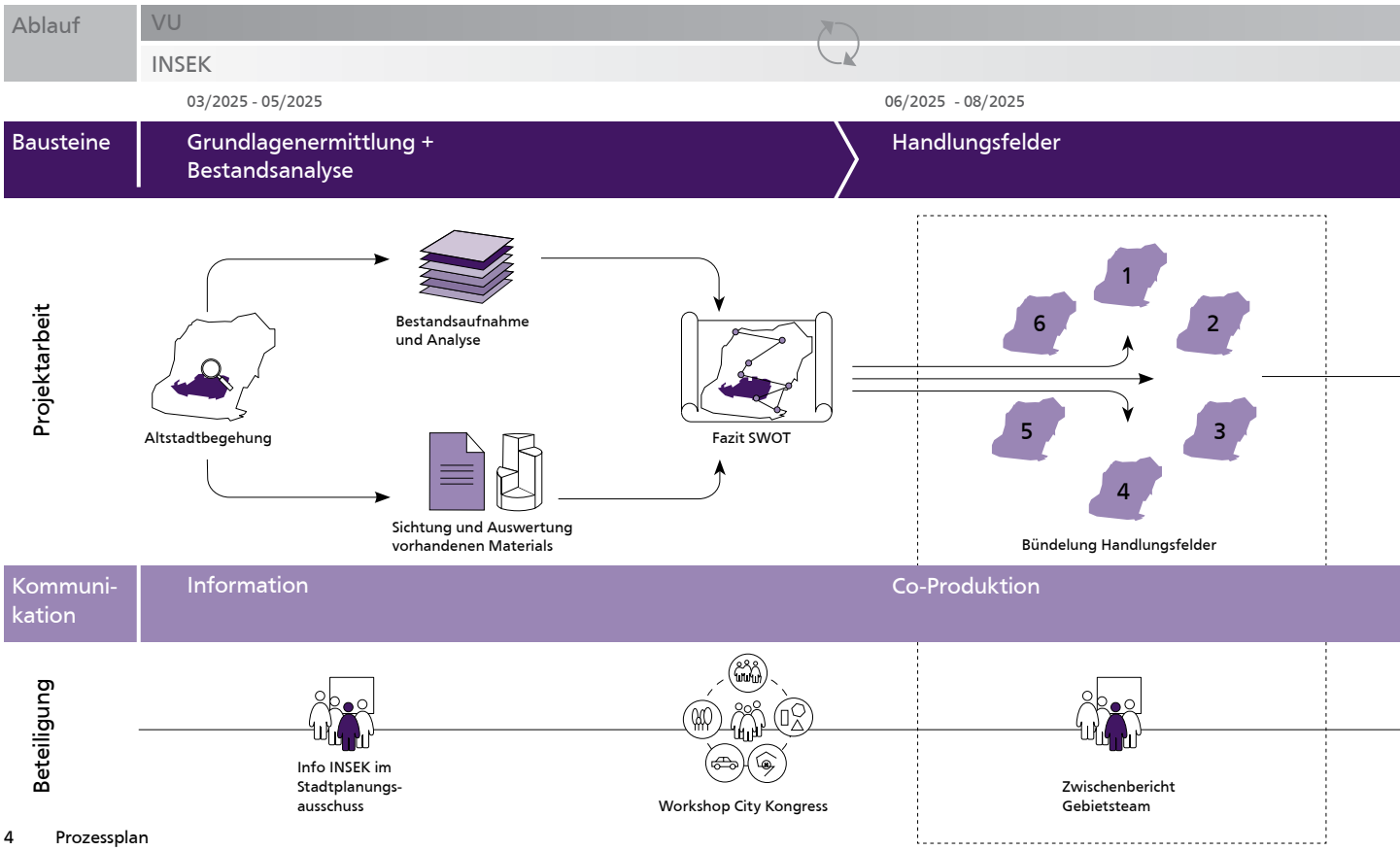
Der Nürnberger Stadtrat hat im Juni 2024 die Einleitung der VU Altstadt Mitte beschlossen. In den folgenden Monaten wurden vorhandene Unterlagen zum Gebiet ausgewertet, die Belange aller betroffenen städtischen Geschäftsbereiche abgefragt sowie eine Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger durchgeführt. Ergebnisse verschiedener Beteiligungsangebote wurden zu einem Stimmungsbild verdichtet und in die Bearbeitung eingespeist. Eine vertiefte Bearbeitung der VU Altstadt Mitte erfolgte seit dem Frühjahr 2025 mit Unterstützung des Berliner Stadtplanungsbüros „Yellow Z“ in mehreren aufeinander aufbauenden Phasen.

Verzahnung mit INSEK Altstadt

Von der Bestandsaufnahme über die Analyse und Zieldefinition bis zur Ableitung von Maßnahmen und Projekten ist die VU eng mit der Fortschreibung des INSEK Altstadt verzahnt und wurde verwaltungsintern von einer Arbeitsgruppe aus Fachexpertinnen und -experten begleitet. Die unten stehende Grafik zeigt den zeitlichen Ablauf der Bearbeitungsschritte, Zuständigkeiten und Beteiligungsformate.

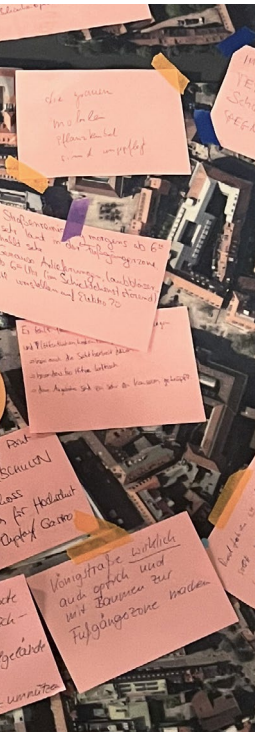


5 Wünsche der Teilnehmenden der Zukunftswerkstatt vom 23.09.2025



4 Prozessplan

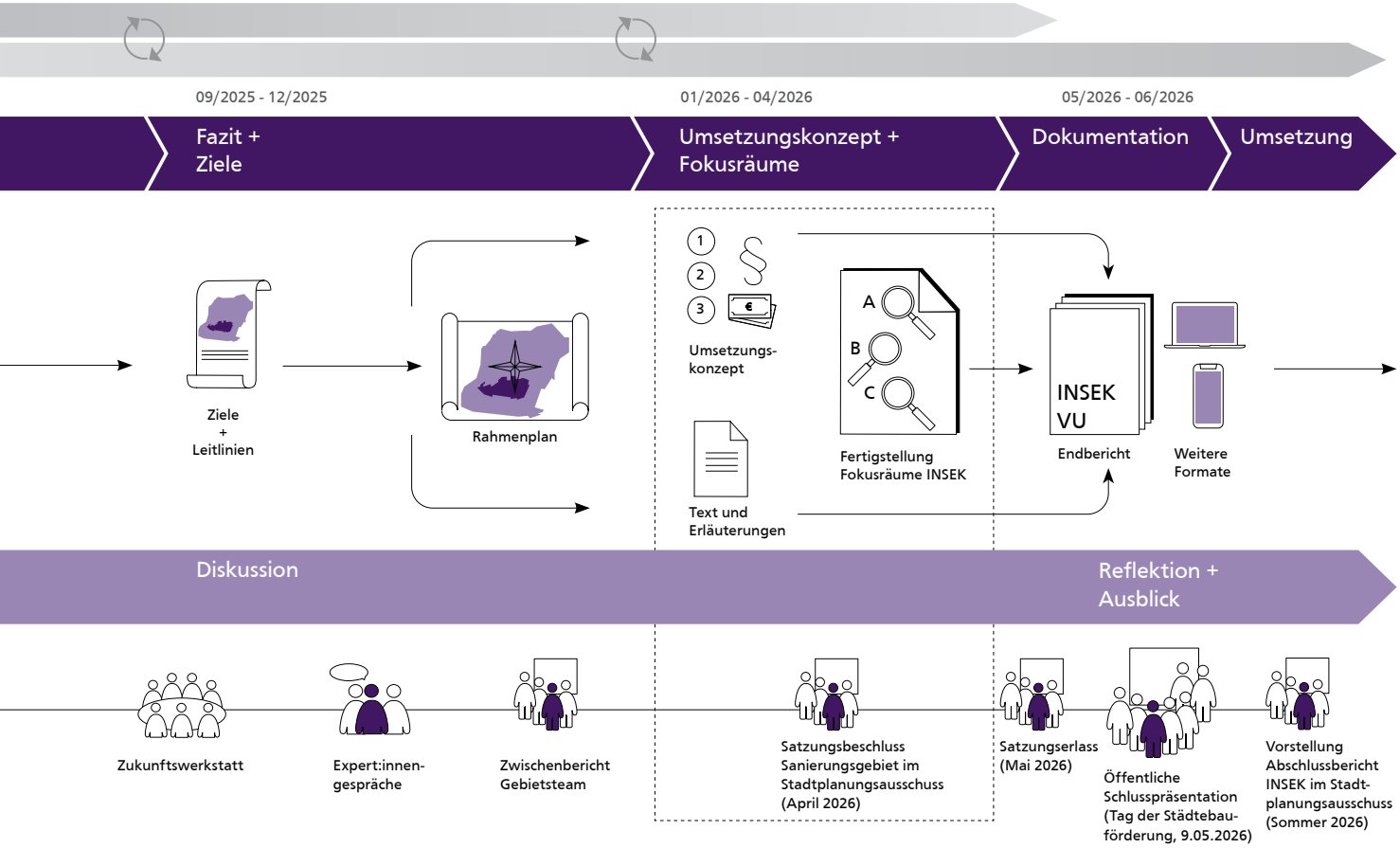
Beteiligungs-formate



Die Erarbeitung der VU Altstadt Mitte wurde durch verschiedene Beteiligungsformate online und vor Ort begleitet, um den Dialog zwischen Stadtverwaltung, Fachöffentlichkeit und Stadtgesellschaft sicherzustellen. Ziel war es, fachliche Expertise und lokale Perspektiven frühzeitig in den Prozess einzubinden. In den Jahren 2024 und 2025 fanden dazu mehrere zentrale Veranstaltungen und Gesprächsformate statt, zum Beispiel:

- **Kinderbeteiligung - Erfahrungsfeld goes Innenstadt** im August 2024,
- **Graphic Recording** am 21. und 22. September zur Abfrage von Entwicklungsimpulsen für das leerstehende Kaufhof-Gebäude im Rahmen des Festivals „Zukunftsmusik"
- **Online-Beteiligung** vom 1. bis 31. Oktober 2024 auf der städtischen Beteiligungsplattform zur Erhebung von Wünschen, Ideen und Beobachtungen aus der Bürgerschaft,
- **City-Kongress** am 27. Mai 2025 als öffentlicher Auftakt mit Stakeholderinnen und Stakeholdern aus Handel, Gastronomie, Bürgerschaft, Interessensvertretungen, Kammern und Verwaltung
- **Begehung** der Altstadt am 28. Mai 2025 zur gemeinsamen Bestandsaufnahme vor Ort,
- **Sitzung des Gebietsteam-Altstadt** am 7. August 2025 und am 4. Dezember 2025 zur ämterübergreifenden Koordination,
- öffentliche **Zukunftswerkstatt** am 23. September 2025 zur Entwicklung erster Handlungsansätze mit der interessierten Öffentlichkeit,
- **Seniorenbeteiligung** am 01. Oktober 2025,
- **Jugendbeteiligung** im Oktober 2025 sowie
- **Gespräche mit Expertinnen und Experten** zwischen August und November 2025 mit kommunalen Vertreterinnen und Vertretern aus Wirtschaft, Sozialwesen, Kultur, Denkmalpflege und Stadtentwicklung.

Die Ergebnisse dieser Formate wurden dokumentiert und flossen fortlaufend in die Analyse, Zielformulierung und Maßnahmenentwicklung der vorliegenden Untersuchung ein. Sie bildeten auch eine wichtige Grundlage für die parallellaufende Fortschreibung des INSEK Altstadt.





6 Graphic Recording im Rahmen des Festivals „Zukunftsmusik“ im September 2024



7 City Kongress im Mai 2025

Übersicht Beteiligungsformate

Beschluss Vorbereitende Untersuchungen — 06/24

Graphic Recording — 09/24

City Kongress — 05/25

Sitzung Gebietsteam Altstadt — 08/25

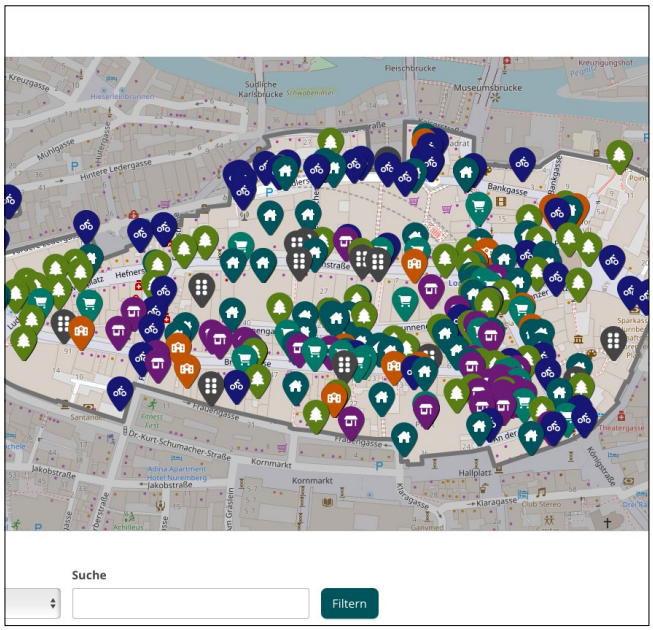
Erfahrungsfeld der Sinne goes Innenstadt — 08/24

Online-Beteiligung — 10/24

Altstadt-Begehung — 05/25



8 Erfahrungsfeld der Sinne goes Innenstadt im August 2024



9 Online-Beteiligung Oktober 2024



10 Zukunftswerkstatt mit Oberbürgermeister Marcus König im September 2025

Zukunfts-werkstatt

Jugend-beteiligung

08-11/25 | **09/25** | **10/25** | **10/25** | **12/25**

Gespräche mit Expertinnen und Experten

Senioren-beteiligung

Sitzung Gebietsteam Altstadt

Gemeinsam erarbeitete Vision für die Altstadt Mitte







11 Eindrücke der Begehung des VU-Gebiets durch das Auftragnehmerteam und Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Nürnberg im Mai 2025


Müller
Müller
Müller
Müller
Müller
Müller
Müller
Müller



02
Gebietsporträt

Das Gebietsporträt beschreibt die räumlichen, funktionalen und historischen Grundlagen der Altstadt Mitte. Es verortet das Untersuchungsgebiet im Herzen der historischen Nürnberger Altstadt, deren einzigartige bauliche und kulturelle Schichten das heutige Stadtbild maßgeblich prägen. Der Abschnitt skizziert die historisch-städtische Entwicklung und fasst zentrale planungsrechtliche und konzeptionelle Rahmenbedingungen zusammen, die für die zukünftige Weiterentwicklung der Altstadt Mitte leitend sind.

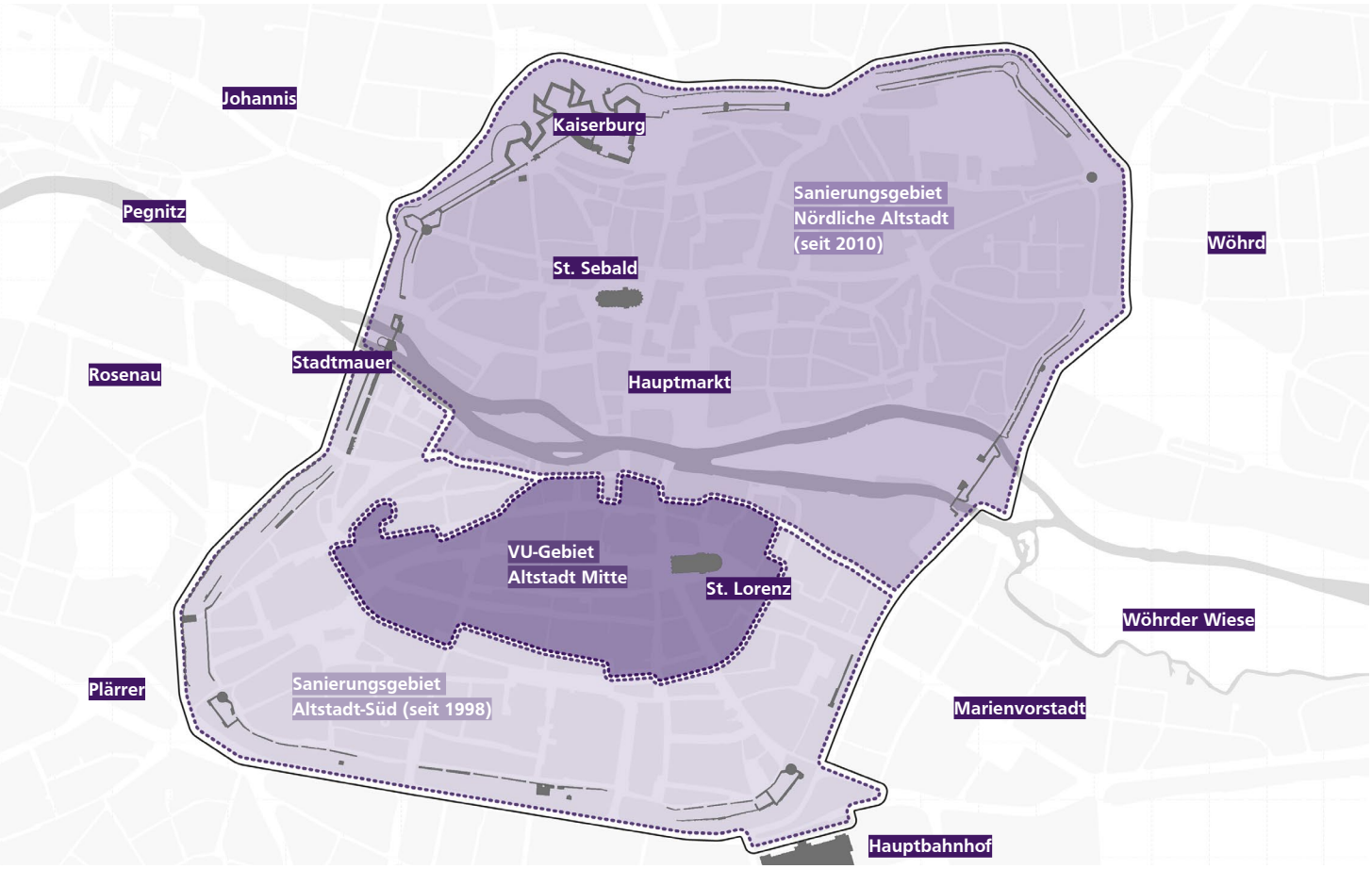
Lage und Funktion in der Stadt

Das Untersuchungsgebiet Altstadt Mitte liegt zentral innerhalb der Nürnberger Altstadt und wird im Wesentlichen von Adlerstraße, Theatergasse, Frauengasse und Hinterer Ledergasse gefasst. Der Gebietsumgriff ergibt sich aus den Abgrenzungen der umgebenden Sanierungsgebiete Altstadt-Süd und Nördlicher Altstadt. Es befindet sich in fußläufiger Nähe zum Hauptbahnhof, zur Pegnitz und zu den überregional bedeutenden historischen und touristischen Zielen Hauptmarkt und Kaiserburg. Der größte Sakralbau der Stadt, St. Lorenz, ist zugleich das dominante Bauwerk innerhalb des Untersuchungsgebiets. Der eng bebaute mittelalterliche Stadtgrundriss prägt die räumliche Struktur und die hohe Nutzungsintensität des Gebiets bis heute.

Die Altstadt Mitte bildet das funktionale Herz der Altstadt. Sie vereint auf engem Raum Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie Kultur- und Freizeitangebote. Dauerhaftes Wohnen spielt nur in Teilbereichen eine Rolle. Der Nutzungsschwerpunkt liegt deutlich auf den gewerblich und publikumsorientiert genutzten Flächen.

Das Gebiet umfasst rund 19 Hektar und zählt aktuell 113 Wohngebäude mit etwa 790 Wohnungen, in denen rund 1.140 Einwohnerinnen und Einwohner in 771 Haushalten leben. Damit weist die Altstadt Mitte eine im Vergleich zur übrigen Altstadt geringe Wohnnutzung, jedoch eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsdichte auf.

Durch ihre zentrale Lage, die Nähe zu wichtigen historischen Anziehungspunkten und die enge Verflechtung mit dem umliegenden Stadtraum übernimmt die Altstadt Mitte eine Schlüsselrolle für die Gesamtentwicklung der Nürnberger Altstadt. Gleichzeitig führen der Strukturwandel im Einzelhandel, veränderte Mobilitätsbedürfnisse und klimatische Belastungen zu neuen Anforderungen an Gestaltung, Nutzung und Aufenthaltsqualität.



12 Lage des Untersuchungsgebiet innerhalb der Altstadt

Gebietssteckbrief Altstadt Mitte

Fläche	ca. 19 Hektar; kompakter, hochverdichteter Innenstadtbereich zwischen Adlerstraße, Theatergasse, Frauengasse und Hinterer Ledergasse
Einwohnende/Haushalte	ca. 1.140 Einwohnerinnen und Einwohner in 771 Haushalten
Wohngebäude/Wohnungen	113 Gebäude mit rund 790 Wohnungen
Funktionale Lage	zwischen Hauptbahnhof, Pegnitz und Hauptmarkt; hohe Passantenfrequenz, starke touristische Prägung in einem historisch einmaligen Stadtgefüge mit hoher baukultureller Bedeutung
Historische Identität	Teil des denkmalgeschützten Altstadt-Ensembles mit hoher historischer Prägung und Einzeldenkmälern von überregionaler Bedeutung
Bebauung	geschlossene Blockrandstruktur, weitgehend kleinteilige Parzellierung, Nachkriegsbebauung mit einzelnen größeren (Handels-)Neubauten
Nutzungsstruktur	überwiegend Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen; Wohnen v. a. in Obergeschossen und Teilbereichen; gemischte Baufläche (Flächennutzungsplan); Kerngebiet (Baunutzungsverordnung)
Freiraumanteil	sehr gering; nahezu vollständige Versiegelung, wenige öffentliche Grün- oder Aufenthaltsflächen
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm	Lebendige Zentren: Erhalt und Entwicklung lebendiger Innenstadtbereiche





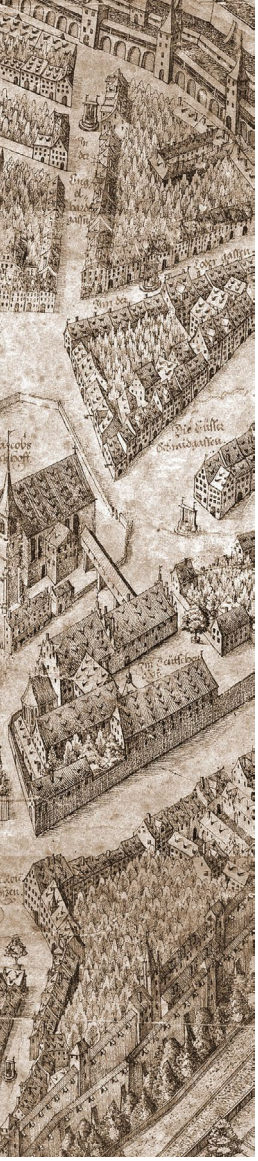
13 Ausschnitt aus dem „Braunschen Prospekt“ von 1608

Historische Einordnung

Das Untersuchungsgebiet liegt im Kern der Lorenzer Altstadt, die sich seit dem Mittelalter südlich der Pegnitz als dicht bebautes Handels-, Handwerks- und Marktquartier entwickelte. Charakteristisch sind der bis heute weitgehend erhaltene mittelalterliche Grundriss, die enge Abfolge von Gassen und kleinen Platzräumen sowie die Ausrichtung wichtiger Stadträume auf St. Lorenz und das Königstor. Der Bereich ist zugleich integraler Bestandteil des Ensembles Altstadt Nürnberg, dessen Charakter insbesondere durch die historische Grundstruktur, die stadträumlichen Bezüge und die Ablesbarkeit der mittelalterlichen Stadtentwicklung geprägt wird.

Auch das Untersuchungsgebiet wurde, wie weite Teile der Altstadt, im Zweiten Weltkrieg schwer zerstört. Der Wiederaufbau orientierte sich weitgehend und bewusst an der historischen Straßenführung und der kleinteiligen Parzellierung, wählte jedoch modernisierte Bauformen und vereinfachte Typologien. Dadurch entstand ein Bestand, der historische Grundstrukturen wahrt, zugleich aber deutlich von den Formen der Vorkriegsaltstadt abweicht und damit eine eigenständige Schicht innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles bildet. Das Zusammenspiel aus historischer Stadtgrundrissfigur, wiederaufgebauten Nachkriegsstrukturen und punktuell erhaltenen Baudenkmälern bildet heute einen wesentlichen Teil der Ensemblewirkung und ist für die Beurteilung künftiger Eingriffe von zentraler Bedeutung. In den Folgejahren haben großflächige Einzelhandelsbauten und Nachverdichtungen den Stadtraum zusätzlich verändert.

Aktuell befindet sich die Altstadt erneut im Wandel: Der Rückgang des klassischen Einzelhandels, neue gastronomische und freizeitbezogene Nutzungen und steigende Anforderungen an Klimaanpassung führen zu einer schrittweisen Funktionsverschiebung. Vor diesem Hintergrund rückt die Frage in den Fokus, wie sich die historisch gewachsene Identität bewahren und zugleich weiterentwickeln lässt.



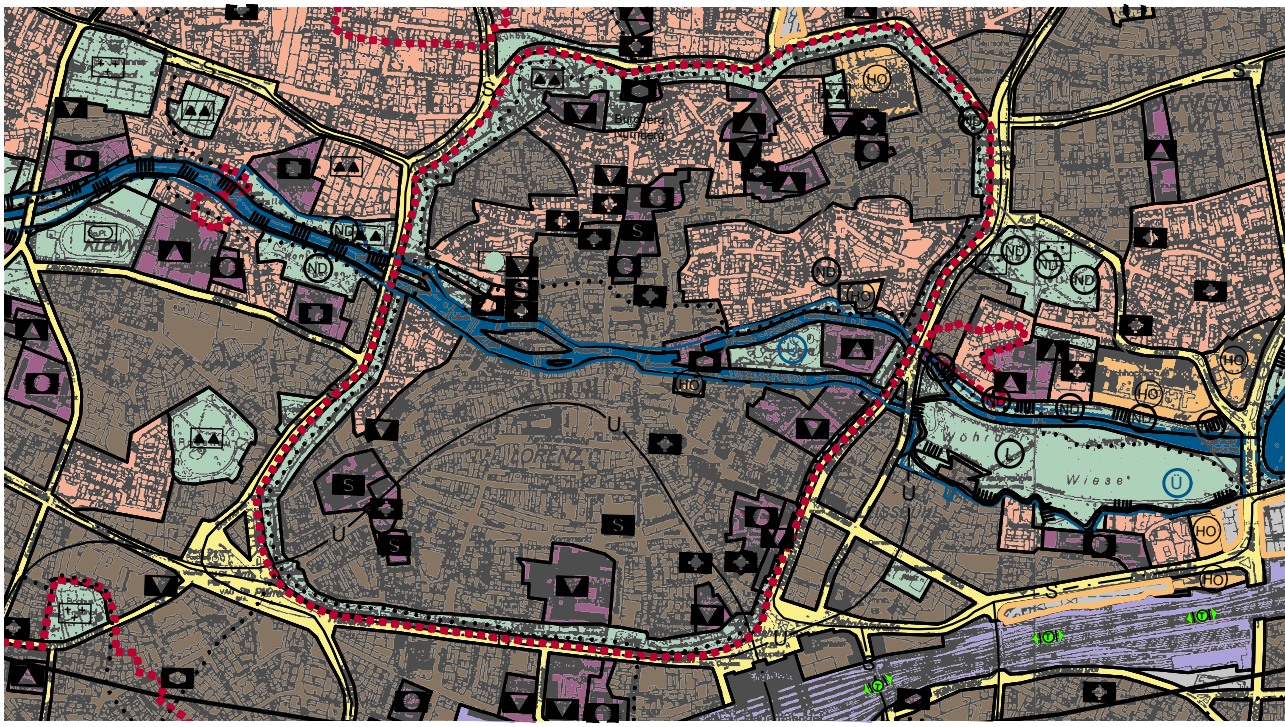
Planerische Rahmenbedingungen

Das VU-Gebiet Altstadt Mitte liegt zwischen den Sanierungsgebieten Nördliche Altstadt und Altstadt-Süd, war als gut funktionierender Einzelhandelsstandort bisher jedoch kein eigenständiges Stadterneuerungsgebiet. Übergeordnet gilt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Altstadt aus dem Jahr 2012 als strategischer Orientierungsrahmen. Die laufende Fortschreibung des INSEK wird parallel zur VU erarbeitet, wodurch eine enge Verzahnung zwischen strategischer Stadtentwicklung und operativer Sanierung gewährleistet ist.

Im bauleitplanerischen Kontext ist das Gebiet im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung liegt weit überwiegend ein Kerngebiet (MK) vor. Die rechtskräftigen Bebauungspläne (Nr. 4580, 4323, 4321, 4286 und 3696) regeln u. a. den Ausschluss von Vergnügungsstätten, den Ausschluss von Lichtspieltheatern mit überwiegendem Angebot von Sexdarstellungen sowie Spielhallen, Bordellen, den Ausschluss von Läden mit Sexartikeln und den Ausschluss von Angeboten des Freizeit- und Vergnügungssektors bei Schank- und Speisegaststätten. Des Weiteren regeln sie, dass Wohnungen in den Kerngebieten ab dem 2. Obergeschoss zulässig sind (B-Plan Nr. 4286) und in einem Bereich (B-Plan Nr. 4580) selbstständige Parkhäuser und Großgaragen unzulässig sind. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4250 steuert insbesondere die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und sonstigen Unterhaltungsaktivitäten sowie gastronomischen Nutzungen.

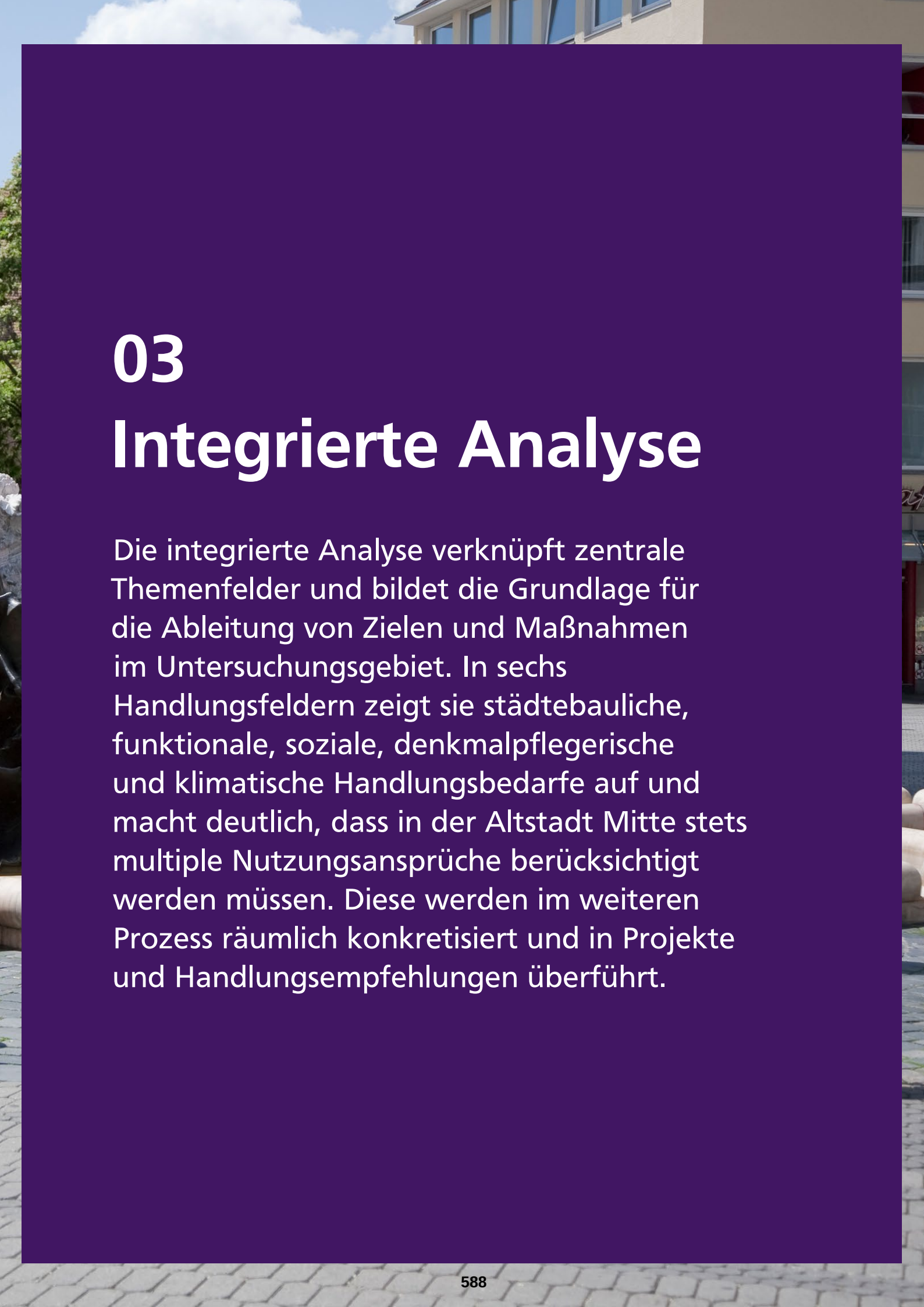
Ergänzend bestehen vielfältige informelle Planungsgrundlagen, darunter der Masterplan Freiraum, der Klimaplan 2030, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das Vergnügungsstättenkonzept sowie Fachkonzepte zu Mobilität und Tourismus. Besonders für die Altstadt Mitte relevant sind zudem die denkmalpflegerischen Anforderungen an die Entwicklung des geschützten Altstadt-Ensembles und der Einzeldenkmäler sowie der Bodendenkmäler, die Vorgaben zur Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses und die Leitlinien zur Weiterentwicklung der prägenden Nachkriegsbebauung.

Die VU Altstadt Mitte greift diese Planungsansätze auf und dient als fachliche Grundlage für die ergänzende Anwendung der Werkzeuge aus dem besonderen Städtebaurecht, z. B. Vorkaufsrecht oder sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht.



14 Auszug Flächennutzungsplan Nürnberg 2025


U
A



03
Integrierte Analyse

Die integrierte Analyse verknüpft zentrale Themenfelder und bildet die Grundlage für die Ableitung von Zielen und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet. In sechs Handlungsfeldern zeigt sie städtebauliche, funktionale, soziale, denkmalpflegerische und klimatische Handlungsbedarfe auf und macht deutlich, dass in der Altstadt Mitte stets multiple Nutzungsansprüche berücksichtigt werden müssen. Diese werden im weiteren Prozess räumlich konkretisiert und in Projekte und Handlungsempfehlungen überführt.

Erlebnisraum durch Nutzungsmix

Einkaufen, Kultur und Freizeit



Das Gebiet Altstadt Mitte gehört zu den publikumsstärksten Bereichen Nürnbergs und weist eine der höchsten Nutzungsdichten der gesamten Innenstadt auf. Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Freizeit, Tourismus und Dienstleistungen überlagern sich hier auf engem Raum, häufig in ein- und derselben Immobilie. Diese Vielschichtigkeit bildet die Grundlage der Attraktivität des Gebiets, erzeugt aber zugleich Spannungen zwischen wirtschaftlicher Dynamik, Aufenthaltsqualität, Nutzungsansprüchen und den Anforderungen eines von Denkmälern und historischem Kontext geprägten Stadtraums.

Einzelhandel als dominante Nutzung
Der Einzelhandel prägt große Teile der Erdgeschosszonen, insbesondere entlang der Karolinenstraße bis zum Ludwigsplatz, der Breiten Gasse, der Kaiserstraße und der Königstraße, die zu den frequenzstärksten Einkaufsachsen Nürnbergs zählen. Abseits dieser Hauptlagen, wie z. B. in Teilbereichen der Färberstraße oder der Brunnengasse, zeigen sich dagegen Nutzungsrückgänge, geringere Passantenfrequenzen und eine höhere Anfälligkeit für Trading-Down-Prozesse. Leerstände entstehen vor allem dort, wo monotone Angebotsstrukturen, geringe Sichtbarkeit oder gestalterische Defizite eine ausreichende Belebung erschweren. Die Herausforderungen betreffen somit nicht das gesamte Gebiet, sondern konzentrieren sich auf klar definierte Nebenlagen.

Kultur und Freizeit als Gegenpol
Im fußläufigen Umfeld der Altstadt Mitte findet sich ein überdurchschnittlich breites Angebot an Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, während im Gebiet selbst das Angebot vergleichsweise gering ist. Dazu zählen Einrichtungen wie das Germanische Nationalmuseum, der Bildungscampus der Stadt Nürnberg oder das Cinecittà-Kino sowie die Stadtbibliothek und das Zukunftsmuseum als bedeutender Freizeitmagnet. Dieses Angebot ist ein wesentliches Charaktermerkmal der Altstadt und bildet einen wichtigen Gegenpol zu rein kommerziellen Nutzungen. Es schafft Anlassqualitäten jenseits des Shoppings und bietet Potenziale für eine stärkere zeitliche und funktionale Auslastung der Altstadt Mitte.

Situation nach Ladenschluss
Eine Herausforderung bleibt die geringe Belebung einiger Bereiche nach Ladenschluss. Besonders in Abschnitten mit stark monofunktional geprägten EG-Zonen, etwa in Teilen der Breiten Gasse, entsteht abends ein deutlicher Frequenzabfall. Fehlende gastronomische Angebote, unzureichende Beleuchtung und gestalterische Defizite verstärken punktuell das Entstehen wahrgenommener Unsicherheiten. Hier bieten Mischnutzungen, kleinteilige kulturelle Formate und aktivierbare EG-Zonen Chancen, die Altstadt Mitte als Erlebnisraum über den Tag hinaus zu stärken.

Veranstaltungen als prägendes Element
Events sind ein prägendes Element der Nürnberger Altstadt, doch ihr Charakter verändert zunehmend die Wahrnehmung des öffentlichen Raums. Die Bandbreite reicht von bedeutenden Kulturformaten bis zu touristischen Großevents, die einer bewussten kuratorischen Steuerung bedarf. Die Herausforderung besteht darin, den historisch gewachsenen Stadtraum nicht zu überformen, sondern Formate zu stärken, die den besonderen Charakter Nürnbergs sichtbar machen, lokale Initiativen einbinden und die Altstadt in ihrer Authentizität erlebbar halten. Dies gilt umso mehr für den historischen Grundriss der Altstadt, dessen Plätze und Gassen aufgrund der räumlichen Enge besonders empfindlich auf Eventisierung reagieren.

Strukturwandel als Herausforderung
Gleichzeitig schreitet der strukturelle Wandel im Einzelhandel voran. Der Rückzug einzelner Filialisten, steigende Online-Konkurrenz und verändertes Konsumverhalten führen zu Leerständen, die häufig schwer nachzubesetzen sind. Eigentümerstrukturen, Mietpreisniveaus und fehlende Diversifizierung erschweren die Entwicklung lebendiger

15 Blick vom Hefnersplatz



16 Kultur und Freizeit



17 Veranstaltungen und Nachtleben

Erdgeschosszonen. Positive Impulse gehen von ersten Mixed-Use-Konzepten aus, etwa dem Pop-Up-Kaufhof, kulturellen Zwischennutzungen, sozialen Angeboten oder neuen Formaten wie dem „Erfahrungsfeld goes Innenstadt“. Diese Beispiele zeigen, dass eine stärker gemischte Nutzung auch in traditionsreichen Handelslagen möglich ist, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer aktiv eingebunden werden und klare Leitplanken für Qualität und Gestaltung bestehen.

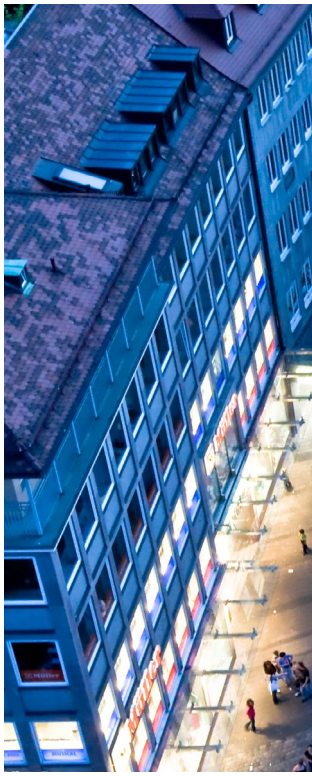
Historischer Stadtraum als Standortfaktor
Ein besonderer Standortfaktor bleibt der historische Stadtraum. Die kleinteilige Parzellenstruktur, die Bauensembles und sichtbaren historischen Schichten und Blickachsen mit der Dominante St. Lorenz und weiteren herausragenden Denkmälern wie dem Nassauer Haus und der Mauthalle prägen das Profil des Gebiets wesentlich. Sie verleihen Altstadt Mitte einen Charakter, der sich nicht beliebig reproduzieren lässt und sowohl für Einheimische als auch für Touristinnen und Touristen ein Alleinstellungsmerkmal darstellt. Gleichzeitig erfordert diese historische Substanz ein sorgfältiges Vorgehen: Nutzungsinterventionen, gestalterische Impulse und neue Formate müssen eng mit den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen abgestimmt werden, um die Authentizität des Stadtraums als Ressource einzubeziehen und zu verbessern.

Fazit
Insgesamt zeigt sich: Das Untersuchungsgebiet ist ein räumlich dichtes, dynamisches und ökonomisch bedeutsames Zentrum mit hoher Anziehungskraft. Die Zukunftsfähigkeit des Gebiets hängt maßgeblich davon ab, wie gut es gelingt, die Nutzungsmischung zu diversifizieren, und qualitätsvoll zu gestalten, Kopplungseffekte zu nutzen, historische Qualitäten sichtbar zu halten, den strukturellen Wandel aktiv zu gestalten und zugleich attraktive, sichere und kulturell vielfältige Erlebnisräume zu schaffen, tagsüber wie abends.

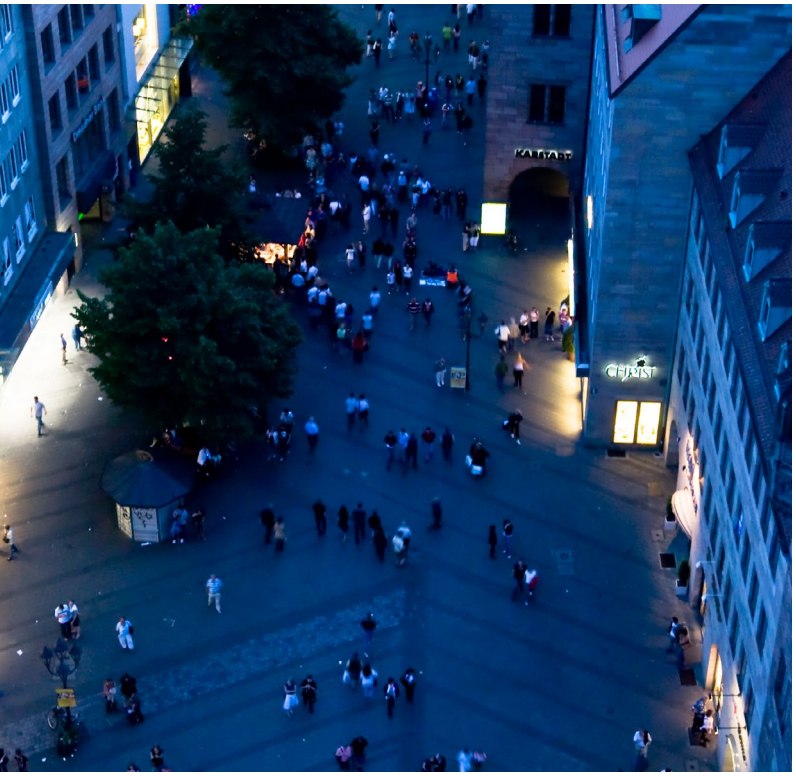


18 Fischmarkt


19 Internationale Orgelwoche







20 Blaue Nacht

Passantenfrequenz in der Altstadt (2025)

Quelle: Nachrichten aus dem Rathaus, Nr.105/29.01.26

14 Mio.
Königstraße

13,2 Mio.
Karolinenstraße

8 Mio.
Ludwigsplatz

6,8 Mio.
Kaiserstraße

6,6 Mio.
Breite Gasse

21 Passantenfrequenz in der Altstadt 2025

Erlebnisraum durch Nutzungsmix

Erkenntnisse aus der Analyse



Nürnbergs Altstadt ist ein lebendiger, touristisch und wirtschaftlich geprägter Stadtraum

- Die Nürnberger City zählt zu den attraktivsten Innenstädten Deutschlands: Sie bietet eine vielfältige Mischung aus verschiedenen Einkaufs-, kulturellen, Sport-, Bewegungs- und sonstigen Freizeitangeboten.
- Das historische, denkmalgeschützte Stadtbild hat überregionale Strahlkraft.
- Die weitläufige Fußgängerzone sowie die gute Erreichbarkeit über den ÖPNV, für Fußgängerinnen und Fußgänger, Fahrradfahrende und motorisierten Individualverkehr zeichnen die Altstadt aus.



Kulturelle Vielfalt und Nachtleben sind zentrale Elemente der Altstadt

- Zahlreiche (Kultur- und Sport-) Veranstaltungen, teils von überregionaler Bedeutung, bespielen den öffentlichen Raum und verwandeln die Altstadt mehrmals im Jahr in eine belebte Bühne.
- Ein aktives Nachtleben mit vielen Clubs und Bars bereichert die kulturelle Vielfalt. Rücksichtnahme auf die lokale Bevölkerung stellt gelegentlich eine Herausforderung dar.
- Im Untersuchungsgebiet und seinem nahen Umfeld befinden sich zahlreiche kulturelle Institutionen von hoher Bedeutung (z. B. Germanisches Nationalmuseum, Stadtbibliothek, Neues Museum) sowie überregional bekannte Sehenswürdigkeiten wie St. Lorenz.



Die Attraktivität als Einkaufsstandort ist trotz strukturellem Wandel sehr hoch

- Innerhalb der Altstadt ist das Untersuchungsgebiet der zentrale Einkaufskern. Er verfügt über eine große Attraktivität mit überdurchschnittlich hoher Einkaufszentralität, Kaufkraftbindung und starker Einzelhandelsstruktur.
- Dies spiegelt sich in der Ansiedlung großer Filialisten wider. Gleichzeitig steht der Handel, insbesondere kleine inhabergeführte Läden, zunehmend vor großen Herausforderungen.



Nach Ladenschluss sind Teile des Untersuchungsgebietes wenig belebt

- In der Fußgängerzone, insbesondere in der Breiten Gasse, sinkt die Belebung nach Ladenschluss deutlich ab. Dies kann in Verbindung mit Leerständen, schlechter Beleuchtung sowie baulichen Mängeln im öffentlichen Raum und an Gebäuden punktuell problematisch sein.
- Fehlende soziale Kontrolle, niedrige Aufenthaltsqualität und wenig Nutzungsangebote jenseits des Shoppings begünstigen das punktuelle Entstehen von Angsträumen.

Begleiterscheinungen des strukturellen Wandels sind deutlich sichtbar

- Trading-Down-Tendenzen sowie punktuelle Leerstände sind im Untersuchungsgebiet zu beobachten und stellen eine Herausforderung für die Wahrnehmung und Attraktivität dieser Bereiche innerhalb der Altstadt dar.
- Die Weiterentwicklung des Areals rund um den ehemaligen Kaufhof bietet Impulse und Chancen für eine Kehrtwende.

Erlebnisraum durch Nutzungsmix

Fazitkarte





Das wünschen sich die Nürnbergerinnen und Nürnberger:

- Mehr individueller Einzelhandel, weniger „Billigläden“.
- Weniger Leerstand.
- Markt umstrukturieren bzw. Verlegen und als qualitätvolleren Treffpunkt gestalten.
- Angebote an Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten erweitern und attraktivieren.
- Traditionen und Essenskultur erlebbar machen.
- Mehr Nutzungsmischung, die neben Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie, auch gemeinnützige und soziale Nutzungen umfasst.

Bestand

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Kultur
- Öffentliche Gebäude
- Leerstand
- Zwischennutzung
- Nahversorgung
- Markt
- Museum
- Sehenswürdigkeit
- Kino
- Club
- Bar
- 24/7 - Automatenladen

Einkaufslage:

- 1A-Lage
- 1B-Lage
- 1C-Lage
- Übergangszone: Trading-Down
- Positive „Hot-Spots“
- Gebäude
- Öffentliche Grünflächen
- Gewässer
- Umgriff Altstadt Mitte

Potenziale

- Kaufhof und Umfeld weiterentwickeln
- Nutzungsmischung stärken

Erlebnisraum durch Nutzungsmix

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen



Vielfalt und Nutzungsmischung der Altstadt stärken

- Die Vielfalt der Altstadt ist ihre wesentliche Stärke. Das Nutzungsangebot soll weiter ausgebaut und für alle Zielgruppen noch attraktiver gestaltet werden, insbesondere auch nach Ladenschluss. Die Förderung von Mixed-Use-Konzepten sollen intensiviert werden.
- Die Interessen und Belange der Bewohnerschaft (z. B. Lärmschutz) müssen dabei besonders berücksichtigt werden und durch den Nutzungsmix verursachte Konflikte (z. B. Lärmschutz) sollen frühzeitig gesteuert werden.
- Laufende Projekte, die den Nutzungsmix in der Altstadt erhöhen, sollen weiterverfolgt und neue Ideen geprüft werden.



Kulturelle, sportliche und weitere besucherrelevante Angebote ausbauen

- Veranstaltungen und weitere besucherrelevante Angebote, die zur Qualität und Attraktivität der Altstadt beitragen, sollten gezielt gefördert werden - flankiert durch eine sicherheits- und konfliktorientierte Abwägung zu deren Art, Umfang und Lage.



Inhabergeführte Geschäfte vernetzen und stärken

- Der rückläufigen Zahl kleiner Einzelhandelsgeschäfte sollte durch bessere Sichtbarkeit und Vernetzung aktiv entgegengewirkt werden.
- Private Investitionen von Nutzerinnen und Nutzern in die denkmalgerechte Sanierung und Aufwertung von Fassaden, EG-Ladenzonen und Entwicklung neuer Konzepte sollen durch Anreizsysteme gezielt unterstützt werden.



Leerstand aktiv steuern und vermeiden sowie Trading Down verhindern

- Der Dialog mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Gewerbetreibenden soll gestärkt werden, um Ursachen für Leerstand zu identifizieren und Lösungen zu erarbeiten.
- Die Aktualität der Bodenrichtwerte in der Altstadt sollte angesichts der laufenden Transformationsprozesse überprüft werden.
- Das Monitoring von Leerständen soll sichergestellt und kurzfristig realisierbare Zwischennutzungen ermöglicht werden.

Entwicklung des ehemaligen Kaufhofs aktiv gestalten

- Die Bemühungen zur Entwicklung des Kaufhof-Areals unter Einbezug des ehem. City-Point und des Zeughauses sollen intensiviert und priorisiert werden.
- Dabei sollten verbindliche städtebauliche Rahmenbedingungen definiert werden, die sowohl funktionale Anforderungen als auch den historischen Stadtraum und die historische und denkmalkonstituierende Substanz berücksichtigen.

Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum



Die Altstadt Mitte ist einer der am intensivsten genutzten Stadträume Nürnbergs. Täglich überlagern sich hier Einkaufen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Dienstleistungen und Durchgangsbewegungen. Diese hohe Dichte macht den öffentlichen Raum zu einem zentralen Faktor für die Funktionsfähigkeit, Orientierung und Wahrnehmung des Gebietes. Die Qualität der Wege, Plätze und Übergänge entscheidet darüber, wie attraktiv die Altstadt für unterschiedliche Nutzergruppen bleibt und wie stimmig sie im Zusammenspiel mit dem historischen Stadtraum und den Erdgeschosszonen erlebt wird.

Differenzierte Gestaltung und Nutzbarkeit
Die Gestaltung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums zeigen ein heterogenes Bild. Die Hauptachsen funktionieren als leistungsfähige Fußgängerzone, während Nebenlagen abseits dieser Ströme, etwa Teilbereiche der Brunnengasse, Adlerstraße oder Theatergasse, geringere Aufenthaltsqualitäten, weniger klare Raumkanten und eingeschränkte Sichtbeziehungen aufweisen. Gleichzeitig bestehen an Übergängen zu Wohnbereichen, z. B. am Josephsplatz oder in der Brunnengasse, Potenzialorte für Räume mit mehr Aufenthaltsqualität - wie z. B. Pocketsparks - mit der Möglichkeit, kleinteilige und nutzungsrobuste Aufwertungen zu tragen.

Historischer Stadtraum als gestalterischer Rahmen
Eine zentrale Stärke des Gebiets liegt im historischen Stadtraum: Baudenkmäler, ortsbildprägende Gassenräume, Blickbeziehungen und die mittelalterliche Parzellenstruktur prägen das Bild der Nürnberger Altstadt bis heute. Diese historisch gewachsene Struktur erzeugt eine hohe Identifikation bei Bewohnenden wie Besuchenden. Zugleich setzt die dichte, denkmalgeschützte Bausubstanz im Untersuchungsgebiet klare Rahmenbedingungen für bauliche und freiräumliche Veränderungen: begrenzte Flächenreserven, sensible Fassadenbereiche, archäologische Befunde und komplexe Leitungsstrukturen erfordern eine frühzeitige und sorgfältige Abstimmung jeder Maßnahme. Wertschöpfung entsteht daher in der Altstadt Mitte weniger durch großmaßstäbliche Eingriffe, sondern durch präzise Setzungen, durchdachte Materialwahl, Orientierungselemente, Beleuchtung und die behutsame Stärkung historischer Strukturen und Charakterzüge.

Stadtgrün im öffentlichen Raum
Zusammenhängende Grün- und Schattenräume sind aufgrund der hohen Dichte selten, dennoch entstehen entlang der Hauptwege wichtige Angebote durch Baumreihen und Sitzgelegenheiten. Zu den wirksamsten Qualitäten zählen die kürzlich oder aktuell umgesetzten Umgestaltungen, etwa

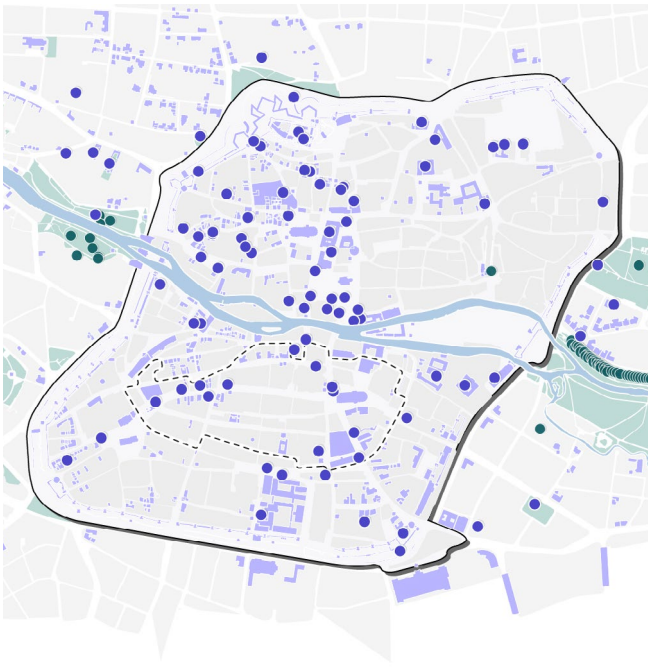
- am Lorenzer Platz,
- am Ludwigsplatz,
- in der Luitpoldstraße oder
- in der Breiten Gasse.

Diese Projekte zeigen, dass auch unter komplexen Rahmenbedingungen durch sorgfältige Gestaltung spürbare Verbesserungen erreicht werden. Sie wirken zudem als Impulse für angrenzende Bereiche. Auch historische Baumstandorte und Grünflächen sollen denkmalgerecht gestärkt werden.

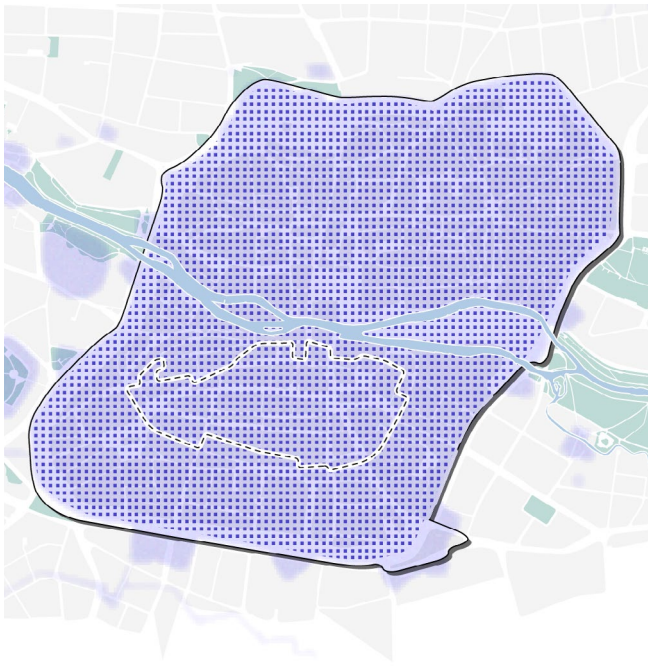
Kleine Interventionen mit großer Wirkung
Angesichts begrenzter Flächenpotenziale und der hohen Nutzungsdichte kommt kleinen Interventionen eine besondere Bedeutung zu. Mobile Pflanzinseln, modulare Möblierungen oder temporäre Aufenthaltsangebote zeigen, dass bereits kleinräumige Maßnahmen sichtbare Wirkung entfalten können. Dies ist beispielsweise am Weinmarkt oder in der Königstraße gut erkennbar. Dabei geht es weniger um einen Ersatz für dauerhafte Lösungen als um das Testen von Nutzungen, das Reagieren auf saisonale Spitzen und das Erproben neuer räumlicher Funktionen, bevor dauerhafte Umgestaltungen folgen. Kreative und flächensparende Formate sind unter den dichten Bedingungen der Altstadt Mitte besonders wirksam.

Fazit
Insgesamt zeigt sich: Die Altstadt Mitte verfügt über herausragende räumliche und historische Potenziale, die jedoch durch Nutzungsdruck, funktionale Belastungen und klimatische Herausforderungen gefordert werden. Eine behutsame, historisch sensible Weiterentwicklung, mit klaren Raumkanten, vielseitigen Mikro-Orten, robusten Gestaltungen und präzise gesetzten Akzenten, ist zentral, um die Schlüsselrolle der Altstadt Mitte für die Gesamtstadt langfristig zu sichern.

22 Ludwigsplatz mit Blick auf weißen Turm



23 Denkmäler im öffentlichen Raum



24 Bauensembles und Bodendenkmäler

Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum

Erkenntnisse aus der Analyse



Qualität des öffentlichen Raums ist entscheidender Standortfaktor

- Ergänzend zum vielfältigen Nutzungsangebot und zur starken Wirtschaftsstruktur bleibt die Aufenthaltsqualität der wichtigste Erfolgsfaktor für die Gesamtattraktivität der Altstadt.
- Die Altstadt besitzt eine herausragende bau- und kulturhistorische Bedeutung, die sowohl für Bewohnende als auch für Besuchende einen zentralen Standortfaktor darstellt.
- In einigen Bereichen des Untersuchungsgebietes liegen überholte bzw. veraltete Gestaltungsansätze und funktionale Konzepte aus den 1970er Jahren vor.



Die Altstadt steht vor stadtklimatischen Herausforderungen

- Die hohe Versiegelung und intensive Hitzebelastung in den Sommermonaten mindern die Nutzungsqualität des öffentlichen Raums, insbesondere in frequentierten Einkaufsachsen.
- Kühle verschattete Orte und Wasserangebote sind nicht überall vorhanden. Die Belastung des Gebietes wird mit fortschreitendem Klimawandel weiter zunehmen.
- Auf dem öffentlichen Raum lastet ein hoher Nutzungsdruck mit unterschiedlichsten Ansprüchen, die vor einer potenziellen Entsiegelung abgewogen werden müssen.



Konsumfreie Aufenthaltsorte für unterschiedliche Nutzergruppen sind selten

- Die Altstadt ist durch eine weitläufige Fußgängerzone und attraktive Plätze geprägt. Neugestaltungen wurden in Teilen bereits umgesetzt oder sind in Vorbereitung.
- Der öffentliche Raum bietet wenige konsumfreie Aufenthaltsorte mit Sitz- und Begegnungsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzergruppen und Bedürfnisse.



Temporäre Interventionen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität funktionieren

- Die hohe Nutzungsdichte, die komplexe Spartenlage und die enge Bebauung beschränken das Flächenangebot für dauerhafte Maßnahmen.
- Temporäre, schnell umsetzbare Interventionen können an geeigneten Orten die Aufenthaltsqualität steigern. Dabei sind der flächendeckende Ensembleschutz und die Nähe zu bedeutenden Einzeldenkmälern in der Altstadt angemessen zu berücksichtigen.

Sicherheit und Sauberkeit werden zunehmend zur Herausforderung

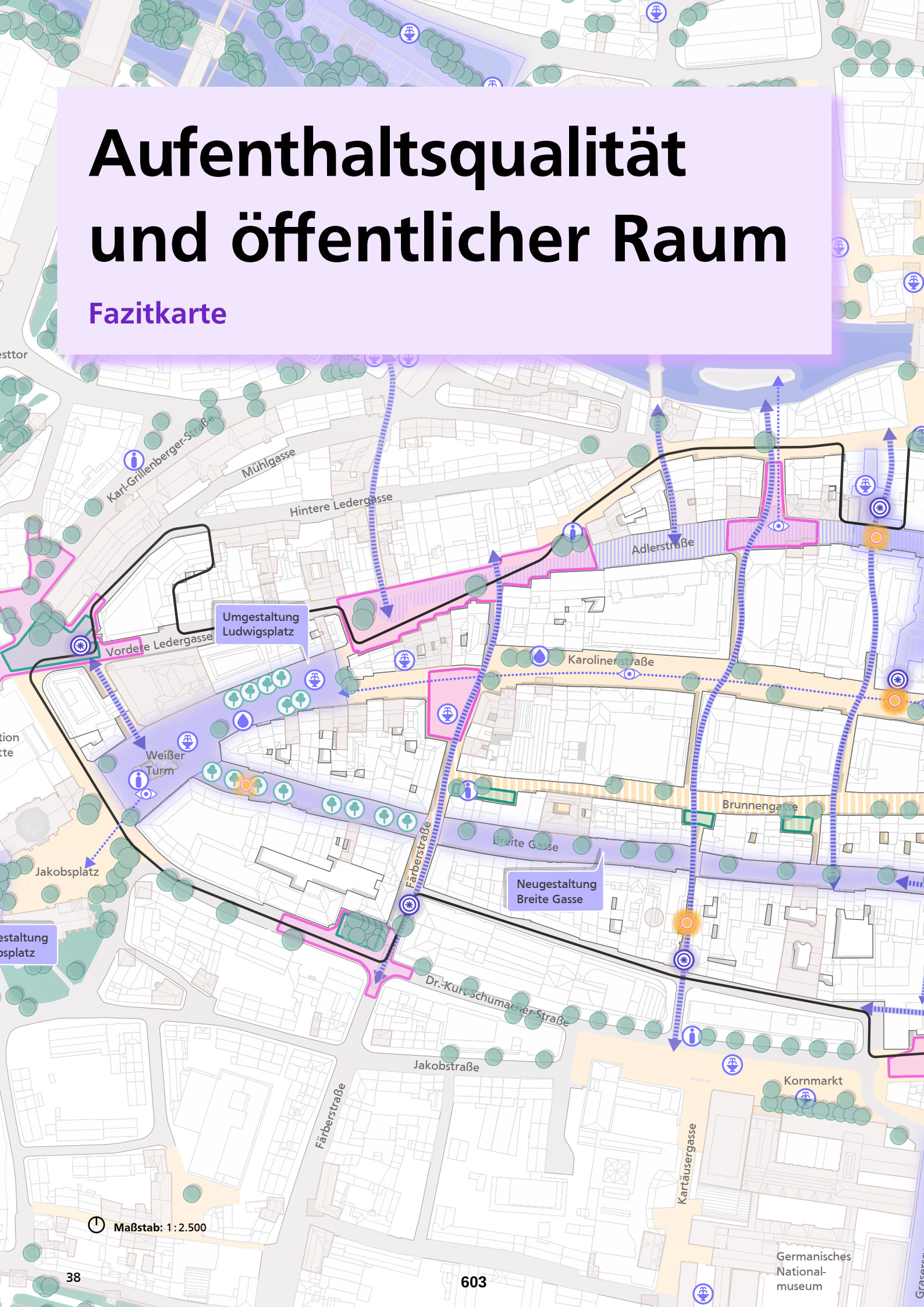
- Müllansammlungen in Baumscheiben, beschädigte oder überfüllte Mülleimer sowie defekte oder fehlende Beleuchtung werden als störend wahrgenommen.
- Leerstände können zu einer Reduzierung der sozialen Kontrolle führen.
- Vorhandene Ressourcen bei Sicherheit und Sauberkeit werden der aktuellen Problemlage nicht gerecht.

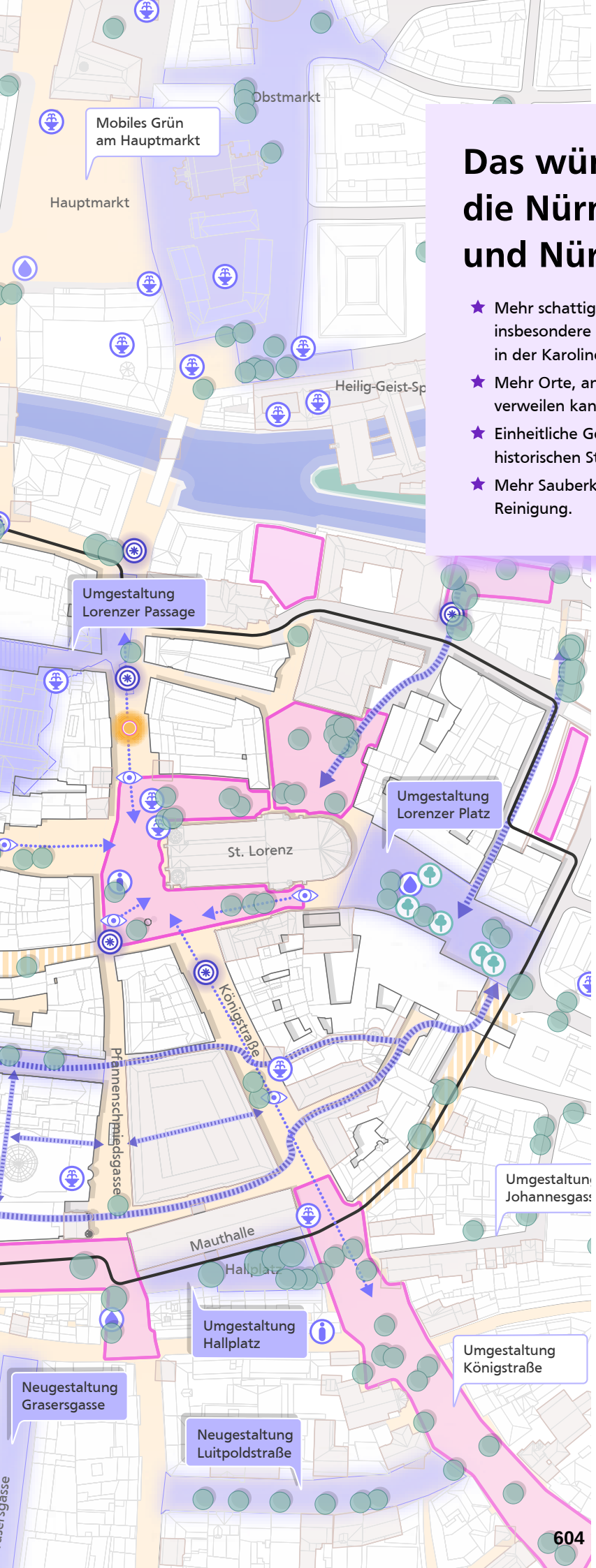
Die Anzahl an wohnungs- und obdachlosen Menschen steigt

- Das Verhalten lagernder obdachloser Menschen und weiterer marginalisierter Personengruppen wird als störend wahrgenommen oder löst Ängste aus. Zunehmend sind Verwahrlosungstendenzen und psychisch auffälliges Verhalten von Gruppenmitgliedern zu beobachten.
- Angebote an Unterkünften und Sozialarbeit / Streetwork sind vorhanden.
- Das Angebot von nutzungsrobusten Aufenthaltsorten (z.B. Unterstände) und Toilettenanlagen in der Innenstadt ist, aufgrund der hohen Dichte und Diversität der verschiedenen Nutzergruppen, begrenzt.

Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum

Fazitkarte





Das wünschen sich die Nürnbergerinnen und Nürnberger:

- Mehr schattige Sitzgelegenheiten und Trinkwasserbrunnen, insbesondere am Jakobsplatz, rund um den Weißen Turm, in der Karolinenstraße und in der Breiten Gasse.
- Mehr Orte, an denen man ohne Konsumverpflichtung verweilen kann.
- Einheitliche Gestaltung unter Berücksichtigung des historischen Stadtbildes.
- Mehr Sauberkeit durch mehr Mülleimer und regelmäßige Reinigung.

Bestand

- Laufende/kürzliche abgeschlossene Umgestaltungsmaßnahmen
- Trinkwasserbrunnen
- Kunst-/Zierbrunnen
- Öffentliche Toiletten
- Bestandsbäume
- Stadträumlicher Problembereich
- Fußgängerzone
- Kürzlich erweiterte Fußgängerzone
- Baudenkmäler
- Gebäude
- Öffentliche Grünflächen
- Gewässer
- Umgriff Altstadt Mitte

Potenziale

- Neu- und Ersatzpflanzungen in Umsetzung
- Neue Trinkwasserbrunnen
- Durchgangsräume/Querverbindungen stärken
- Sichtachsen akzentuieren
- Plätze gestalten
- Pocketparks prüfen
- Eingangssituationen attraktivieren
- Fußgängerzone erweitern
- Weitere Gestaltungsmaßnahmen (Umgestaltung Königstraße)

Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen

Neue Strategien für ein kohärentes und nutzerfreundliches Raumgefüge entwickeln

- Unterschiedliche Raumtypen der Altstadt sollen individuell weiterentwickelt werden zu einem Raumgefüge, das Funktionalität, Klimaschutz, Aufenthaltsqualität und denkmalpflegerische Belange gleichrangig berücksichtigt.
- Identitätsstiftende Strukturen und Materialien sollen bei gleichzeitigem Blick auf zeitgemäße Nutzungen, Barrierefreiheit und Klimaresilienz gewahrt werden.

Fußgängerzone erweitern, vernetzen und differenziert gestalten

- Die bestehende Fußgängerzone soll räumlich und gestalterisch weiterentwickelt werden, um ein durchgängiges, attraktives und barrierearmes Wegenetz unter Einbeziehung der U-Bahn-Verteilergeschosse zu schaffen.
- Querbeziehungen zwischen den Hauptachsen sollen gezielt gestärkt und Übergangsbereiche gestalterisch aufgewertet werden.

Hochwertige konsumfreie Aufenthalts- und Begegnungsorte etablieren

- Kleine, multifunktionale, klimaangepasst gestaltete Orte, für alle Zielgruppen und Generationen, sollen entstehen. Diese sollen mit Sitz- und Bewegungsangeboten in Form von Aktivpunkten zum Verweilen und zur Begegnung anregen und nicht konsumorientiert sein.
- Eine hochwertige, aber robuste Gestaltung der Aufenthaltsbereiche soll angestrebt werden.



Temporäre Gestaltung, Begrünung und Möblierung weiter erproben

- Temporäre Maßnahmen wie Sitz- und Pflanzelemente, Wasserelemente oder Sonnensegel sollen als flexible Werkzeuge dienen, um neue Formen des Aufenthalts zu testen und eine mittel- bis langfristige dauerhafte Umgestaltung vorzubereiten.

Steigerung des subjektiven Sicherheitsgefühls als Grundlage der Aufenthaltsqualität

- Durch gezielte Raumgestaltung sollen Angst- und störungsanfällige Übergangsräume reduziert werden.
- Das Schaffen eines Nutzungsmixes, der den öffentlichen Raum auch nach Ladenschluss regulär belebt und zum Sicherheitsgefühl beiträgt, soll vorangetrieben werden.
- Steuerungsinstrumente, die schnelles gemeinsames Einschreiten der Sicherheitsbehörden bei Lagerbildung, Hotspots und Drogenkonsumorten ermöglichen, sollen ausgebaut werden.
- Der Ausbau von niederschwelliger Sozialarbeit / Streetwork, um Spannungsfelder im öffentlichen Raum durch langfristige Beziehungsarbeit zu entlasten, soll geprüft werden.
- Eine Kommunikationsstrategie zu Regeln im öffentlichen Raum soll entwickelt werden. ermöglichen, sollen verstärkt genutzt werden.

Ressourcen für Sicherheit und Sauberkeit bereitstellen

- Aufenthaltsqualität für Alle muss im Fokus stehen. Sauberkeit ist dabei ein zentraler Faktor. Dafür braucht es eine gute Infrastruktur, von Toiletten bis Mülleimer.

Grün und Klima



Die Altstadt Mitte gehört zu den am stärksten versiegelten und stadtklimatisch belasteten Bereichen Nürnbergs. Die dichte Blockrandstruktur, die kleinteilige Parzellierung und die nahezu vollständige Nutzung der Grundstücksflächen lassen nur wenig Raum für zusammenhängendes Stadtgrün. Die Temperaturfeldkarte zeigt deutlich, dass das Gebiet im Sommer zu den ausgeprägtesten Hitzeinseln der Altstadt zählt. Besonders entlang der Breiten Gasse, der Karolinenstraße und der Königstraße entstehen bodennahe Hitzekorridore, die sich durch die engen Straßenprofile weiter aufschaukeln und die Aufenthaltsqualität mindern.

Kaum öffentliche Grünflächen
Öffentliche Grünflächen sind im Gebiet Altstadt Mitte und in dessen unmittelbarem Umfeld kaum vorhanden. Auch hofseitige Grünräume spielen aufgrund der konsequenten baulichen Ausnutzung der Grundstücke nur eine untergeordnete Rolle. Die Versorgungskarte (s. S. 43) verdeutlicht diesen erheblichen Mangel an wohnungsnah erreichbaren Grünflächen. Selbst kleinste Freiräume wirken aufgrund der hohen baulichen Dichte schnell übernutzt.

In der Konsequenz fällt der Rolle der wenigen großkronigen Bäume, insbesondere entlang der Hauptwege, eine besondere Bedeutung zu: Sie verschatten Wegeabschnitte, mindern Hitzebelastungen und strukturieren Stadträume, sind aber zahlenmäßig zu gering, um zusammenhängende Kühlwirkungen zu erzeugen.

Versiegelung und Hitzeinseln
Die annähernd vollständige Versiegelung führt nicht nur zu Hitzeproblemen, sondern verstärkt auch die Risiken bei Starkregenereignissen. Da kaum oberirdische Retentionsflächen existieren und der Untergrund durch Leitungen, Keller sowie bedeutende archäologische Befunde und bodendenkmalpflegerische Schutzgüter hochkomplex ist, können bereits bei mittleren Starkregenspitzen punktuelle Überflutungen auftreten.

Entsiegelungs- und Versickerungsmaßnahmen sind hier nur vereinzelt und unter engen (boden-) denkmalpflegerischen, und funktionalen Rahmenbedingungen möglich, stellen aber zentrale Bausteine für die Klimaanpassung der Altstadt dar.

Wasser als klimaaktives Element
Wasser spielt als kühlendes Element eine große Rolle, wird abseits der Pegnitz jedoch kaum wahrgenommen. Die Uferbereiche von Insel Schütt, Nägeleinsplatz und Kontumazgarten zeigen, wie sehr die Zugänglichkeit zum Wasser die Aufenthaltsqualität steigert.

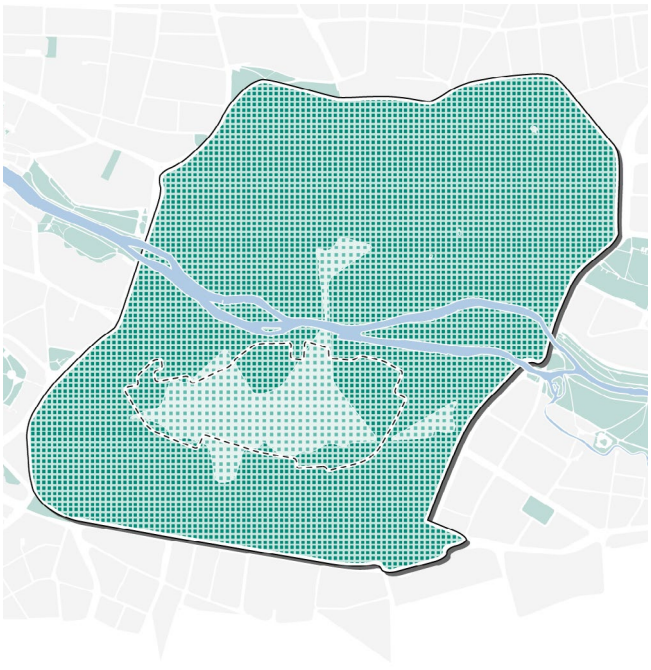
Im inneren Altstadtgebiet fehlen naturräumlich und topografisch bedingt hingegen Orte, an denen Wasser kleinteilig und erlebbar in Szene gesetzt wird. Die zahlreichen Brunnen bieten hierfür Anknüpfungspunkte: Viele könnten durch geringe Eingriffe wie Verschattung, Sitzmöglichkeiten, spielerische Wasserelemente eine stärkere klimaaktive Funktion übernehmen.

Kleine Impulse für Klimaresilienz
Gleichzeitig zeigt sich, dass selbst kleine Begrünungsimpulse in der Altstadt Mitte wirken. Projekte wie die Pocketparks in der Tetzelgasse und in der Nonnengasse verdeutlichen, wie gezielte Pflanzinseln, Sitzgelegenheiten und punktuelle Verschattung spürbare Verbesserungen erzeugen können. Aufgrund der engen räumlichen Bedingungen gewinnt die Fähigkeit, Klimaresilienz „auf engstem Raum" herzustellen, besondere Bedeutung.

Einzelne Fassadenbegrünungen, etwa am Parkhaus Katharinenhof, zeigen zudem, dass vertikale Grünstrukturen auch in der historisch stark determinierten Altstadt einen Beitrag leisten können, wenn sie gestalterisch und denkmalpflegerisch abgestimmt sind. Im Untersuchungsgebiet wurden bislang nur wenige geeignete Fassadenpotenziale identifiziert, doch gerade diese punktuellen Möglichkeiten können wichtige Impulse setzen.

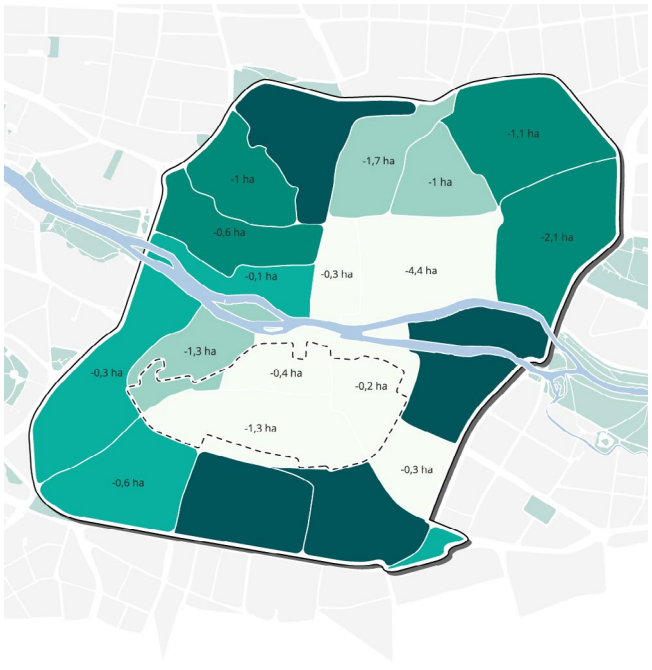
Potenziale der Dachflächen
Gründächer und Photovoltaik sind in der Altstadt Mitte bislang unterrepräsentiert. Die Analyse zeigt, dass insbesondere rückwärtige und wenig sichtbare Dachflächen Potenzial für Gründach- und

25 Pocketpark Nonnengasse



VU-Gebiet
INSEK-Gebiet
Grünflächenerreichbarkeit < 250 m
Grünflächenerreichbarkeit < 500 m

26 Grünflächenerreichbarkeit



VU-Gebiet
INSEK-Gebiet
gut versorgt
unterversorgt
stark unterversorgt
sehr stark unterversorgt
ohne

27 Grünflächenversorgung

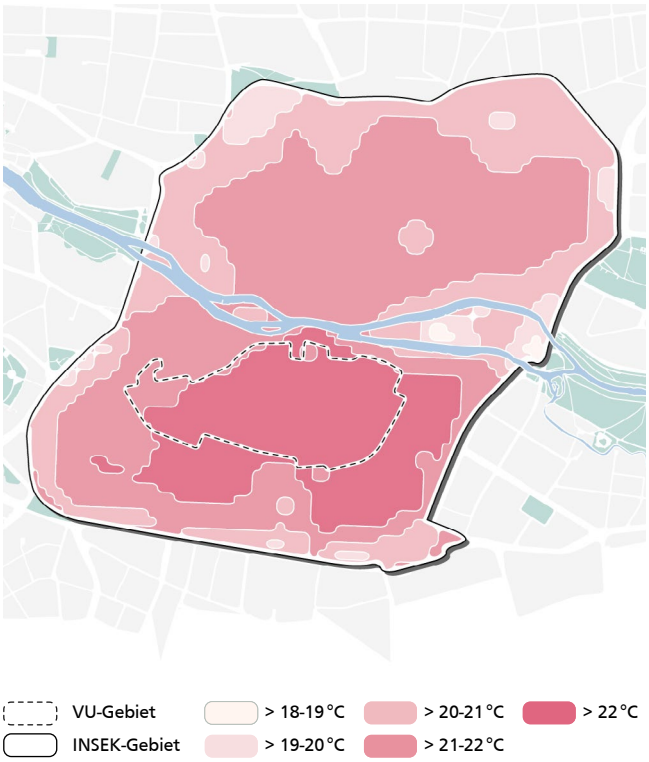
PV-Nutzungen besitzen, sofern denkmalpflegerische Belange und Materialanforderungen frühzeitig berücksichtigt werden. Straßenseitig sichtbare Dachflächen verlangen dagegen besonders sorgfältige Abwägungen, um das historische Stadtbild nicht zu beeinträchtigen.

Orientierung bietet hierbei der Solarleitfaden Nürnberg 2025, der konkrete Empfehlungen zum sensiblen Umgang mit PV-Anlagen im denkmalgeschützten und ensemblegeschützten Altstadtbereich formuliert. Gleichzeitig entstehen durch die Kombination von Gründächern und PV synergetische Doppelnutzungen, die sowohl mikroklimatische Effekte als auch Energiegewinne fördern.

Strategische Bündelung von Maßnahmen
Die Klimaanalyse macht zudem deutlich, dass die Altstadt Mitte ohne eine strategische Bündelung von Maßnahmen ihre klimatische Resilienz nicht erhöhen kann. Entlang zentraler Wegebeziehungen, etwa entlang der König- und der Karolinenstraße, entstehen vorrangige Handlungsräume für kühle Achsen, verschattete Sequenzen und wassersensible Gestaltung.

Diese Räume können, unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Rahmenbedingungen, so gestaltet werden, dass historische Strukturen erhalten bleiben und dennoch klimaaktive Funktionen übernommen werden.

Fazit
Insgesamt zeigt die Analyse: Die Altstadt Mitte ist ein hochsensibler Raum, in dem Klima, Nutzung und historisches Erbe eng miteinander verflochten sind. Klimaanpassung kann hier nur durch kleinteilige, präzise und gut abgestimmte Maßnahmen gelingen. Die Herausforderung liegt nicht in großflächigen Interventionen, sondern im intelligenten Umgang mit bestehenden Strukturen und darin, Grün, Wasser und Entsiegelung behutsam in eine historisch dichte, funktional hoch belastete Innenstadt einzufügen.



28 Temperaturfelder (modelliertes, bodennahes Lufttemperaturfeld in °C, 2m über Grund für den Zeitpunkt 4 Uhr morgens)



29 Mobiler Pflanzkübel mit Sitzgelegenheit am Weißen Turm

Grün und Klima

Erkenntnisse aus der Analyse



Die Altstadt ist ein klimatischer Hotspot

- Die gesamte Altstadt und insbesondere das Untersuchungsgebiet fallen durch eine hohe bauliche Dichte und nahezu vollständige Versiegelung auf. Öffentliche Grünflächen fehlen und großkronige Bäume mit Schattenwirkung sind nur vereinzelt vorhanden.
- All dies verursacht im Sommer eine hohe Wärmebelastung, mindert die Aufenthaltsqualität und kann für vulnerable Gruppen problematisch werden.



Wasser funktioniert als kühlendes Element

- Mit der Verbesserung der Zugänglichkeit der Pegnitz wurde im Bereich der zentralen Altstadt bereits das Potenzial von Wasser als Element zur Steigerung der Aufenthaltsqualität erfolgreich genutzt.
- Abseits der Pegnitz gibt es jedoch nur punktuell Zugang zu Wasser als kühlendem Element. Offene Wasserflächen oder fließende Gewässer fehlen vollständig.
- Die zahlreichen Spiel- bzw. Zierbrunnen bergen ein hohes Potenzial, das Element Wasser in der Altstadt erlebbarer zu machen.



Kleinteilige Begrünungsmaßnahmen zeigen Wirkung

- Trotz punktueller Verbesserungen durch jüngste Maßnahmen bestehen weiterhin Defizite bei engmaschiger Verschattung, Kühlung und mikroklimatischer Entlastung.
- Kleinteilige Begrünungsmaßnahmen (Pocketparks, Fassadenbegrünung an Parkhäusern) zeigen, dass auch Eingriffe auf begrenzten Flächen spürbare mikroklimatische Effekte haben können.
- Auch temporäre Maßnahmen an geeigneten Orten (z. B. das Aufstellen von Pflanztrögen) zeigen positive Effekte, können dauerhafte Interventionen aber nicht ersetzen.





Bisher nur geringe Nutzung von vertikaler und innerstädtischer Begrünung sichtbar

- Dach-, Fassaden- und Hofbegrünungen bieten großes Potenzial zur gestalterischen Aufwertung und zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas, sind bislang aber nur punktuell vorhanden.
- Insbesondere an geeigneten öffentlichen Gebäuden fehlen Beispiele mit Vorbildfunktion. Das größte Hindernis stellen hierbei bislang Fragen der Zuständigkeit von Umsetzung, Pflege und Instandhaltung dar.



Photovoltaikanlagen auf Dächern und an Fassaden integrieren

- Dach-Photovoltaik ist in der Altstadt bislang nur vereinzelt umgesetzt und sollte insbesondere bei großen Dachflächen stärker in Betracht gezogen werden. Fassaden-Photovoltaik bietet grundsätzlich Potenzial, ist im Altstadtgebiet bisher jedoch nicht vorhanden und u.U. an Altbauten problematisch.

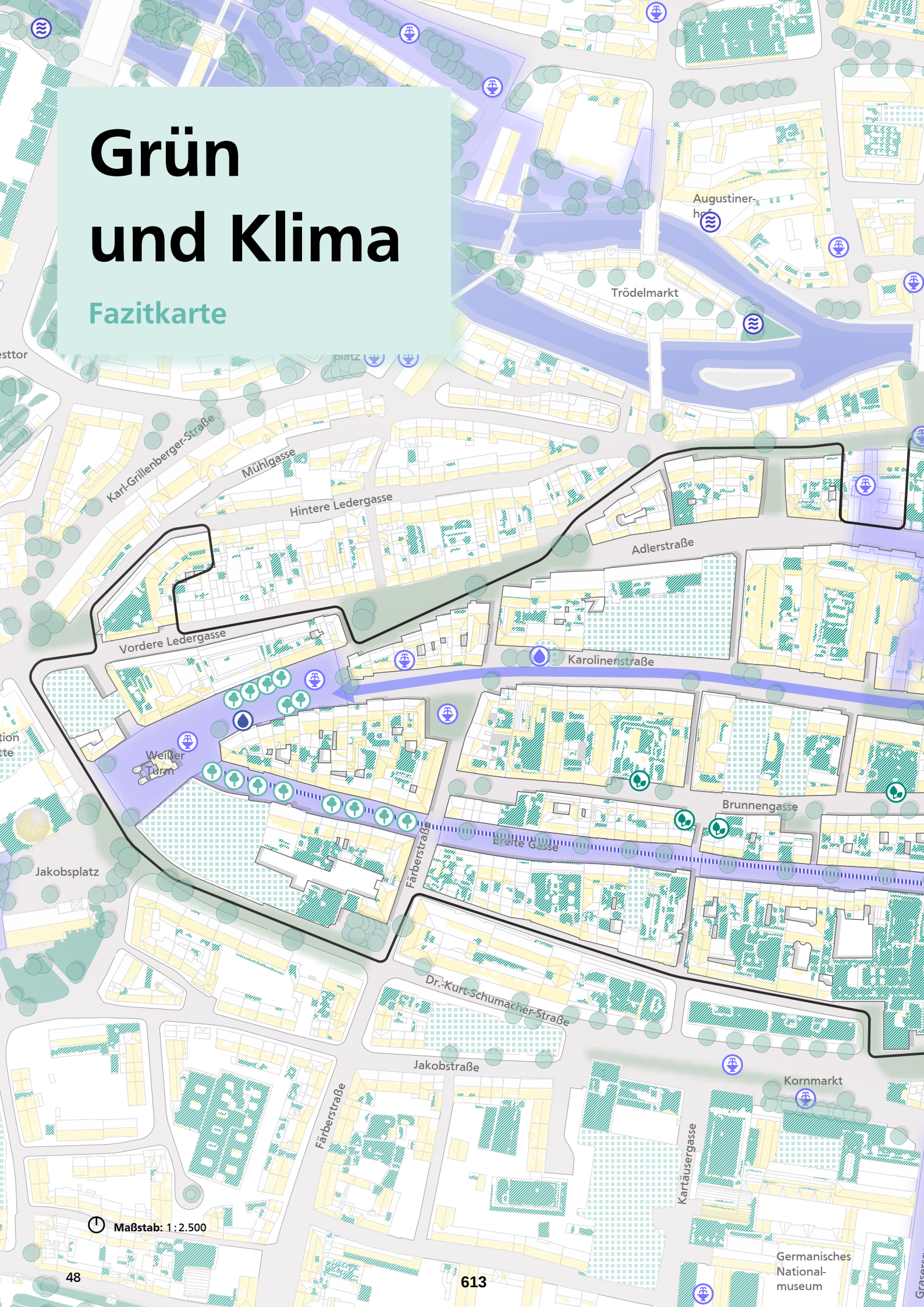


Starkregen birgt zunehmende Risiken

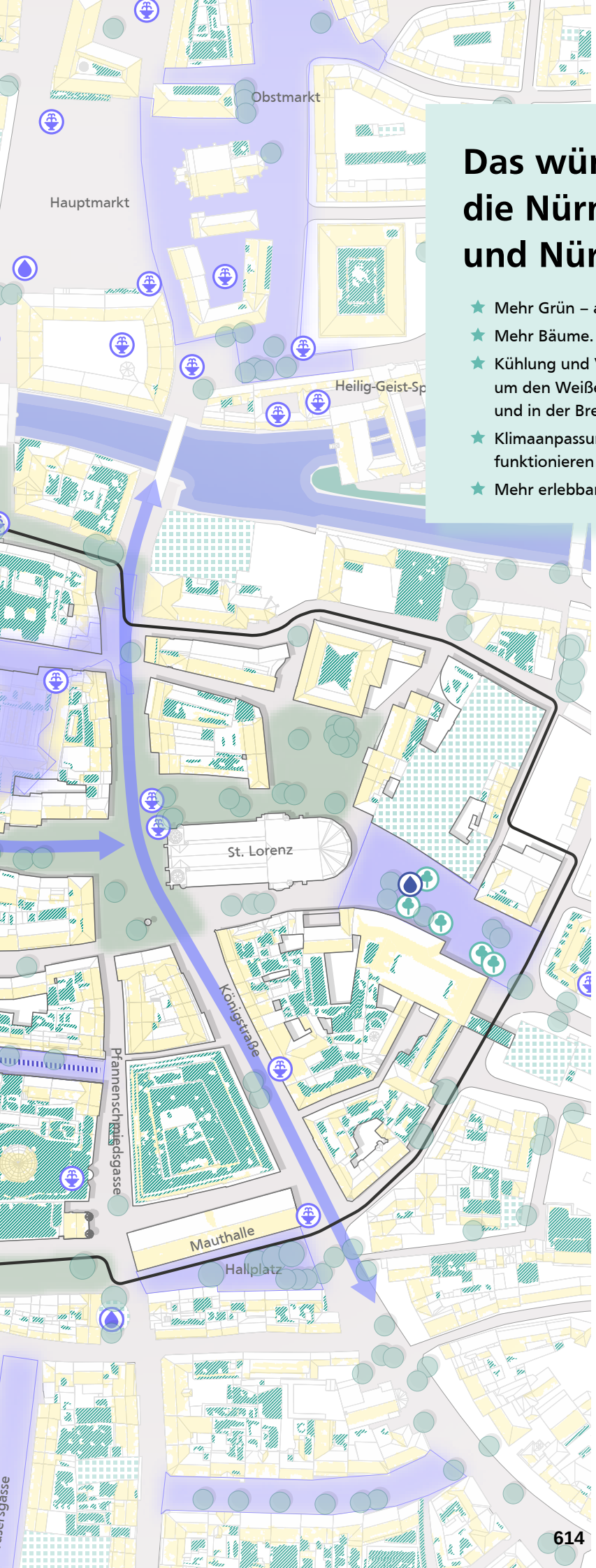
- Durch die hohe Versiegelung und fehlende Rückhalteräume ist die Altstadt bei Starkregenereignissen zunehmend überflutungsgefährdet.

Grün und Klima

Fazitkarte



Maßstab: 1 : 2.500



Das wünschen sich die Nürnbergerinnen und Nürnberger:

- Mehr Grün – auf Dächern, Fassaden und entsiegelten Flächen.
- Mehr Bäume.
- Kühlung und Verschattung – insbesondere die Bereiche rund um den Weißen Turm, am Jakobsplatz, in der Karolinenstraße und in der Breiten Gasse werden im Sommer sehr heiß.
- Klimaanpassungsnahmen im Bereich des Pegnitzufers funktionieren sehr gut.
- Mehr erlebbares Wasser

Bestand

- Laufende/kürzliche abgeschlossene Umgestaltungsmaßnahmen
- Trinkwasserbrunnen
- Kunst-/Zierbrunnen
- Bestandsbäume
- Gründächer
- Gebäude
- Öffentliche Grünflächen
- Gewässer
- Erlebbares Wasser
- Umgriff Altstadt Mitte

Potenziale

- Neu-/Ersatzpflanzungen vornehmen
- Neue Trinkwasserbrunnen
- Versickerungsfähigen Bodenbelag einsetzen (Umgestaltung Breite Gasse)
- Potenzialflächen für Gründächer
- Potenzialflächen für PV
- „Kühle Achsen“ einrichten
- Fassaden begrünen
- Potenzielle Suchräume für Baumsetzungen

Grün und Klima

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen



Verschattungswirkung von Bäumen hoch gewichten

- ★ Die Verschattungswirkung großkroniger Bäume leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation im Sommer. Bestehende große Stadtbäume sollten möglichst lange erhalten werden, um die Verschattungsfunktion nicht zu gefährden.
- ★ Die Neupflanzungen auch größerer Bäume soll verstärkt vorangetrieben werden.



Integrierte Planungskonzepte etablieren und umsetzen

- ★ Zukünftige Maßnahmen müssen Klimaanpassung, Wasser und Gestaltung enger verknüpfen und sich innerhalb des Untersuchungsgebietes gezielt räumlich konzentrieren.
- ★ Entlang zentraler Fußwegeverbindungen sollen „kühle Achsen" entstehen, die Verschattung, Begrünung, Wasserinseln und Sitzgelegenheiten zu einem erlebbaren, klimawirksamen Freiraumsystem verbinden. Dabei sind zentrale historische Blick- und Erschließungsachsen mit besonderer Sensibilität zu behandeln.
- ★ Die Erkenntnisse aus zahlreichen vorliegenden Fachkonzepten und Untersuchungen sollen integriert in städtebauliche und Objektplanungen eingebunden werden.
- ★ Grundsatzbeschlüsse zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit sollen konsequent umgesetzt und mit denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen abgeglichen werden.



Klimaanpassung sichtbar machen, dafür bestehendes Grün sichern und ergänzen

- ★ In der dicht bebauten Altstadt sollen gezielte Maßnahmen zur Verschattung, Kühlung und Begrünung umgesetzt werden. Das beinhaltet auch die Prüfung der Freilegung verrohrter Gewässer (wie z.B. des Fischbaches) sowie das Anbieten von Brunnen mit
- ★ Wasserspielfunktionen.
- Die Entsiegelung und Begrünung mindergenutzter Flächen soll vorangetrieben und der Ankauf geeigneter Flächen durch die Stadt geprüft werden.



Grüne Dach- und Fassadenlandschaften und Höfe ermöglichen und fördern

- Dächer und Fassaden sowie versiegelte Innenhöfe sollen gezielt für Begrünungsmaßnahmen aktiviert und in Förderprogramme eingebunden werden.
- Die Ansprache der Eigentümerschaft soll intensiviert und Antragsprozesse sollen niederschwelliger gestaltet werden.
- Sichtbare Pilotprojekte an städtischen Gebäuden oder in Kooperation mit privaten Akteuren sollen Vorbildcharakter für die gesamte Altstadt entfalten.
- Bei allen Maßnahmen sollen klimaaktive Elemente behutsam in das historische Stadtbild integriert werden.

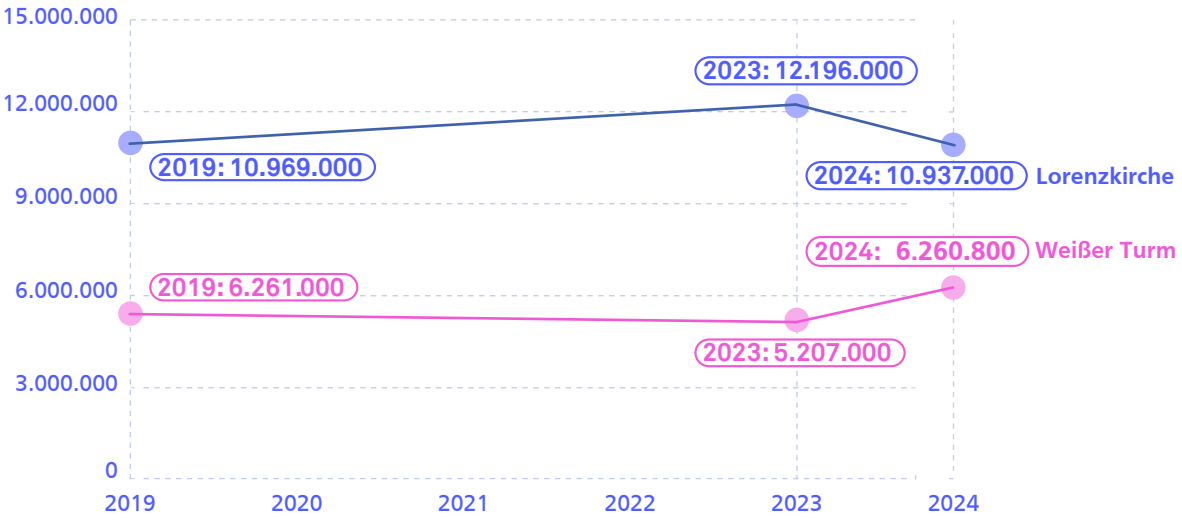
Photovoltaik auf Dachflächen und an Fassaden etablieren

- Die Kombination von Photovoltaik und Gründächern soll stärker etabliert werden. Für Photovoltaik an Fassaden sind aktuelle innovative Lösungen zu nutzen.
- Die denkmalpflegerischen Anforderungen müssen berücksichtigt und eine stadtbildverträgliche Integration soll sichergestellt werden.

Regenwasser in der Altstadt zurückhalten und lokal versickern lassen

- Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Versickerung und Entsiegelung sollen gezielt ausgebaut werden, um Überlastungen bei Starkregen zu reduzieren und gleichzeitig das Mikroklima zu verbessern.

Mobilität und Erreichbarkeit



30 Fahrgastzahlen der U-Bahn-Stationen Lorenzkirche (blau) und Weißer Turm (pink)



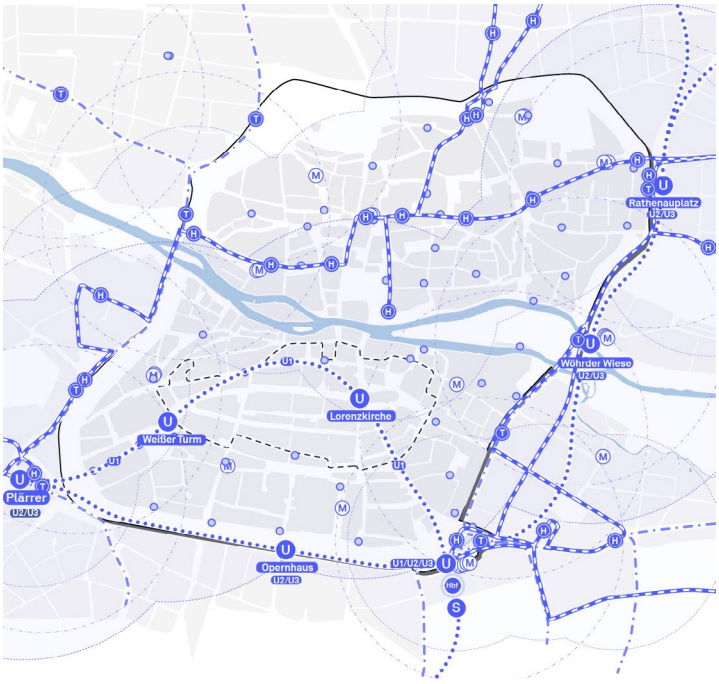
Altstadt Mitte ist einer der am besten erreichbaren Stadträume Nürnbergs. Die dichte ÖPNV-Erschließung mit U-Bahn, Straßenbahn in Randlage sowie zahlreichen Buslinien gewährleisten eine hohe Erreichbarkeit für Besucherinnen und Besucher ebenso wie für Beschäftigte. Die U-Bahn-Station Lorenzkirche stellt dabei den zentralen Zugangspunkt dar und bindet das Gebiet über mehrere Ausgänge direkt an die Einkaufs- und Fußgängerzonen an. Gleichzeitig erzeugt der temporäre Wegfall der Bushaltestelle Heilig-Geist-Spital eine spürbare Lücke in der Verbindung zwischen Altstadt-Nord und Altstadt-Süd, die derzeit durch ein Rufbusangebot kompensiert wird.

Mikromobilität
Ergänzende Angebote der Mikromobilität wie E-Scooter oder Leihfahrräder gewinnen zunehmend an Bedeutung. Sie reagieren auf die weiten Wege innerhalb der ausgedehnten Fußgängerzone und auf topografische Herausforderungen zwischen Altstadtkern und Pegnitztal. Die geplante Straßenbahnanbindung durch die „Altstadtquerung" könnte langfristig Direktverbindungen verbessern, tangiert jedoch zugleich denkmalpflegerisch sensible Räume, sodass städtebauliche und funktionale Abwägungen erforderlich bleiben.

Radverkehr
Der Radverkehr spielt im Untersuchungsgebiet eine doppelte Rolle: Einerseits bildet die Altstadt einen wichtigen Verknüpfungspunkt regionaler und überregionaler Radrouten. Andererseits ist die innere Durchquerung aufgrund der umfangreichen Fußgängerzone und historischer Straßenprofile nur bedingt möglich. Der Radverkehr weicht daher überwiegend auf periphere Straßen aus. Im inneren Bereich der Altstadt verlaufen Radverbindungen über Nebenstraßen und Passagen, deren Auffindbarkeit und Beschilderung jedoch oft unzureichend ist. Auch sichere Radabstellanlagen fehlen, insbesondere am Rand des Kerngebiets der Fußgängerzone sowie in den Bereichen mit stärkerer Wohnnutzung, wie in der Brunnengasse und in der Breiten Gasse.

Fußverkehr
Der Fußverkehr dominiert die Altstadt Mitte. Die unverwechselbare Innenstadtstruktur mit ihren stark frequentierten Haupterschließungen schafft kurze Wege. Die Qualität der Wege variiert dabei jedoch stark: Während zentrale Achsen barrierearm sind, stellen historische Pflasterungen, Niveauunterschiede und schmale Übergänge für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen weiterhin Hürden dar.

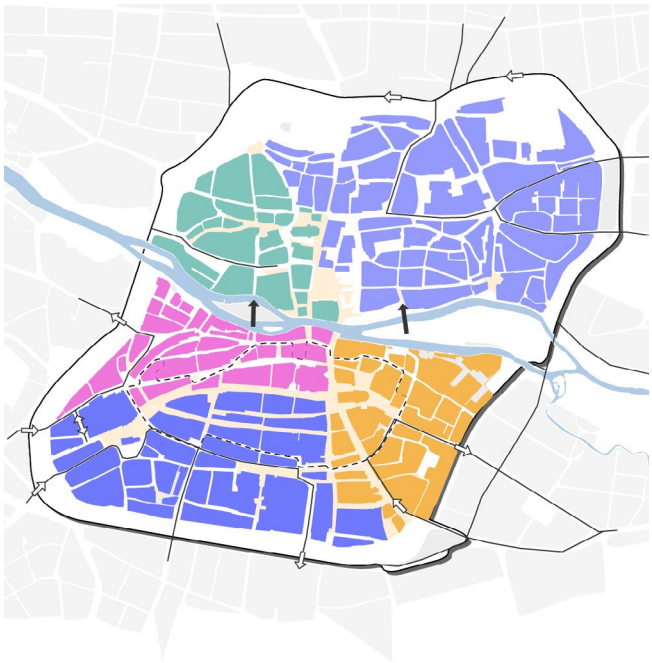
31 Viele verschiedene Verkehrsteilnehmende auf engem Raum (Theatergasse/Königstraße/Hallplatz)



32 ÖPNV und Sharing-Angebote

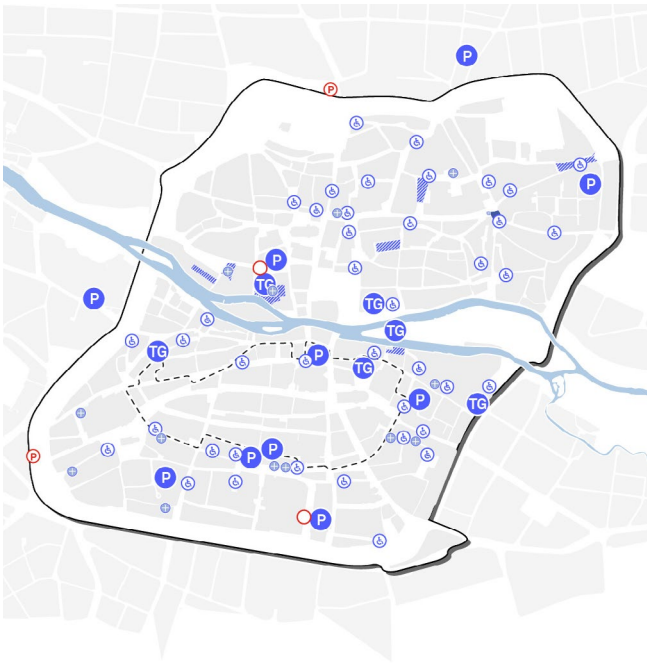


33 Fuß- und Radverkehr



VU-Gebiet
INSEK-Gebiet
FZ-Zone
Maxtor, Laufer Tor
Fürther Tor, Westtor
Sterntor, Färbertor, Ludwigstor
Katharinengasse, Marientor, Königstor
Hallertor, Neutor

34 Kfz-Verkehr



VU-Gebiet
INSEK-Gebiet
großflächige Parkplätze
E-Ladestation
Parkhaus
Tiefgarage
Behindertenstellplätze
Bus: nur Ein-/Ausstieg
Busparkplätze

35 Ruhender Verkehr

Verschiedene Verkehrsarten auf engem Raum
Konflikte entstehen an mehreren Stellen durch das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Verkehrsarten auf engem Raum. Hohe Besucherfrequenzen, querender Radverkehr und punktuell durchfahrende PKW, etwa in der Adlerstraße oder der Vordere Ledergasse, erzeugen lokale Sicherheitsrisiken.

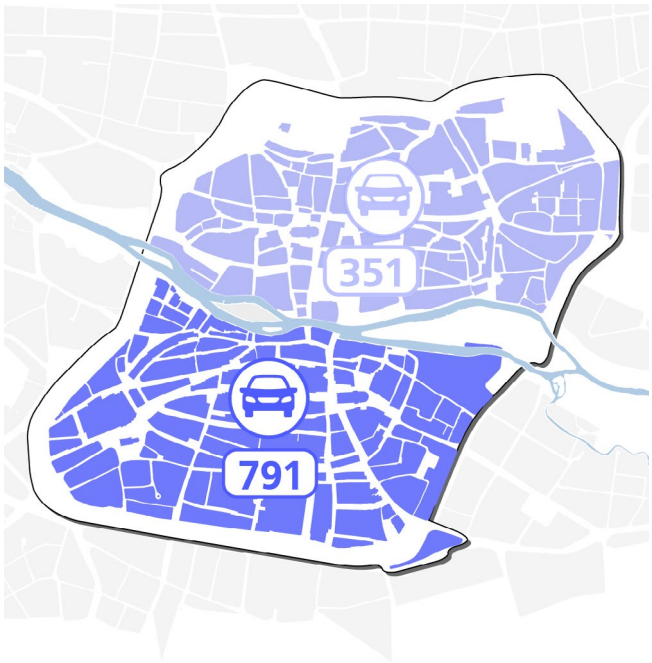
Hinzu kommt die Problematik der „Autoposer"-Szene in einzelnen Nebenstraßen, deren Fahrverhalten zu Lärm, Unsicherheitsgefühlen und einer Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität beiträgt. Die Lage der Parkhäuser im direkten Umfeld der Fußgängerzone erschwert zusätzliche Verkehrsberuhigungen, zeigt aber zugleich Potenziale für die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und die Freisetzung von Straßenraum.

Bedarf an verschiedenen Mobilitätsformen
Die Altstadt Mitte ist bereits heute in großen Teilen autoarm, dennoch bleibt die Erreichbarkeit für die Bewohnerschaft, für Menschen mit eingeschränkter Mobilität und für den Lieferverkehr funktional notwendig. Die enge Verzahnung verschiedener Mobilitätsformen erfordert daher eine fein austarierte Organisation, die Barrierefreiheit, Sicherheit und Aufenthaltsqualität gemeinsam denkt.

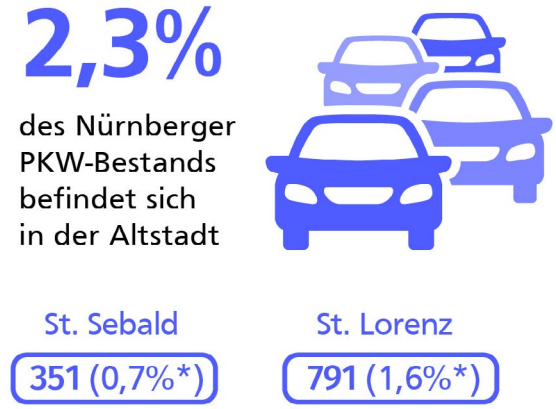
Gleichzeitig birgt die Neugewichtung des MIV Chancen: Wo Anlieferverkehre optimiert und Parkraumerfordernisse anders organisiert werden, können Flächen für Fuß- und Radverkehr sowie für Aufenthaltsangebote neu gewonnen werden.

Fazit
Insgesamt zeigt sich: Die Altstadt Mitte verfügt über eine sehr gute Grunderschließung, steht aber vor der Herausforderung, Mobilität, Sicherheit und Aufenthaltsqualität in einem räumlich hoch verdichteten Umfeld miteinander zu vereinbaren. Eine klare Orientierung, die Stärkung nachhaltiger Mobilitätsformen, die Entschärfung von Konflikten und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Straßenraums sind zentrale Aufgaben, um die Altstadt als lebendiges, zugängliches und gut erreichbares Zentrum zu sichern.





36 PKW-Anzahl in der Altstadt (PKW je 1.000 Einwohnende)
Quelle: Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth



37 PKW-Anzahl in der Altstadt (PKW je 1.000 Einwohnende)
*% bezieht sich auf PKW-Bestand gesamtstädtisch: 48.797



38 Eingang zur U-Bahn in der Lorenzer Passage

Mobilität und Erreichbarkeit

Erkenntnisse aus der Analyse

Trotz sehr guter Verkehrsanbindung werden Angebote der Mikromobilität nachgefragt

- Die Altstadt verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Die U-Bahn-Haltestelle Lorenzkirche erschließt über dezentrale Ausgänge direkt das Untersuchungsgebiet und wird aktuell neugestaltet.
- Der temporäre Entfall der Bushaltestelle am Heilig-Geist-Spital verstärkt aktuell die Verbindungslücke zwischen Altstadt Nord und Süd. Ersatzangebote wurden eingerichtet.
- Die geplante Straßenbahnanbindung „Altstadtquerung“ bietet die Chance für neue Direktverbindungen und bessere Erreichbarkeit der Altstadt, während die Mikromobilität das kleinräumige Angebot ergänzt und konsequent ausbaut.

Die Altstadt hat eine wichtige Verbindungsfunktion für Fern- und Innenstadt-Radwege

- Die Altstadt liegt an zahlreichen (Fern-)Radwegen und übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion für den Radverkehr und als Einkaufs- und Freizeitziel. Die Durchlässigkeit für den Radverkehr hat daher besondere Bedeutung.

Fußgängerfreundlichkeit und querender Radverkehr stellen eine Herausforderung dar

- Das städtische Radwegenetz konzentriert sich vorwiegend um die Altstadt herum. Die Durchfahrbarkeit erfolgt größtenteils über ruhige Nebenstraßen und mit Einschränkungen durch die Fußgängerzone. Hier sind Beschilderungen und Netzverlauf teils schwer auffindbar. Sichere Radstellablagen fehlen insbesondere am Rande der Fußgängerzone.
- Die ausgedehnte Fußgängerzone, die hohe Durchlässigkeit und kurze Wege machen die Altstadt fußgängerfreundlich. Allerdings erschweren Bodenbeläge und Topografie teils Barrierefreiheit und Erreichbarkeit.

Unterschiedliche Verkehrsarten auf engem Raum führen punktuell zu Konflikten

- Die Fußgängerzone ist durch eine hohe Zahl an Passantinnen und Passanten charakterisiert, was gelegentlich zu Konflikten vorwiegend zwischen Fuß- und Radverkehr, aber auch mit Kraftfahrzeugen führt
- Lärm und zu hohe Geschwindigkeit in Nebenstraßen durch zahlreiche „Autoposer“ stellen zusätzliche Risiken dar.
- Die Erschließung einzelner zentral gelegener Parkhäuser steht vereinzelt weiteren Verkehrsberuhigungsmaßnahmen entgegen.

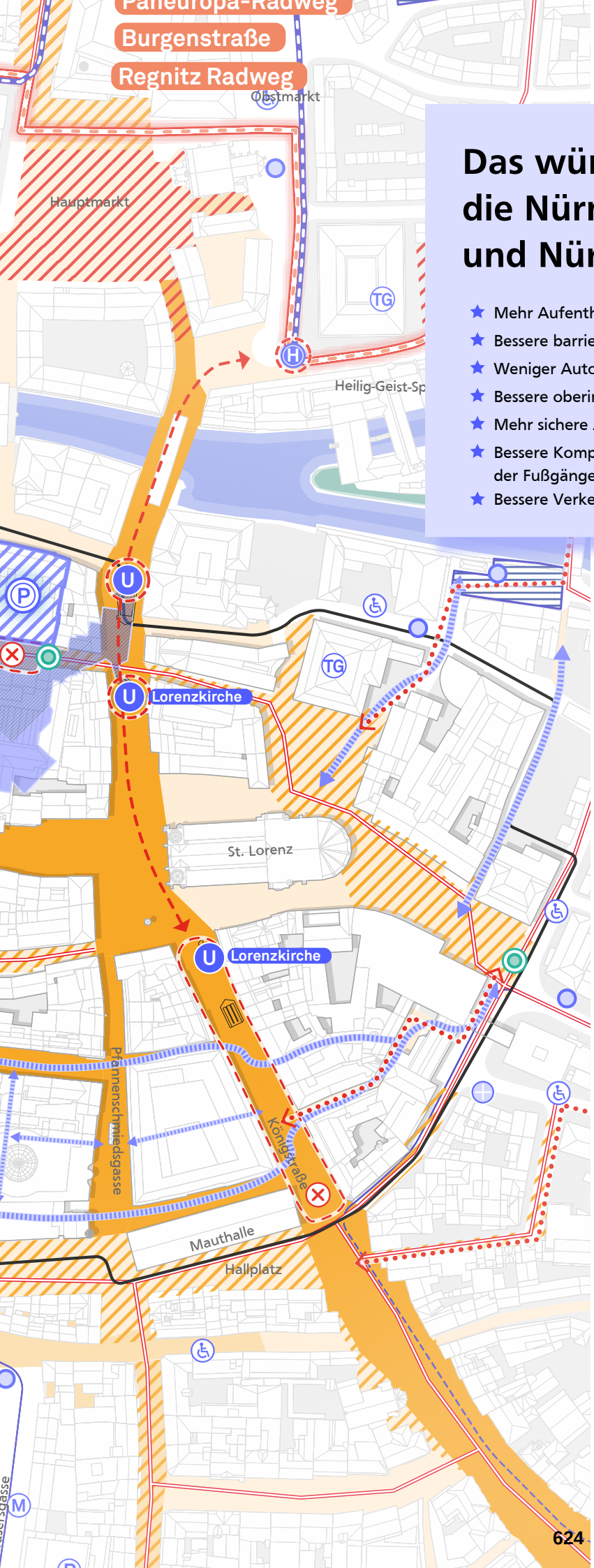
Verkehrliche Anpassungen können Flächenpotenziale in der Altstadt aktivieren

- Die Altstadt ist in vielen Bereichen autoarm. Die motorisierte Erreichbarkeit für Anlieferung, für die Bewohnerschaft aber auch für Besucherinnen und Besucher bleibt gleichzeitig von hoher Bedeutung.
- An geeigneten Orten kann eine Neubewertung des motorisierten Individualverkehrs in geringem Ausmaß Potenziale für alternative Nutzungen im Straßenraum generieren.

Mobilität und Erreichbarkeit

Fazitkarte





Das wünschen sich die Nürnbergerinnen und Nürnberger:

- Mehr Aufenthaltsflächen und weniger Verkehrsflächen.
- Bessere barrierefreie Erreichbarkeit der Ziele und Orte.
- Weniger Autoposer.
- Bessere oberirdische ÖPNV-Anbindung in der Lorenzstadt.
- Mehr sichere Abstellmöglichkeiten für (Lasten-)Fahrräder.
- Bessere Kompatibilität zwischen Fuß- und Radverkehr in der Fußgängerzone.
- Bessere Verkehrsleitung und deren Kommunikation

Bestand

- U-Bahn
- U-Bahn Verteiler Lorenzkirche
- U-Bahn Verteiler Lorenzkirche (gesperrt ab 02.2025)
- Bus
- Mobilpunkt
- E-Scooter-Station
- E-Ladestation
- Parkhaus/Tiefgarage
- Behindertenstellplätze
- Bus: nur Ein-/Ausstieg
- Großflächige Parkplätze
- Fernradwege
- Stadtnetz
- Strecken über ruhige Nebenstraßen
- Passantenfrequenz:
  - hoch
  - mittel
  - niedrig
- Fußgängerzone:
  - mit zeitlicher Einschränkungen freigegeben
  - ganztägig für Radverkehr freigegeben
  - ohne Freigabe für Radverkehr
- Gebäude
- Öffentliche Grünflächen
- Gewässer
- Umgriff Altstadt Mitte

Potenziale

- Mikromobilität ausbauen
- Parkhäuser entwickeln
- Durchgangsräume/Querverbindungen stärken
- Passagen und Gässchen aufwerten
- Lücken in der ÖPNV-Verbindung schließen
- Konfliktpotenziale Kfz/Fußverkehr mindern

Mobilität und Erreichbarkeit

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen



Mobilität für Alle in der Altstadt weiter verbessern

- Insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität sollen Zufahrtsmöglichkeiten und Stellplätze für die Bewohnerschaft gesichert werden.
- Es soll geprüft werden, an welchen Orten mittel- bis langfristig altes Kopfsteinpflaster durch barrierearmes ersetzt werden kann.



Erreichbarkeit durch Mikromobilität und innovative Fortbewegungsformen stärken

- Angesichts der Topografie ist die fußläufige Überbrückung größerer Distanzen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oft beschwerlich. Zur Kompensation fehlender ÖPNV-Angebote in Nord-Süd-Richtung über das Pegnitztal sollen weitere kleinräumige Mobilitätsangebote und innovative Lösungen getestet werden.



Attraktive Verbindungen durch die Altstadt schaffen und mit Zielen verbinden

- Das Netz kleinteiliger Passagen und Gassen soll attraktiver gestaltet und sichtbar bzw. auffindbar gemacht werden. Damit verbessert sich die Erreichbarkeit von Zielen in der Altstadt und gleichzeitig erlebt der öffentliche Raum eine Aufwertung.
- Das Wegeleitsystem vom Hbf./Königspassage bis in die Altstadt soll vereinheitlicht werden (Verkehrsleitung, Kultur, Tourismus, Freizeit).

Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmenden entschärfen

- Mobilität und Erreichbarkeit der Altstadt müssen verträglich organisiert werden. Durch effektive Raumgestaltung soll die Attraktivität einzelner Straßen für die „Autoposer"-Szene deutlich reduziert werden.
- Maßnahmen zur Umgestaltung des öffentlichen Raums sollen weiter ausgebaut werden, dabei gilt es, die Bedürfnisse aller Nutzenden – Bewohnerinnen und Bewohner, Besuchende, Touristinnen und Touristen, Gewerbetreibende und Lieferantinnen und Lieferanten – gleichermaßen zu berücksichtigen.
- Auf die Verkehrssicherheit für Fußgängerinnen und Fußgänger soll verstärkt geachtet werden, besonders bei Querungen.

Fahrradinfrastruktur verbessern und ergänzen

- Die Querbarkeit durch die Altstadt und die Erreichbarkeit verschiedener Angebote sollen für den Radverkehr verbessert werden. Das beinhaltet die Bereitstellung dezentraler Radabstellplätze.
- Gleichzeitig soll ein schneller und zu intensiver Radverkehr in der Fußgängerzone vermieden werden.

Verkehrsflächen in der Altstadt bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Eine Evaluierung der bestehenden und perspektivischen Stellplatzsituation in den Parkhäusern soll durchgeführt werden. Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum soll dabei geprüft werden.
- Das Konzept der Quartiersgarage bzw. die Erhöhung der Anzahl an Dauerparkplätzen soll an geeigneter Stelle geprüft werden, um im Straßenraum Flächenpotenziale für mehr Aufenthaltsqualität zu nutzen.
- Die Kommunikation über die diversen Mobilitäts-Angebote (z. B. Park & Ride) soll weiter gebündelt und optimiert werden.

Lebensumfeld

Wohnen, Bildung, Soziales und Gesundheit



Die Altstadt Mitte ist ein hoch verdichteter, überwiegend wirtschaftlich geprägter Stadtraum, in dem Wohnen nur eine untergeordnete Rolle spielt. Die Sozialstatistik der Altstadt zeigt eine besondere Bevölkerungsstruktur: Ein sehr hoher Anteil an Einpersonenhaushalten, eine junge, überwiegend erwerbstätige Bevölkerung und eine überdurchschnittlich hohe Fluktuation prägen das Gebiet. Dies entspricht dem Bild eines urbanen Kernstadtquartiers, das vor allem durch studien-, arbeitsplatz- und lebensphasenbedingte Kurzaufenthalte bestimmt ist. Klassische Wohnmilieus, wie sie in gemischt genutzten Altstadtquartieren zu finden sind, treten hier deutlich zurück. Gleichzeitig gewinnen temporäre möblierte Wohnformen wie „Monteurswohnungen" oder WG-Modelle mit unscharfer Abgrenzung zum gewerblichen Wohnen zunehmend an Bedeutung. Sie sind mangels datenplausibler Erfassung schwer steuerbar und können Nutzungskonflikte mit dauerhaftem Wohnen verschärfen. Vor diesem Hintergrund ist die künftige Rolle des Wohnens im Untersuchungsgebiet noch nicht abschließend definiert und bedarf fachlicher wie politischer Klärungen. Wohnnutzung bleibt damit ein sensibles, aber strategisch relevantes Thema für die zukünftige Funktionsfähigkeit der Altstadt Mitte.

Soziale und gesundheitliche Infrastruktur
Eine besondere Bedeutung kommt im Gebiet der sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur zu. Die Altstadt weist eine außergewöhnlich hohe Dichte an Facharztpraxen und medizinischen Dienstleistungen auf, die weit über den lokalen Bedarf hinaus die gesamte Innenstadt versorgen. und trägt zugleich zur Belebung der Innenstadt bei, da sie zusätzliche Besucherfrequenzen erzeugt. Gleichzeitig führt sie zu vermehrtem Bring- und Holverkehr und verstärkt damit die Belastungen an bestehenden infrastrukturellen Engstellen. Ergänzende soziale Beratungs- und Unterstützungsangebote sind vorhanden, reichen jedoch angesichts sozialer Problemlagen nicht aus.

Angebote für alle Generationen
Kinder, Jugendliche und ältere Menschen finden nur begrenzt adressatengerechte Angebote.
Für Jugendliche ist die Altstadt ein zentraler Treffpunkt, doch sichere, konsumfreie Orte oder niedrigschwellige Bewegungsangebote fehlen weitgehend. Das bestehende Beteiligungsprogramm laut! ist ein wichtiges strukturelles Element, das diese Zielgruppe sichtbar einbindet, und räumlich fokussierte Wirkung entfaltet.

Familien sowie Seniorinnen und Senioren mangelt es an wohnungsnahen Grünräumen, Spiel- und Bewegungsflächen oder ruhigen Aufenthaltsorten. Die Versorgung mit Bildungsinfrastruktur ist insgesamt gesichert, jedoch fehlen Flächenpotenziale für einen dringend benötigten Kita-Standort innerhalb des Untersuchungsgebiets.

Hilfsbedürftige Menschen
Wie im vorhergehenden Kapitel Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum bereits erläutert, wird im Untersuchungsgebiet an vereinzelten räumlichen Hot Spots sichtbar, dass hilfsbedürftige Menschen, insbesondere obdachlose und suchtbelastete Personen, auf wenig geeignete Rückzugsorte treffen. Fehlende Tagesaufenthalte, vandalismussichere Toiletten und wettergeschützte Bereiche führen zu Nutzungskonflikten, insbesondere an stark frequentierten Knotenpunkten wie Königstorpassage oder im Umfeld leerstehender Objekte. Diese Problemlagen überlagern das generelle Defizit an konsumfreien und dauerhaften Aufenthaltsorten für unterschiedliche Zielgruppen.

Netzwerk lokaler Akteurinnen und Akteure
Die Altstadt Mitte vereint stark genutzte, breite Einkaufsstraßen mit kleinteiligeren Nebenlagen. Diese räumliche Mischung erzeugt unterschiedliche Rahmenbedingungen für soziale Infrastruktur: Entlang der Hauptachsen verhindern hohe Mieten und Flächendruck eine verlässliche Unterbringung sozialer Angebote, während in ruhigeren Bereichen geeignete, barrierefreie Räume nur begrenzt verfügbar sind. Dadurch entstehen strukturelle Hürden für dauerhafte, niedrigschwellige Begegnungs- und Unterstützungsangebote. Unter diesen Bedingungen gewinnt die Vernetzung lokaler Akteurinnen und Akteure an Bedeutung. Kooperationen zwischen Quartiersmanagement, sozialen Trägern, Schulen, Kulturakteuren, Gewerbetreibenden und Zivilgesellschaft bieten Potenziale, um soziale Bedarfe frühzeitig zu erkennen und gemeinschaftlich zu bearbeiten.



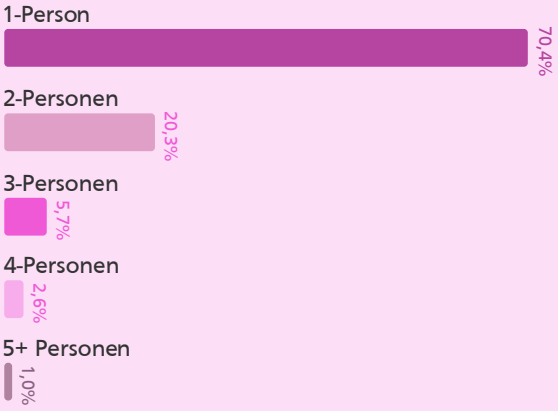
41 Marktstände vor St. Lorenz mit Blick in die Karolinenstraße, ein beliebter Treffpunkt für Alle

Fazit

Insgesamt zeigt sich: Altstadt Mitte ist ein funktional stark beanspruchter Stadtraum, dessen Lebensumfeld geprägt ist von einer überwiegend jungen, mobilen Wohnbevölkerung, temporären Wohnformen und hohen sozialen Anforderungen. Gleichzeitig wird das Gebiet angesichts der breiten Angebotspalette auch an gesundheitlichen Dienstleistungen stark von älteren Menschen frequentiert. Die Weiterentwicklung des Gebiets erfordert nicht primär neue großflächige Einrichtungen, sondern passgenaue, kleinteilige und niedrigschwellige Maßnahmen, die unterschiedliche Nutzungsansprüche miteinander in Einklang bringen und den öffentlichen Raum als sozialen Anker stärken.

Haushaltsgrößen in der Altstadt (2024)

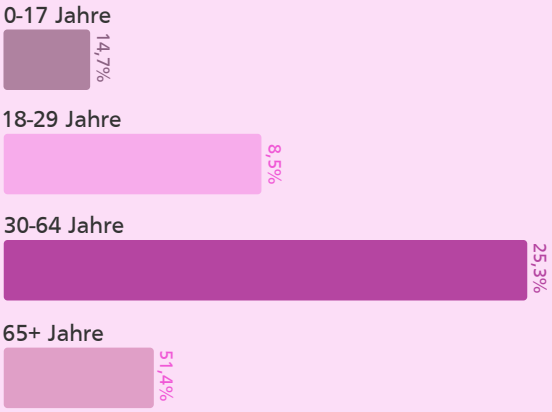
Einwohnende: 14.365, Haushalte 10.251



39 Haushaltsgrößen in der Altstadt (2024),
Quelle: Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Altersstruktur in der Altstadt (2024)

Einwohnende: 14.365



40 Alterstruktur in der Altstadt (2024),
Quelle: Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

Lebensumfeld

Wohnen, Bildung, Soziales und Gesundheit

Erkenntnisse aus der Analyse



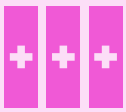
Wohnnutzung spielt eine untergeordnete Rolle im Nutzungsmix

- Das Untersuchungsgebiet ist durch eine hohe Nutzungsdichte gekennzeichnet, in der Einzelhandel, Gastronomie, Tourismus und Aufenthalt dominieren. Dauerhaftes Wohnen spielt eine untergeordnete Rolle.
- Strategien zur künftigen Rolle des dauerhaften Wohnens und der dann notwendigen zusätzlichen sozialen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet sind in Diskussion.
- Ältere Menschen wohnen in Teilen der Altstadt in unsanierten, nicht barrierefreien Wohnungen.



Temporäre Wohnformen gewinnen an Bedeutung

- Zunehmend relevant werden temporäre möblierte Wohnformen („Monteurswohnungen", WG-Modelle) mit unscharfer Abgrenzung zum gewerblichen Wohnen.
- Diese sind mangels Datengrundlage noch schwer zu erfassen, können aber potenzielle Nutzungskonflikte mit klassischen Wohnformen bergen und zu steigenden Mieten führen.



Ein dichtes Angebot an medizinischer Versorgung prägt die Altstadt

- Angebote der sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur sind im Gebiet überdurchschnittlich stark vertreten.
- Zahlreiche Facharztpraxen versorgen die gesamte Altstadt und erzeugen im Bereich der Fußgängerzonen regen Hol- und Bringverkehr.

Jugendliche sind eine wichtige Nutzergruppe des öffentlichen Raums in der Altstadt

- Das Gebiet ist ein wichtiger Aufenthaltsort für Jugendliche und junge Erwachsene. Zielgruppenspezifische, konsumfreie Angebote wie sichere, konsumfreie Orte, niedrigschwellige Bewegungsangebote oder Lern- und Bildungsangebote fehlen.
- Die frühzeitige und wirkungsvolle Einbindung jüngerer Zielgruppen stärkt die Kinder- und Jugendgerechtigkeit in der Altstadt. Es existiert ein etabliertes Angebot an Beteiligungsstrukturen wie die Kinderversammlungen, laut! und die Nutzungsbeteiligungen für Spiel- und Aktionsflächen.

Angebote für Familien und ältere Menschen sind begrenzt

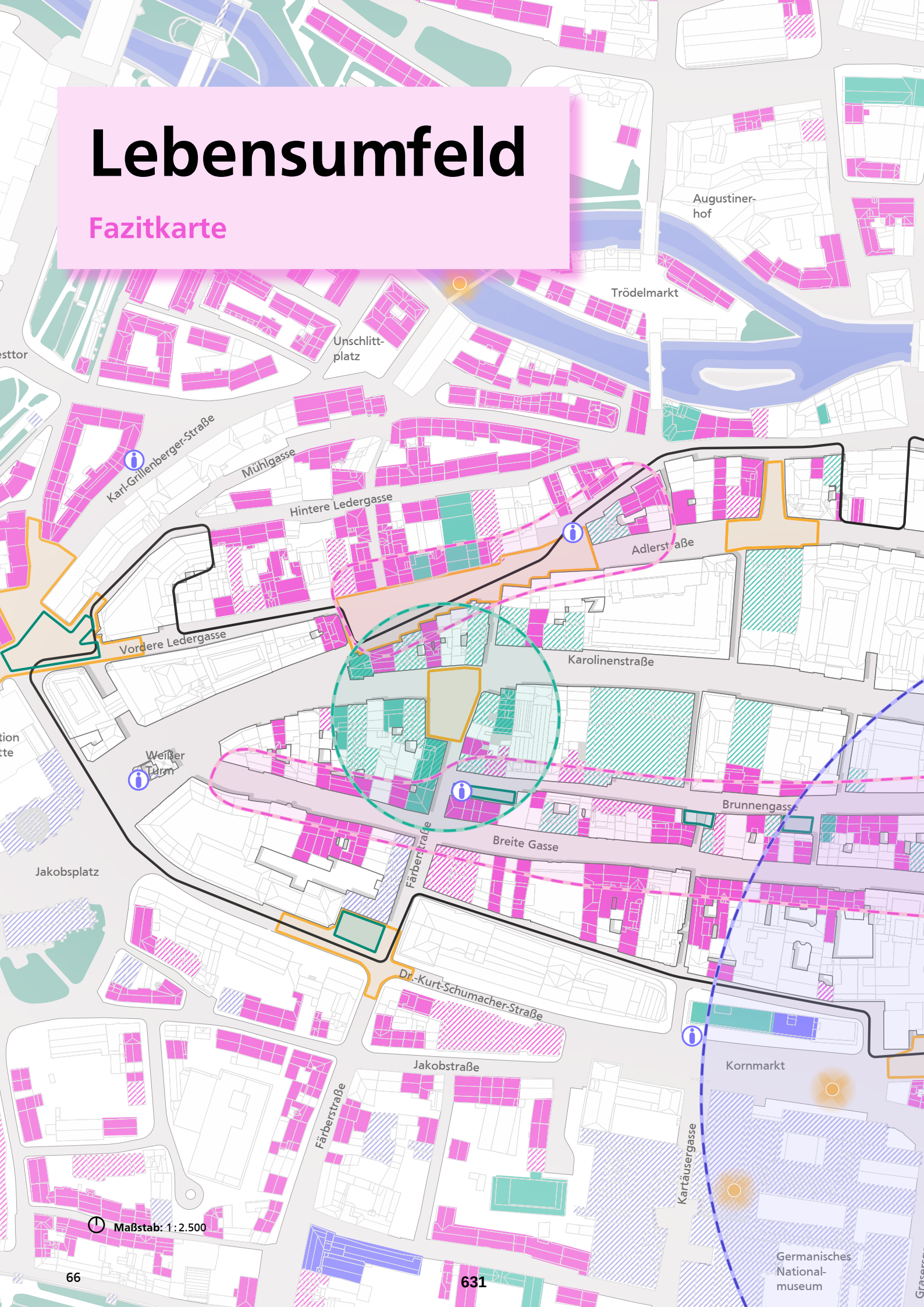
- Infolge des starken Fokus auf Shopping und Gastronomie sind konsumfreie Angebote und Begegnungsorte für Familien und ältere Menschen (Spielplätze, Aktions- und Bewegungsflächen, Sitzgelegenheiten, Grün- und Freiflächen etc.) nur untergeordnet vorhanden.
- Es besteht eine Versorgungslücke an Kindertagesbetreuungsplätzen in der Altstadt. Der Suche nach einem geeigneten Standort zur Schaffung weiterer Krippen-, Kindergarten- und Hortplätze kommt besondere Bedeutung zu.

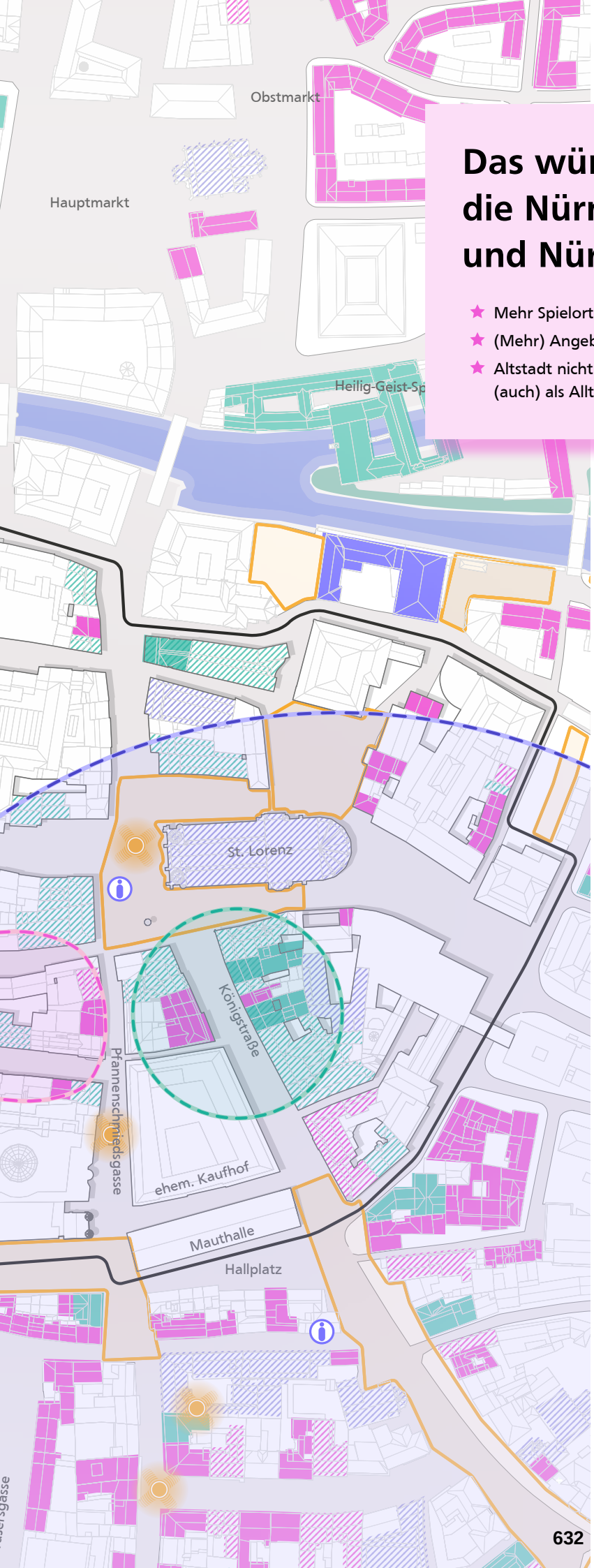
Hilfsbedürftige Personen stellen soziale Infrastruktur vor Herausforderungen

- Obdachlosigkeit ist im öffentlichen Raum sichtbar, oft in räumlicher Nähe zu Leerständen und Orten mit funktionalen und gestalterischen Defiziten.
- Das Angebot an niedrigschwelligen Rückzugsorten, Tagesaufenthalten und vandalismussicheren öffentlichen Toiletten ist begrenzt.

Lebensumfeld

Fazitkarte





Das wünschen sich die Nürnbergerinnen und Nürnberger:

- Mehr Spielorte für Kinder, Bewegungsräume für Alle.
- (Mehr) Angebote für Jugendliche.
- Altstadt nicht nur für Besuchende und Shoppende, sondern (auch) als Alltags-Stadt gestalten.

Bestand

- Kinder- und jugendrelevante Aufenthaltsorte
- Öffentliche Toiletten
- Gebäude mit Bildungsangeboten
- Gebäude mit Kultur-/Unterhaltungsangeboten
- Gebäude mit Einrichtungen des Gesundheits-/Sozialwesens und/oder Arztpraxen
- Gebäude mit Beherbergungsangeboten
- Gebäude mit Wohnnutzung
- Gebäude
- Öffentliche Grünflächen
- Gewässer
- Umgriff Altstadt Mitte

Potenziale

- Potenzialräume für Wohnumfeldgestaltung
- Gut erreichbare Gesundheitsschwerpunkte
- Suchraum für Standorte sozialer Infrastrukturen
- Plätze gestalten
- Pocketparks prüfen

Lebensumfeld

Wohnen, Bildung, Soziales und Gesundheit

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen



Entwicklung des Wohnens beobachten und steuern

- Die Entwicklung des möblierten und zeitlich befristeten Wohnens soll beobachtet und gesteuert werden, um Nutzungskonflikte und wohnungswirtschaftliche Auswirkungen zu begrenzen.
- Zur künftigen Rolle des dauerhaften Wohnens im Untersuchungsgebiet sollen weitere Untersuchungen durchgeführt und Grundsatzbeschlüsse gefasst werden.
- Zum Schutz von Bestandsmietern soll die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gezielt gesteuert werden.



Bildungsangebote für alle Generationen ausbauen

- Ergänzende Angebote für bestehende Bildungseinrichtungen sollen geschaffen werden, z. B. Lernräume, Experimentier- und Kreativräume.



Soziale Infrastruktur stärken

- Bestehende Gesundheitsdienstleistungen sollen gesichert und das Angebot an niedrigschwelliger sozialer Beratung und Unterstützung ausgebaut werden.
- Im Zuge städtebaulicher Entwicklungsprozesse sollen Möglichkeiten zur Flächensicherung für soziale Infrastrukturbedarfe, insbesondere für einen Kita-Standort, Berücksichtigung finden.
- Der individuelle Bedarf bei obdachlosen Menschen oder hilfsbedürftigen Zielgruppen soll identifiziert und interdisziplinär geprüft werden. Entsprechende räumliche Angebote sollen geschaffen werden.

Konsumfreie Aufenthaltsorte für Alle schaffen

- Im Untersuchungsgebiet sollen langfristig gesicherte Aufenthalts- und Begegnungsorte für alle Nutzergruppen entstehen. Diese sollen auch für vulnerable Gruppen nutzbar sein. Eine Dauerbelegung durch einzelne Zielgruppen sind auszuschließen.
- Die Implementierung von innovativen, niedrigschwelligen Spiel- und Bewegungsangeboten für alle Generationen an geeigneten Orten soll vorangetrieben werden.
- Der Bestand an Spiel- und Aktionsflächen soll erhalten und mit besonderem Augenmerk auf qualitative und inklusive Ausstattung aufgewertet werden.

Akteure vernetzen und Engagement fördern

- Die bestehenden Strukturen aus Quartiersmanagement, sozialen Einrichtungen, Verwaltung und Zivilgesellschaft sollen weiter miteinander vernetzt werden, um Synergien zu nutzen und lokale Akteurinnen und Akteure zu aktivieren.
- Informations- und Austauschformate, z B. zur Nutzung des Quartiersfonds oder bestehender Förderprogramme, sind zu stärken und sichtbarer zu machen. Ziel ist es, bürgerschaftliches Engagement, Nachbarschaftsprojekte und eine kooperative Stadtentwicklungskultur zu fördern.

Kaufhof und Umfeld

Der ehemalige Kaufhof ist eines der städtebaulich bedeutendsten Gebäude der Lorenzer Altstadt. Durch seine Größe, die prominente Lage an der Königstraße und die direkte Verknüpfung mit wichtigen Fußgängerströmen prägt er seit Jahrzehnten die Wahrnehmung des südlichen Innenstadtbereichs. Seit dem im Sommer 2023 eingetretenen Leerstand infolge der Karstadt-Kaufhof-Insolvenz hat sich das Gebäude, gemeinsam mit dem bereits seit Jahren leerstehenden „City-Point", zu einem zentralen Transformationsraum entwickelt, dessen Zukunft maßgeblichen Einfluss auf die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des gesamten Quartiers hat.

Auswirkungen auf umgebende Straßenräume
Besonders sichtbar werden die Auswirkungen in den angrenzenden Straßenräumen, etwa in Teilen der Pfannenschmiedsgasse, der Breiten Gasse und am Übergang zur Königstraße, wo fehlende Belebung und abgeschlossene Fassaden zu gestalterischen und funktionalen Herausforderungen führen. Müll, unklare Wegebeziehungen und punktuell wahrnehmbare soziale Problemlagen verstärken diese Effekte.

Damit ist das Areal in seiner heutigen Form ein struktureller Schwachpunkt inmitten einer sonst sehr leistungsfähigen Innenstadtlage, zugleich aber der größte zusammenhängende Entwicklungsspielraum der Altstadt.

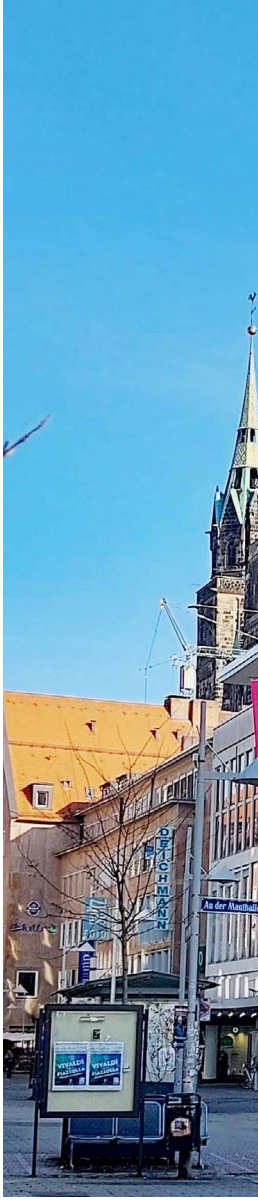
Chance durch Zwischenerwerb
Mit dem strategischen Zwischenerwerb der Stadt Nürnberg wird erstmals seit Jahrzehnten die Möglichkeit geschaffen, die Entwicklung des gesamten Areals von Kaufhof, City-Point, Kaufhof-Parkhaus und Zeughaus in einem integrierten „Große-Lösung"-Ansatz zu steuern.

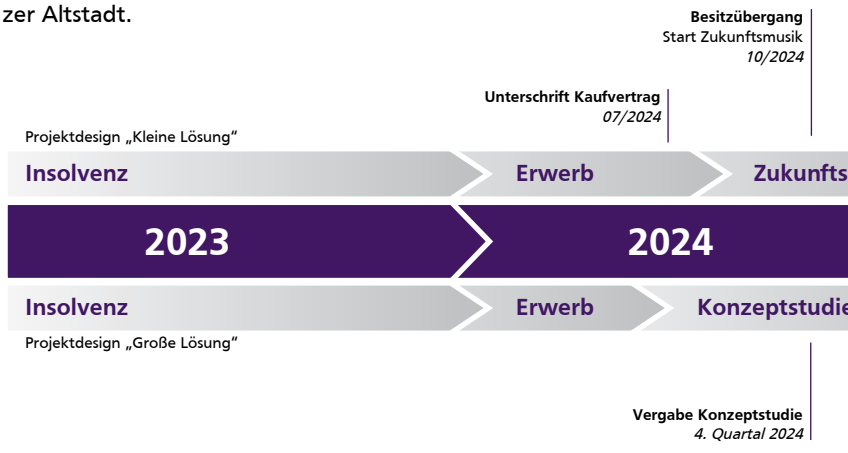
Dieser Quartiersansatz eröffnet Chancen für neue Querbeziehungen, attraktive Erdgeschosszonen, bessere Anbindungen an Pfannenschmiedsgasse und Hallplatz sowie die Schaffung neuer Aufenthalts-, Grün- und Kulturflächen. Die laufenden Konzeptstudien und das geplante Auswahlverfahren bilden hierfür den fachlichen und strategischen Rahmen.

Belebung durch Zwischennutzungen
Die bereits umgesetzten und geplanten Zwischennutzungen im Erdgeschoss – unter anderem Formate von WÖHRL, IKEA, Beets&Roots sowie Kultur- und Veranstaltungsnutzungen – zeigen, dass temporäre Belebung im Kaufhof sehr gut funktioniert. Sie stabilisieren den Standort, verhindern Trading-Down-Effekte und stärken die Wahrnehmung des Ortes als Möglichkeitsraum.

Auch die geplanten Hochschulnutzungen der Technischen Universität Nürnberg (TU Nürnberg) im Rahmen der Markterkundung unterstreichen das Potenzial, neue Publikumsgruppen dauerhaft in die Altstadt zu bringen.

Fazit
Durch die Kombination aus städtischer Steuerung, strategischer Partnerwahl und enger Verzahnung mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern entsteht ein einmaliges Fenster für eine Transformation, die weit über das Gebäude selbst hinausreicht. Der ehemalige Kaufhof und sein Umfeld ist eines der großen Entwicklungspotenziale in der Lorenzer Altstadt und wird damit zum Hebel für die städtebauliche Neuordnung eines ganzen Innenstadtquartiers mit Bedeutung für Nutzungsmischung, Durchwegung, Aufenthaltsqualität, Ökonomie und das historische Stadtbild der Lorenzer Altstadt.





42 Projektdesign Entwicklung Kaufhof



43 Zwischennnutzung des ehemaligen Kaufhofgebäudes durch ein Pop up Projekt

Beginn Pop-Up-Kaufhof
Wöhrl, Ikea, Beets & Roots usw.
ab 09/2025

Gremienbeschluss und Vertragsabschluss
Verkauf und Entwicklungspartnerschaft
Ende 2026/ Anfang 2027

musik | Umbau | Pop-Up-Zwischennutzung Kaufhof

2025 | 2026 | 2027 | 2028 | ab 2029

e | Partner-/Käufersuche | Planung und Realisierung Zeughausquartier (mögliche Große Lösung)

Stufe III > Vertragsphase
Verhandlung und Abschluss
Kaufvertrag mit Auflagen

Präsentation Konzept-studie und Auswahl von zu vertiefenden Kponzept(en) durch den Stadtrat
3. Quartal 2025

Stufe II > Auswahlverfahren
Konzept/Preis/Vertrag
Entwicklungspartnerschaft
mit VKB

Vergabe
Transaktionbegleitung
Recht und Steuer
09/2025

Stufe I > Marktsondierung
Erarbeitung & Prüfung Marktgängigkeit eines
Auswahlverfahrens im Dialog mit Entwicklern
ab 10/2025 mit Expo Real

Kaufhof und Umfeld

Erkenntnisse aus der Analyse

Zentrale Leerstände haben negative städtebauliche Auswirkungen

- Die leerstehenden bzw. untergenutzten Großimmobilien ehemaliger City-Point und Kaufhof beeinflussen die städtebauliche und funktionale Situation im Herzen der Lorenzer Altstadt erheblich.
- Die Kombination aus strukturellem Leerstand, gestörten Fußgängerströmen, unzureichend aktivierten Erdgeschosszonen, fehlender sozialer Kontrolle sowie punktuellen Problemen durch Vermüllung und Obdachlosigkeit führt zu einem wahrnehmbaren Qualitätsverlust im unmittelbaren Umfeld des Untersuchungsgebiets.

Ganzheitliche Entwicklung des Quartiers birgt große Chancen

- Transformationsprozesse benötigen Raum und Fläche für Experimente und neue Nutzungsideen. Die Entwicklung des Quartiers bietet die große Chance für die Realisierung einer zeitgemäßen Idee einer zukunftsfähigen Innenstadt. Die Stadt Nürnberg ist durch den Zwischenerwerb des ehem. Kaufhofs in einer besonderen Steuerungsposition.

Zwischennutzungskonzepte funktionieren

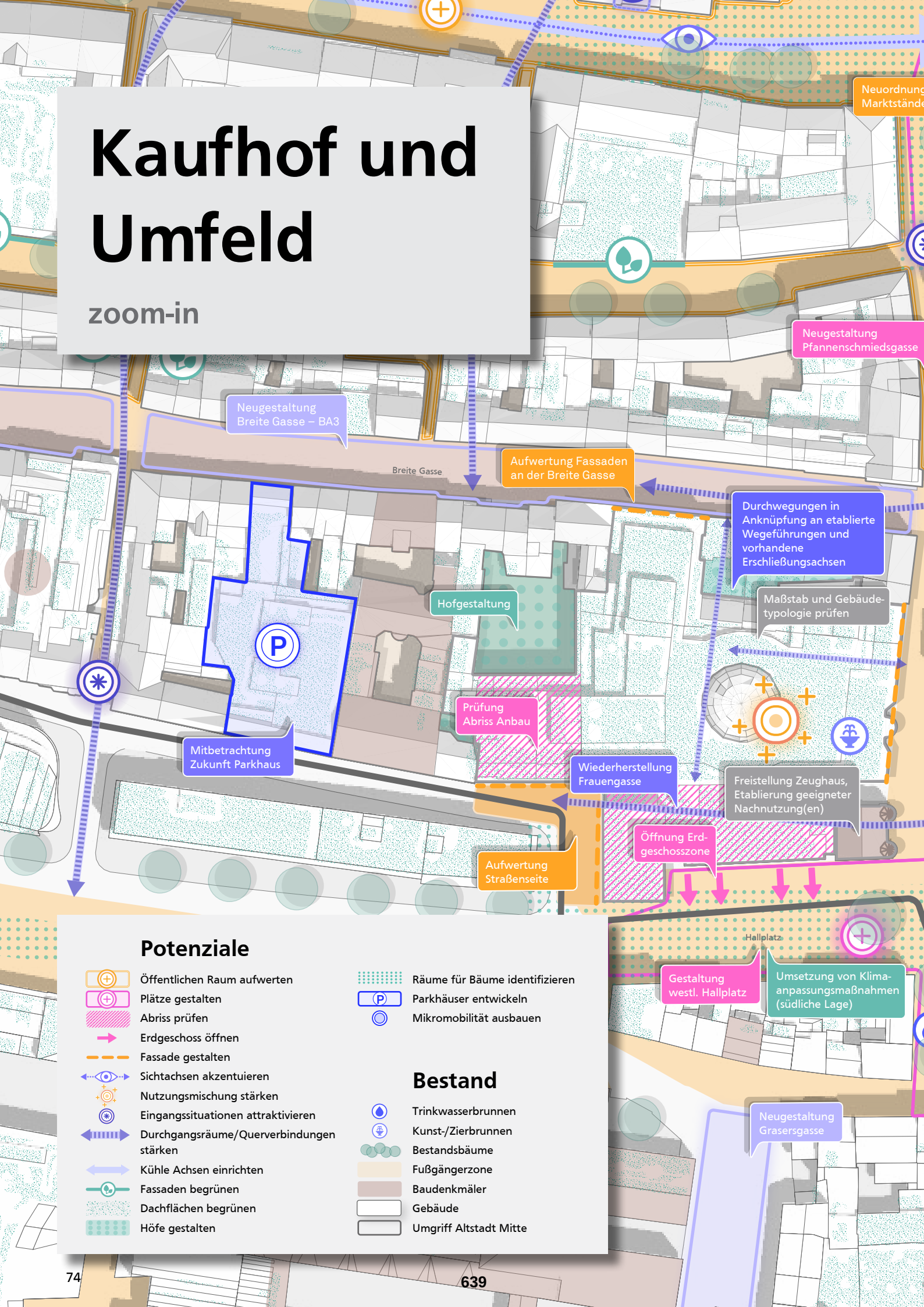
- Die bisherigen Zwischennutzungen – darunter kulturelle Angebote, temporäre Formate und die Revitalisierung der Erdgeschosse durch Pop-up-Handel und Gastronomie – haben bereits gezeigt, dass belebte Nutzungen einen deutlichen Beitrag zur Stabilisierung des Umfelds leisten und somit wesentlich zur Verhinderung eines anhaltenden Trading-Down-Prozesses beigetragen.

Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung

- ★ Öffnung und Aktivierung der Erdgeschoss-Fassaden zum öffentlichen Raum, u. a. durch Kultur-, Handels-, Bildungs- und Gastronomienutzungen.
- ★ Prüfung markthallenartiger Formate als möglicher Frequenz- und Aufenthaltsanker.
- ★ Erhebliche Steigerung der Passantenfrequenzen im gesamten Quartier durch gezielt platzierte, publikumswirksame Nutzungen (z. B. Kongress, Bildung, Hotel, Gastronomie, attraktive öffentliche Räume). Diese Frequenzwirkungen sind integraler Bestandteil einer zukunftsfähigen Innenstadt und sollen bei Nutzungsverteilung und Gebäudeadressierung berücksichtigt werden.
- ★ Nutzung und Begrünung von Dachflächen unter Berücksichtigung baulicher und denkmalschutzrechtlicher Belange.
- ★ Prüfung der Möglichkeiten, öffentlich zugängliche Freiräume (z. B. Dachgarten/Dachterrasse) zu integrieren.
- ★ Stärkung der Adresse Königstraße und Adressbildung zur Breiten Gasse durch klar definierte Ein- und Aufgänge und eine hochwertige und belebte Erdgeschosszone mit größtmöglicher Transparenz.
- ★ Qualitative, öffentlich zugängliche Aufenthalts- und Grünbereiche in den rückwärtigen und heute untergenutzten Hofbereichen – insbesondere am City-Point zum Hallplatz – prüfen und integrieren, sofern dies städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll ist.
- ★ Aufwertung des öffentlichen Raums durch z. B. gestalterische Elemente, Begrünung und hochwertige Möblierung.
- ★ Integration des Zeughauses und der Mauthalle als möglicherweise öffentlich nutzbarer Baustein (z. B. Kultur, Bildung, Ausstellung, Stadtgesellschaft).

Kaufhof und Umfeld

zoom-in

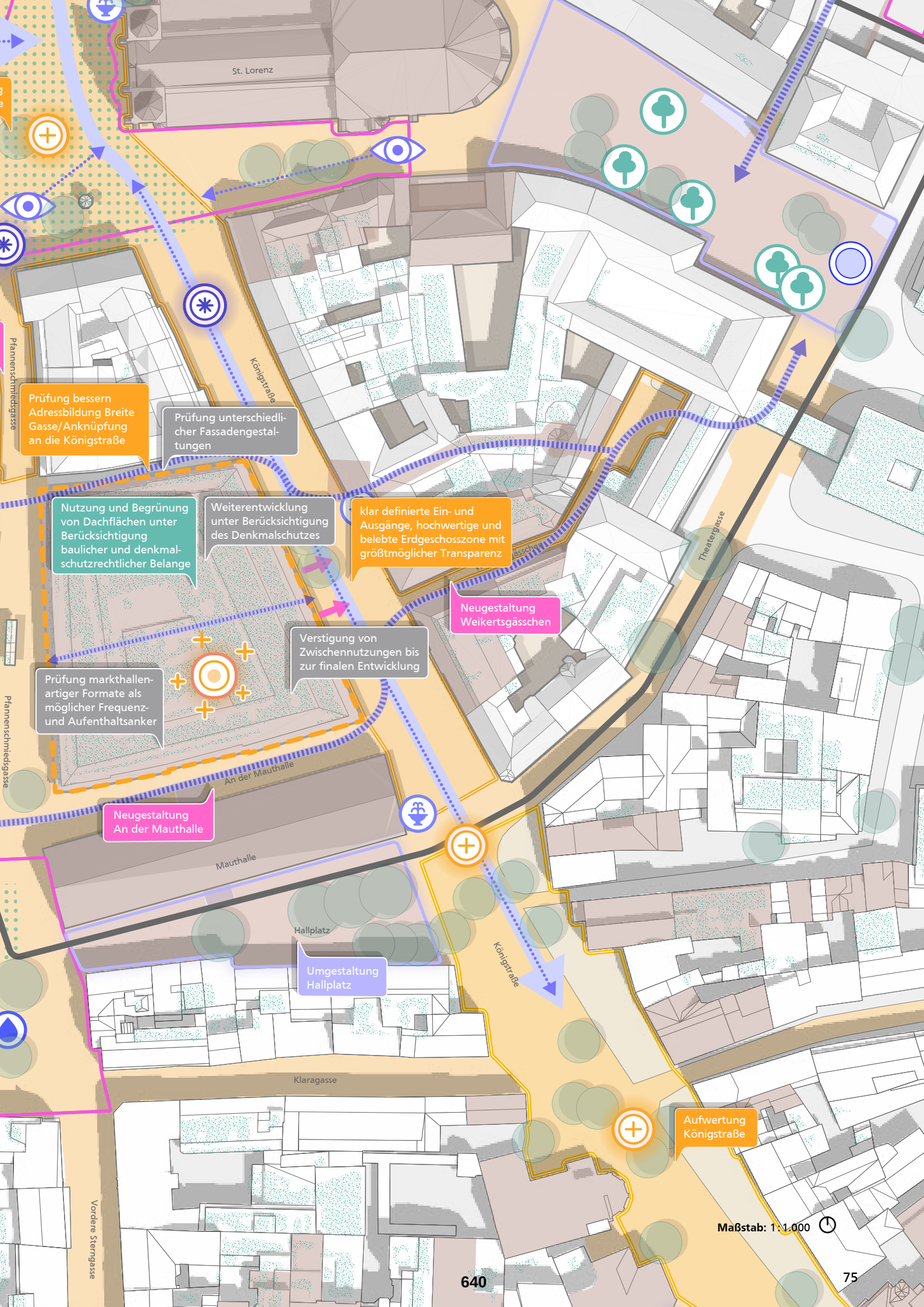


Potenziale

- Öffentlichen Raum aufwerten
- Plätze gestalten
- Abriss prüfen
- Erdgeschoss öffnen
- Fassade gestalten
- Sichtachsen akzentuieren
- Nutzungsmischung stärken
- Eingangssituationen attraktivieren
- Durchgangsräume/Querverbindungen stärken
- Kühle Achsen einrichten
- Fassaden begrünen
- Dachflächen begrünen
- Höfe gestalten
- Räume für Bäume identifizieren
- Parkhäuser entwickeln
- Mikromobilität ausbauen

Bestand

- Trinkwasserbrunnen
- Kunst-/Zierbrunnen
- Bestandsbäume
- Fußgängerzone
- Baudenkmäler
- Gebäude
- Umgriff Altstadt Mitte


St. Lorenz
Pfannenschmiedsgasse
Königstraße
Prüfung bessern Adressbildung Breite Gasse/Anknüpfung an die Königstraße
Prüfung unterschiedlicher Fassadengestaltungen
Nutzung und Begrünung von Dachflächen unter Berücksichtigung baulicher und denkmalschutzrechtlicher Belange
Weiterentwicklung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
klar definierte Ein- und Ausgänge, hochwertige und belebte Erdgeschosszone mit größtmöglicher Transparenz
Theatergasse
Neugestaltung Weikertsgässchen
Verstigung von Zwischennutzungen bis zur finalen Entwicklung
Prüfung markthallenartiger Formate als möglicher Frequenz- und Aufenthaltsanker
An der Mauthalle
Neugestaltung An der Mauthalle
Mauthalle
Hallplatz
Umgestaltung Hallplatz
Klaragasse
Aufwertung Königstraße
Vordere Sterngasse
Maßstab: 1:1.000

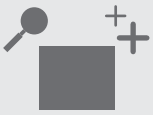
Kaufhof und Umfeld

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen



Kaufhof-Eigentum als städtebaulichen Hebel gezielt nutzen

- ★ Das Eigentum an der Kaufhof-Immobilie soll aktiv genutzt werden, um die Entwicklung in hoher Qualität und unter Berücksichtigung öffentlicher Interessen voranzubringen.
- ★ Es wird angestrebt, die Entwicklung der Einzelimmobilien integriert als „Große Lösung“ in enger Abstimmung mit der Versicherungskammer Bayern (VKB) als Eigentümerin des City-Point zu gestalten.



Städtebauliche Potenziale erkennen, fixieren und sichern

- ★ Im Zuge der Entwicklung des Gesamtareals sollen zentrale öffentliche Belange und Zielsetzungen abgestimmt und gezielt verfolgt werden.
- ★ Die Entwicklung des Gesamtareals soll auch nach einem Verkauf in einem strukturiert geführten Quartiersprozess weitergeführt werden, an dem sich die Stadt Nürnberg als aktive Partnerin beteiligt.
- ★ Ziel ist, gemeinsam mit den beiden künftigen Investoren (Kaufhof und City-Point) eine abgestimmte, qualitätsvolle und langfristig tragfähige Quartiersentwicklung sicherzustellen. Dieser kooperative Entwicklungsprozess ist entscheidend, um städtebauliche, funktionale und klimatische Ziele dauerhaft zu sichern und Synergien zwischen den Gebäudeteilen bestmöglich zu nutzen.



Zwischennutzung fortführen und ggf. verstetigen

- ★ Bis zur ganzheitlichen finalen Entwicklung sollen die Bemühungen um eine lebendige Zwischennutzung des Erdgeschosses weitergeführt und danach evtl. verstetigt werden.

Mixed Use, Frequenz und urbane Lebendigkeit stärken

- ★ Transformationsflächen dieser Größenordnung ermöglichen ein vielfältiges Nutzungskonzept, das die Attraktivität der Altstadt stärkt. Diese Chance soll gezielt genutzt werden.
- ★ Geeignete Nutzungen sollen sinnvoll im Areal verteilt und durch klar definierte öffentliche oder halböffentliche Bereiche ergänzt werden.

Verzahnung von VU und Verkaufsprozess des Kaufhofs

- ★ Die Sanierungsziel für das Areal bilden eine wichtige Grundlage für Zuschussmöglichkeiten aus der Städtebauförderung und die sanierungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit. Ein enger Abgleich mit dem laufenden Prozess der Konzept- und Investorenauswahl der Stadt Nürnberg ist von zentraler Bedeutung und soll sichergestellt werden.
- ★ Die Sanierungsziele des Gebietes Altstadt Mitte sollen im weiteren Verfahren – gemeinsam mit zusätzlichen städtebaulichen, funktionalen und klimatischen Anforderungen – in qualitätssichernde Verfahrensschritte überführt werden und einen verbindlichen strategischen Rahmen für die weitere Quartiersentwicklung bilden.


193
193
193

04
Übersicht Sanierungsziele

Die Sanierungsziele bündeln die zentralen Handlungsbedarfe der integrierten Analyse und übersetzen sie in strategische Leitlinien für die zukünftige Entwicklung im Bereich Altstadt Mitte. Sie formulieren den Rahmen, an dem sich Projekte, Entscheidungen und Prioritäten im weiteren Verfahren ausrichten müssen, um die vom Baugesetzbuch vorgegebene einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierung zu gewährleisten. Damit bilden sie das verbindliche Fundament für eine koordinierte, fachübergreifende Sanierungspraxis im künftigen Sanierungsgebiet.

Erlebnisraum durch Nutzungsmix



Vielfalt und Nutzungsmischung der Altstadt stärken



Kulturelle, sportliche und weitere, besucherrelevante Angebote ausbauen



Inhabergeführte Geschäfte vernetzen und stärken



Leerstand aktiv steuern und vermeiden sowie Trading Down verhindern



Entwicklung des ehemaligen Kaufhofs aktiv gestalten

Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum



Neue Strategien für ein kohärentes und nutzerfreundliches Raumgefüge entwickeln



Fußgängerzone weiterentwickeln, vernetzen und differenziert gestalten



Hochwertige konsumfreie Aufenthalts- und Begegnungsorte etablieren



Temporäre Gestaltung, Begrünung und Möblierung weiter erproben



Steigerung des subjektiven Sicherheitsgefühls als Grundlage der Aufenthaltsqualität



Ressourcen für Sicherheit und Sauberkeit bereitstellen

Grün und Klima



Verschattungswirkung von Bäumen hoch gewichten



Integrierte Planungskonzepte etablieren und umsetzen



Klimaanpassung sichtbar machen, dafür bestehendes Grün sichern und ergänzen



Grüne Dach- und Fassadenlandschaften und Höfe ermöglichen und fördern



Photovoltaik auf Dachflächen und an Fassaden integrieren



Regenwasser in der Altstadt zurückhalten und lokal versickern lassen

Mobilität und Erreichbarkeit

- Mobilität für Alle in der Altstadt weiter verbessern
- Erreichbarkeit durch Mikromobilität und innovative Fortbewegungsformen stärken
- Attraktive Verbindungen durch die Altstadt schaffen und mit Zielen verbinden
- Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmenden entschärfen
- Fahrradinfrastruktur verbessern und ergänzen
- Verkehrsflächen in der Altstadt bedarfsgerecht weiterentwickeln

Lebensumfeld

- Entwicklung des Wohnens beobachten und steuern
- Bildungsangebote für alle Generationen ausbauen
- Soziale Infrastruktur stärken
- Konsumfreie Aufenthaltsorte für Alle schaffen
- Akteure vernetzen und Engagement fördern

Kaufhof und Umfeld

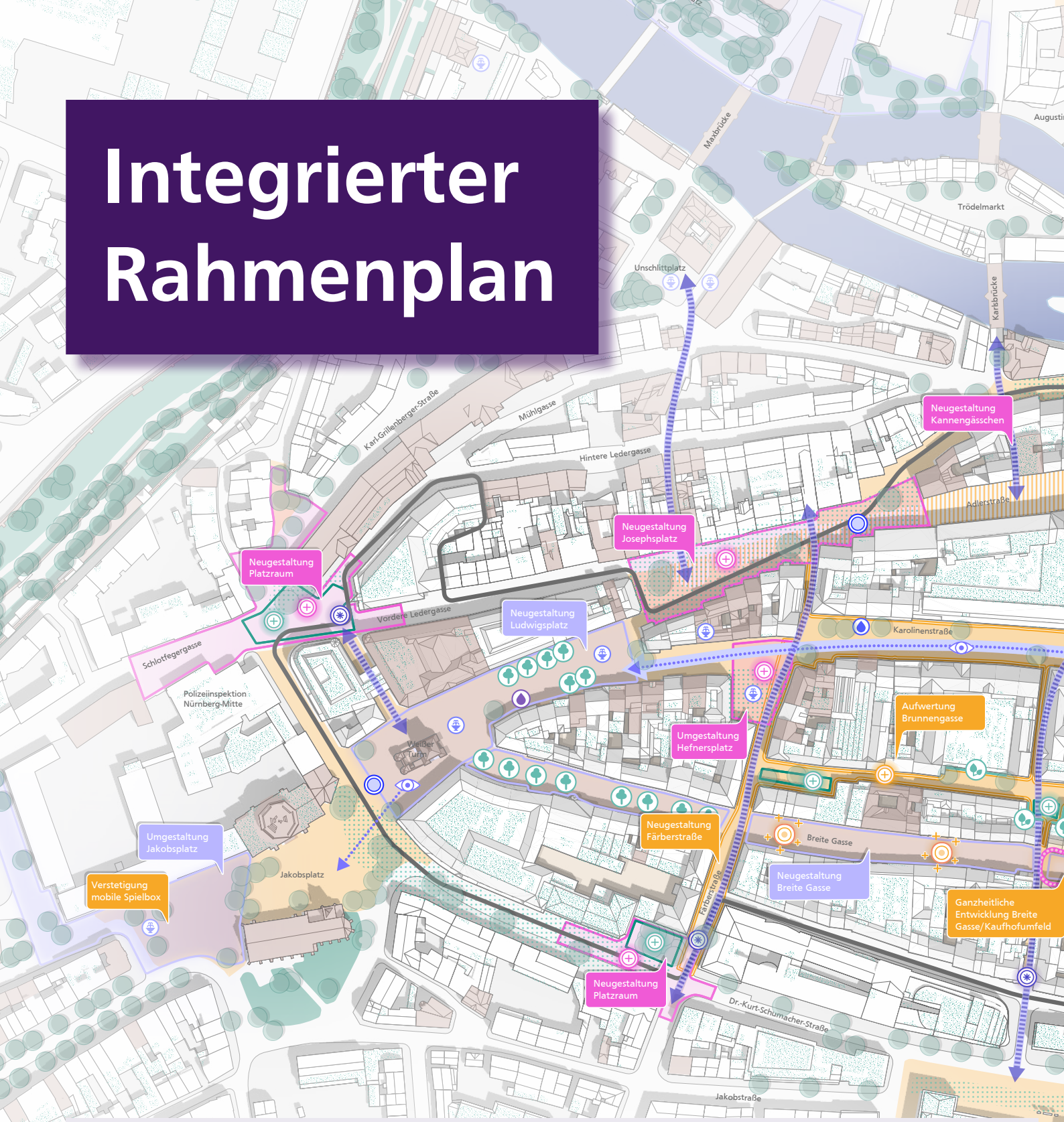
- Kaufhof-Eigentum als städtebaulichen Hebel gezielt nutzen
- Städtebauliche Potenziale erkennen, fixieren und sichern
- Mixed Use, Frequenz und urbane Lebendigkeit stärken
- Zwischennutzung verstetigen und während der Planungsphase sicherstellen
- Verzahnung von VU und Verkaufsprozess des Kaufhofs


GERÜSTBAU VOGEL
BETTY BARCLAY
buonissimo
Italienische Eis-Manufaktur

05
Integrierter Rahmenplan

Der integrierte Rahmenplan konkretisiert die Sanierungsziele räumlich und zeigt auf, wo und wie Entwicklungsschwerpunkte, Maßnahmen und Projekte im Gebiet umgesetzt werden können. Er dient als übergeordnetes Steuerungsinstrument, das städtebauliche, freiraumplanerische, verkehrliche und soziale Aspekte zusammenführt und die langfristige Entwicklungsrichtung des Gebiets Altstadt Mitte strukturiert sichtbar macht.

Integrierter Rahmenplan

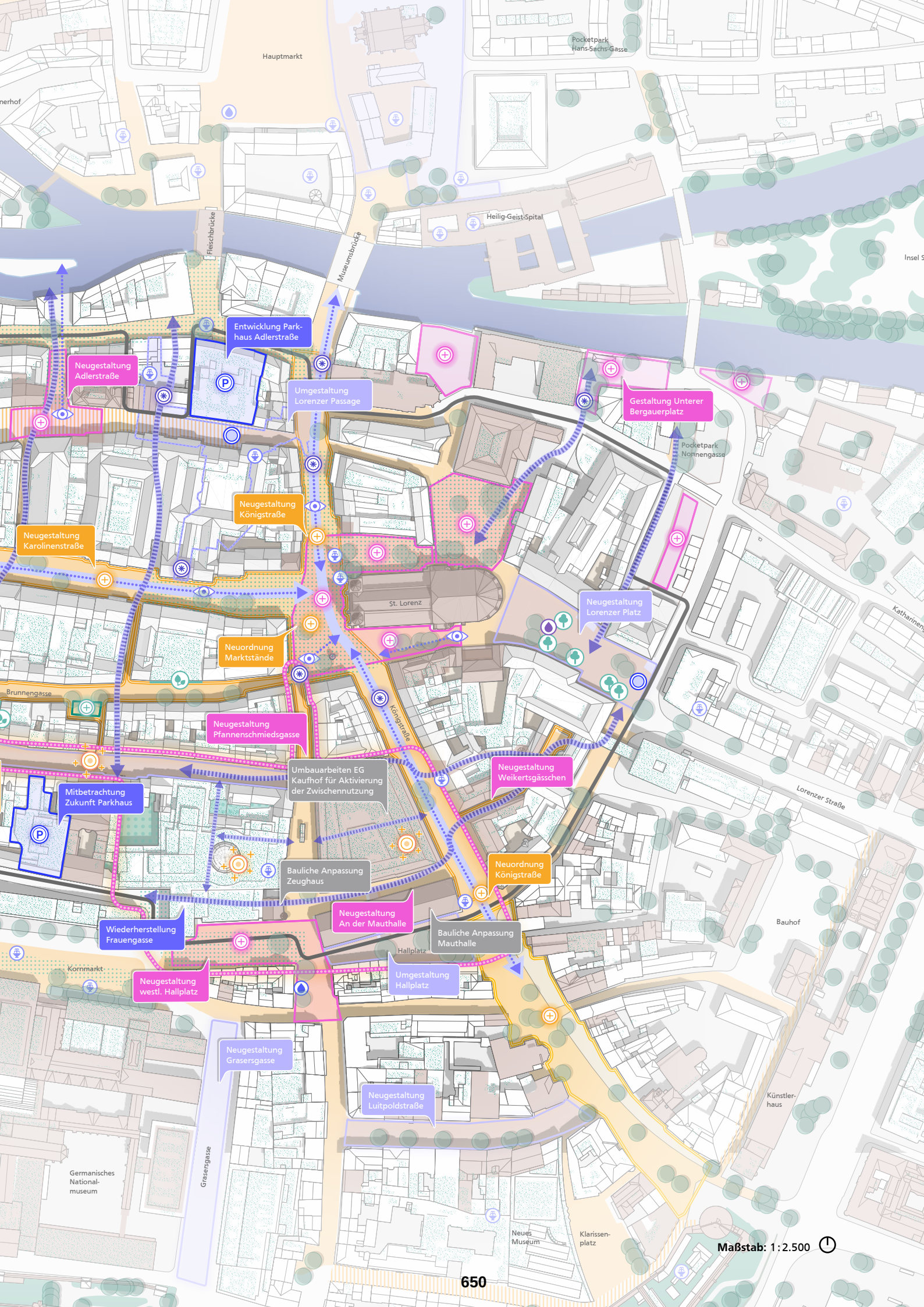


Projektvorschläge und Potenziale

- Öffentlichen Raum aufwerten
- Plätze gestalten
- Sichtachsen akzentuieren
- Fußgängerzone erweitern
- Nutzungsmischung stärken
- Kaufhof und Umfeld weiterentwickeln
- Eingangssituationen attraktivieren
- Durchgangsräume/Querverbindungen stärken
- Pocketparks etablieren
- Kühle Achsen einrichten
- Neue Trinkwasserbrunnen
- Fassaden begrünen
- Neu-/Ersatzpflanzungen vornehmen
- Dachflächen begrünen
- Höfe gestalten
- Räume für Bäume identifizieren
- Parkhäuser entwickeln
- Mikromobilität ausbauen

Bestand

- Laufende/kürzliche abgeschlossene Umgestaltungsmaßnahmen
- Trinkwasserbrunnen
- Kunst-/Zierbrunnen
- Bestandsbäume
- Fußgängerzone
- Baudenkmäler
- Gebäude
- Öffentliche Grünflächen
- Gewässer
- Umgriff Altstadt Mitte


Hauptmarkt
Pocketpark Hans-Sachs-Gasse
Heilig-Geist-Spital
Fleischbrücke
Museumsbrücke
Entwicklung Park-haus Adlerstraße
Neugestaltung Adlerstraße
Umgestaltung Lorenzer Passage
Gestaltung Unterer Bergauerplatz
Pocketpark Nonnengasse
Neugestaltung Königstraße
Neugestaltung Karolinenstraße
St. Lorenz
Neugestaltung Lorenzer Platz
Neuordnung Marktstände
Brunnengasse
Königstraße
Neugestaltung Pfannenschmiedsgasse
Umbauarbeiten EG Kaufhof für Aktivierung der Zwischennutzung
Neugestaltung Weikertsgässchen
Mitbetrachtung Zukunft Parkhaus
Lorenzer Straße
Bauliche Anpassung Zeughaus
Neuordnung Königstraße
Neugestaltung An der Mauthalle
Bauliche Anpassung Mauthalle
Bauhof
Wiederherstellung Frauengasse
Hallplatz
Kornmarkt
Neugestaltung westl. Hallplatz
Umgestaltung Hallplatz
Neugestaltung Grasersgasse
Neugestaltung Luitpoldstraße
Künstler-haus
Germanisches National-museum
Grasersgasse
Neues Museum
Klarissen-platz
Maßstab: 1:2.500


TRAOTA
8-22h

06
Umsetzung

Um die Entwicklung der Altstadt Mitte über mehrere Jahre strategisch, koordiniert und investitionswirksam zu steuern werden aus den Sanierungszielen und Handlungsempfehlungen in den einzelnen Handlungsfeldern konkrete Realisierungsansätze zur Umsetzung abgeleitet. Das Investitionsprogramm listet anschließend im Sinne der vom Baugesetzbuch und vom Zuschussgeber geforderten Kosten- und Finanzierungsübersicht alle räumlichen und thematischen Maßnahmen der Vorbereitenden Untersuchungen auf. Die einzelnen Projekte werden zudem in Steckbriefen ausformuliert.

Realisierungsansätze

Erlebnisraum durch Nutzungsmix

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
1 Vielfalt und Nutzungsmischung der Altstadt stärken	
1.1 Die Vielfalt der Altstadt ist ihre wesentliche Stärke. Das Nutzungsangebot soll weiter ausgebaut und für alle Zielgruppen noch attraktiver gestaltet werden, insbesondere auch nach Ladenschluss. Die Förderung von Mixed-Use-Konzepten sollen intensiviert werden.	→ Weiterentwicklung des Ansiedlungsmanagements und gezielte Ansprache neuer Marken sowie attraktiver Angebote zur Stärkung der Besucherfrequenzen → Profilbildung für die Einkaufsstraßen zur klareren Positionierung unterschiedlicher Nutzungs- und Angebotscluster → Aktive Förderung einer vielfältigen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Wohnen zur Belebung der Innenstadt über den gesamten Tagesverlauf Fortschreibung des Vergnügungsstättenkonzeptes, → z. B. zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, z. B. zur Steuerug von 24h Automatenläden
1.2 Die Interessen und Belange der Bewohnerschaft (z. B. Lärmschutz) müssen dabei besonders berücksichtigt werden und durch den Nutzungsmix verursachte Konflikte (z. B. Lärmschutz) sollen frühzeitig gesteuert werden.	→ Etablierung und Sicherstellung eines regelmäßigen Austausches zwischen Bewohnerschaft, Veranstaltern, Sicherheitsakteuren und ansässigen Unternehmen
1.3 Laufende Projekte, die den Nutzungsmix in der Altstadt erhöhen, sollen weiterverfolgt und neue Ideen geprüft werden.	→ Weiterentwicklung der Ideen „Jüdische Begegnungsstätte“ und „Zirkuläres Kaufhaus“ → Prüfung der Initiierung neuer zeitgemäßer Ansätze zur Stärkung des Nutzungsmixes, insbesondere im Bereich Kaufhof/City-Point
2 Kulturelle, sportliche und weitere besucherrelevante Angebote ausbauen	
2.1 Veranstaltungen und attraktive Angebote, die zur Qualität und Attraktivität der Altstadt beitragen, sollten gezielt gefördert werden - flankiert durch eine sicherheits- und konfliktorientierte Abwägung zu deren Art, Umfang und Lage.	→ Prüfung von Maßnahmen zur Stärkung sportlicher Aktivitäten, wie z. B. → Anpassung der Streckenführung des Metropolmarathons/Stadtlaufs → Kriteriumskurs Radrennen als teilweise innerstädtische Veranstaltung → Sport-Mitmachtag als Präsentationsmöglichkeit für Sportvereine → Arbeitsgruppe „Sport in der Altstadt“ → Fortsetzung bewährter Formate wie „Erfahrungsfeld goes Innenstadt sowie Entwicklung neuer zeitgemäßer Formate und Angebote zur Schaffung von Besuchsanlässen → Etablierung von Infrastruktureinrichtungen für Marktstände (Strom-, Wasserversorgung, Fettabscheider, Müllentsorgung, etc.)
2.2 Sichtbarmachung des Erlebnisraums Altstadt für Einheimische und Gäste	→ Eine gute Kommunikation des Angebots und der Veranstaltungen für Einheimische und Gäste über den Erlebnisraum Altstadt in digitaler Form weiter ausbauen. Wegeleitsystem optimieren



Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
3 Inhabergeführte Geschäfte vernetzen und stärken	
3.1 Der rückläufige Zahl kleiner Einzelhandelsgeschäfte sollte durch bessere Sichtbarkeit und Vernetzung aktiv entgegengewirkt werden.	→ Ausbau von Dialogformaten, wie z. B. das „Immobiliennetzwerk Innenstadt“ → Stärkung von Partnerschaften, wie z. B. „Erlebnis Nürnberg e.V.“ → Etablierung weiterer digitaler Formate, wie z. B. die „Nürnberger Quartiere“ auf Websites oder Social Media
3.2 Private Investitionen von Nutzerinnen und Nutzern in die Aufwertung von Fassaden, EG-Ladenzonen und Entwicklung neuer Konzepte sollen durch Anreizsysteme gezielt unterstützt werden.	→ Auflage eines kommunalen Förderprogrammes „Fassaden und EG-Ladenzonen“ → Gezielte Bewerbung von Fördermöglichkeiten und Sonderabschreibungen im Sanierungsgebiet
4 Leerstand aktiv steuern und vermeiden sowie Trading Down verhindern	
4.1 Der Dialog mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Gewerbetreibenden soll gestärkt werden, um Ursachen für Leerstand zu identifizieren und Lösungen zu erarbeiten.	→ Nutzung und Weiterentwicklung von Dialogformaten auf Basis der Erkennenisse aus dem Leerstands- und Ansiedlungsmanagement z. B. „Immobiliennetzwerk Innenstadt“ → Identifikation und Kommunikation von Best Practise Beispielen aus anderen Städten oder von innovativen Vorreitern aus Nürnberg
4.2 Die Aktualität der Bodenrichtwerte in der Altstadt sollte angesichts der laufenden Transformationsprozesse überprüft werden.	→ Anstoß eines Dialogs mit dem Amt für Geoinformation und Bodenordnung (Geo) bzw. dem Gutachterausschuss
4.3 Das Monitoring von Leerständen soll eine dauerhafte Nutzung der Flächen sicherstellen und, sofern diese nicht möglich ist, kurzfristig realisierbare Zwischennutzungen ermöglichen.	→ Verstärkte Aktivitäten des „Raumkompass“ des Amtes für Kultur und Freizeit der Stadt Nürnberg, um Leerstände für kulturelle Zwischen- und Dauernutzungen zu vermitteln → Bereitstellung der notwendigen Personal- und Finanzressorucen zur Ergänzung der vorhandenen Systeme.
5 Entwicklung des ehemaligen Kaufhofs aktiv gestalten	
5.1 Die Bemühungen zur Entwicklung des Kaufhof-Areals unter Einbezug des ehem. City-Point und des Zeughauses sollen intensiviert und priorisiert werden.	→ Prüfung einer dauerhaften Nutzung durch die Stadt Nürnberg, z. B. im ehemaligen Tabakladen
5.2 Dabei sollten verbindliche städtebauliche Rahmenbedingungen definiert werden, die sowohl funktionale Anforderungen als auch den historischen Stadtraum und die historische Substanz berücksichtigen.	→ Durchführung eines Konzeptauswahlverfahrens zur Feststellung städtischer Bedarfe, das die Entwicklung eines lebendigen, gemischt genutzten Stadtraums sicherstellt, in dem Wirtschaft, Bildung, Arbeiten, Begegnung, Handel und Freizeit miteinander verbunden werden.

Realisierungsansätze

Aufenthaltsqualität und öffentlicher Raum

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
1 Neue Strategien für ein kohärentes und nutzerfreundliches Raumgefüge entwickeln	
1.1 Unterschiedliche Raumtypen der Altstadt sollen individuell weiterentwickelt werden zu einem Raumgefüge, das Funktionalität, Klimaschutz, Aufenthaltsqualität und denkmalpflegerische Belange gleichrangig berücksichtigt.	→ Erstellung eines integrierten übergeordneten Gesamtkonzeptes als zentrale Grundlage (Stadtbodenkonzept) → Erstellung teilräumlicher Konzepte u. a. für die Neuordnung der Königsstraße vom Hauptbahnhof bis zur Museumsbrücke, z. B. in Form eines Wettbewerbs
1.2 Identitätsstiftende Strukturen und Materialien sollen bei gleichzeitigem Blick auf zeitgemäße Nutzungen, Barrierefreiheit und Klimaresilienz gewahrt werden.	→ Definition klarer gestalterischer Leitlinien zur Wahrung identitätsstiftender Strukturen und Materialien
2 Fußgängerzone erweitern, vernetzen und differenziert gestalten	
2.1 Die bestehende Fußgängerzone soll räumlich und gestalterisch weiterentwickelt werden, um ein durchgängiges, attraktives und barrierearmes Wegenetz unter Einbeziehung der U-Bahn-Verteilergeschosse zu schaffen.	→ Sukzessive Weiterführung der bereits begonnen Neugestaltung der Fußgängerzone, insbesondere in der Karolinenstraße, der Königstraße und rund um die Lorenzkirche
2.2 Querbeziehungen zwischen den Hauptachsen sollen gezielt gestärkt und Übergangsbereiche gestalterisch aufgewertet werden.	→ Brunnengasse mit Krebsgasse, Heldengässchen und Einmündung Färberstraße → Adlerstraße im Bereich Köpfleinsberg/Siegessäule → Wollengässchen als Verbindung von der Königstraße in die Pfannenschmiedsgasse und die Breite Gasse → Südlicher Lorenzer Platz (Uhrenhäuschen) als Verbindung von der Königstraße in die Brunnengasse
3 Hochwertige konsumfreie Aufenthalts- und Begegnungsorte etablieren	
3.1 Kleine, multifunktionale, klimaangepasst gestaltete Orte, für alle Zielgruppen und Generationen, sollen entstehen. Diese sollen mit Sitz- und Bewegungsangeboten zum Verweilen und zur Begegnung anregen und nicht konsumorientiert sein.	→ Neugestaltung Josephsplatz, Brunnengasse und nördlicher Lorenzer Platz, Breite Gasse, westlicher Hallplatz
3.2 Eine hochwertige, aber robuste Gestaltung der Aufenthaltsbereiche soll angestrebt werden.	→ Aktualisierung des Gestaltungshandbuchs der Stadt Nürnberg



Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
4 Temporäre Gestaltung, Begrünung und Möblierung weiter erproben	
4.1 Temporäre Maßnahmen wie Sitz- und Pflanzelemente, Wasserinseln oder Sonnensegel sollen als flexible Werkzeuge dienen, um neue Formen des Aufenthalts zu testen und eine mittel- bis langfristige dauerhafte Umgestaltung vorzubereiten.	→ Königstraße, Pfannenschmiedsgasse, Karolinenstraße
5 Steigerung des subjektiven Sicherheitsgefühls als Grundlage der Aufenthaltsqualität	
5.1 Durch gezielte Raumgestaltung sollen Angst- und störungsanfällige Übergangsräume reduziert werden.	→ Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes für potenzielle Angsträume → Aktualisierung des Gestaltungshandbuchs der Stadt Nürnberg
5.2 Das Schaffen eines Nutzungsmixes, der den öffentlichen Raum auch nach Ladenschluss regulär belebt und damit Kriminalitätsfurcht senkt, soll vorangetrieben werden.	→ Erstellung integrierter Konzepte unter Einbeziehung der Gastronomie-Außenbereiche, Kulturinseln, Pop-up-Konzepte sowie Spielgeräte/Bewegungselemente
5.3 Steuerungsinstrumente, die schnelles gemeinsames Einschreiten der Sicherheitsbehörden bei Lagerbildung, Hotspots und Drogenkonsumorten ermöglichen, sollen ausgebaut werden.	→ Stärkung des AK SiSa als Steuerungsinstrument.
5.4 Der Ausbau von niederschwelliger Sozialarbeit / Streetwork, um Spannungsfelder im öffentlichen Raum durch langfristige Beziehungsarbeit zu entlasten, soll geprüft werden.	→ Streetwork bedarfsgerecht ausbauen.
5.5 Eine Kommunikationsstrategie zu Regeln im öffentlichen Raum soll entwickelt werden.	→ Entwicklung geeigneter, niederschwelliger Informationskanäle (Piktogramme, einfache Sprache, QR-Codes zu Satzungen etc.)
6 Ressourcen für Sicherheit und Sauberkeit bereitstellen	
6.1 Aufenthaltsqualität für Alle muss im Fokus stehen. Sauberkeit ist dabei ein zentraler Faktor. Dafür braucht es eine gute Infrastruktur, von Toiletten bis Mülleimer.	→ Erstellung eines Beleuchtungskonzepts für potenzielle Angsträume → Ausreichende Personal- und Resourcenausstattung für den kontinuierlichen Unterhalt der Infrastrukturelemente bereitstellen, z. B. Einführung eines Sauberkeitsmonitoring durch Auswertungen aus dem Mängel-Melder von SÖR

Realisierungsansätze

Grün und Klima

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
1 Verschattungswirkung von Bäumen hoch gewichten	
1.1 Die Verschattungswirkung großkroniger Bäume leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation im Sommer. Bestehende große Stadtbäume sollten möglichst lange erhalten werden, um die Verschattungsfunktion nicht zu gefährden.	→ Bereitstellung notwendiger Ressourcen in Pflege und Unterhalt → Erstellung einer Bestandsaufnahme erhaltenswerter Bäume mit großer Schattenwirkung
1.2 Die Neupflanzungen auch größerer Bäume soll verstärkt vorangetrieben werden.	→ Vertiefte Prüfung möglicher Spartenumverlegungen Untersuchung des Konzeptes der Hochbeete, analog zu Insel Schütt, an anderen Standorten (Entsiegelungs- und Baumstandortkonzept)
2 Integrierte Planungskonzepte etablieren und umsetzen	
2.1 Zukünftige Maßnahmen müssen Klimaanpassung, Wasser und Gestaltung enger verknüpfen und sich innerhalb des Untersuchungsgebietes gezielt räumlich konzentrieren.	→ Brunnengasse, Adlerstraße, Nördlicher Lorenzer Platz, Karolinenstraße
2.2 Entlang zentraler Fußwegeverbindungen sollen „kühle Achsen“ entstehen, die Verschattung, Begrünung, Wasserinseln und Sitzgelegenheiten zu einem erlebbaren, klimawirksamen Freiraumsystem verbinden. Dabei sind zentrale historische Blick- und Erschließungsachsen mit besonderer Sensibilität zu behandeln.	→ Königstraße vom Bahnhof zur Museumsbrücke → Adlerstraße im Bereich Köpfleinsberg/Siegessäule → Ecke Dr.-Kurt-Schumacher-Staße/Färberstraße
2.3 Die Erkenntnisse aus zahlreichen vorliegenden Fachkonzepten und Untersuchungen sollen integriert in städtebauliche und Objektplanungen eingebunden werden.	→ Weiterentwicklung der internen Workflows, Schnittstellen und Informationskanäle, Handreichungen
2.4 Grundsatzbeschlüsse zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit sollen konsequent umgesetzt und mit denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen abgeglichen werden.	→ Integriertes Klimaschutzkonzept, Stadtklimaanalyse 2024/25 mit Berichtsteil „Wirkanalyse Fokusräume“, Klimaanpassungskonzept der Stadt Nürnberg → Weiterentwicklung denkmalpflegerischer Leitlinien ‚dass den Grundsatzbeschlüssen angemessen Rechnung getragen werden kann.
3 Klimaanpassung sichtbar machen, dafür bestehendes Grün sichern und ergänzen	
3.1 In der dicht bebauten Altstadt sollen gezielte Maßnahmen zur Verschattung, Kühlung und Begrünung umgesetzt werden.	→ Erstellung eines Entsiegelungskonzeptes → Vertiefte Prüfung von Spartenumverlegungen zugunsten neuer, größerer Bäume (Entsiegelungs- und Baumstandortkonzept). → Bereitstellung der notwendigen Ressourcen in Pflege und Unterhalt.
3.2 Die Entsiegelung und Begrünung mindergenutzter Flächen soll vorangetrieben und der Ankauf geeigneter Flächen durch die Stadt geprüft werden.	→ Entsiegelung und Begrünung Aufweitungen Brunnengasse, Flächenankauf durch Stadt prüfen → Entsiegelung und Freiraumgestaltung am westlichen Hallplatz hinter dem Zeughaus; Flächenankauf durch Stadt prüfen



Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
4 Grüne Dach- und Fassadenlandschaften und Höfe ermöglichen und fördern	
4.1 Dächer und Fassaden sowie versiegelte Innenhöfe sollen gezielt für Begrünungsmaßnahmen aktiviert und in Förderprogramme eingebunden werden.	→ Intensive Bewerbung des Kommunalen Förderprogrammes „Mehr Grün für Nürnberg“
4.2 Die Ansprache der Eigentümerschaft soll intensiviert und Antragsprozesse sollen niederschwelliger gestaltet werden.	→ Bereitstellung der notwendigen Ressourcen für Ansprache, Ausstattung der Förderprogramme, technische Umsetzung
4.3 Sichtbare Pilotprojekte an städtischen Gebäuden oder in Kooperation mit privaten Akteuren sollen Vorbildcharakter für die gesamte Altstadt entfalten.	→ Durchführung öffentlicher Infoveranstaltungen unter Würdigung der Pilotprojekte (Ausstellung, Kalender, Prämierung) → Bereitstellung von niederschwellig nutzbaren Pflanzbeeten im öffentlichen Raum vor den Fassaden → Stadtratsbeschluss zur standardisierten Begrünung öffentlicher Gebäude, incl. Bereitstellung von Resourcen- und Finanzen.
4.4 Bei allen Maßnahmen sollen klimaktive Elemente behutsam in das historische Stadtbild integriert werden.	→ Etablierung eines regelmäßigen Austauschformates über aktuelle Projekte mit dem Denkmalschutz und den zuständigen Dienststellen
5 Photovoltaik auf Dachflächen und an Fassaden etablieren	
5.1 Die Kombination von Photovoltaik und Gründächern soll stärker etabliert werden. Für Photovoltaik an Fassaden sind aktuelle innovative Lösungen zu nutzen.	→ Offensive Bewerbung des Beratungsangebotes für Solar- und Gründächer.
5.2 Die denkmalpflegerischen Anforderungen müssen berücksichtigt und eine stadtbildverträgliche Integration soll sichergestellt werden.	→ Verbindlichkeit des Solarleitfadens Nürnberg (2025) konsequent stärken.
6 Regenwasser in der Altstadt zurückhalten und lokal versickern lassen	
6.1 Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Versickerung und Entsiegelung sollen gezielt ausgebaut werden, um Überlastungen bei Starkregen zu reduzieren und gleichzeitig das Mikroklima zu verbessern.	→ Maßnahmen beim Straßenbegleitgrün, wie kleine Retentionsbeete oder Mulden, Lücken zwischen Bordsteinen zum Wasserabfluss bzw. technische Lösungen, wie (Baum-)Rigolen, Rigolen-Verbund-Systeme oder Mulden-Rigolen-Systeme.

Realisierungsansätze

Mobilität und Erreichbarkeit

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
1 Mobilität für Alle in der Altstadt weiter verbessern	
1.1 Insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität sollen Zufahrtsmöglichkeiten und Stellplätze für die Bewohnerschaft gesichert werden.	→ Identifizierung geeigneter Standorte zur Sicherung barrierefreier Zufahrten und zur Berücksichtigung von Stellplatzbedarfen der Bewohnerschaft.
1.2 Es soll geprüft werden, an welchen Orten mittel- bis langfristig altes Kopfsteinpflaster durch barrierearmes ersetzt werden kann.	→ Erstellen einer Prioritätenliste für Barrierefreien Ausbau des Pflasters.
2 Erreichbarkeit durch Mikromobilität und innovative Fortbewegungsformen stärken	
2.1 Angesichts der Topografie ist die fußläufige Überbrückung größerer Distanzen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oft beschwerlich. Zur Kompensation fehlender ÖPNV-Angebote in Nord-Süd-Richtung über das Pegnitztal sollen weitere kleinräumige Mobilitätsangebote und innovative Lösungen getestet werden.	→ Möglichkeiten für den Einsatz von Fahrradrikschas prüfen
3 Attraktive Verbindungen durch die Altstadt schaffen und mit Zielen verbinden	
3.1 Das Netz kleinteiliger Passagen und Gassen soll attraktiver gestaltet und sichtbar bzw. auffindbar gemacht werden. Damit verbessert sich die Erreichbarkeit von Zielen in der Altstadt und gleichzeitig erlebt der öffentliche Raum eine Aufwertung.	→ Neugestaltung öffentlicher Bereiche und Unterstützung bei Investitionen privater Eigentümer z. B. Ostermayer-Passage, Krebsgasse, Heldengässchen, Weikertsgässchen, Johannesgasse
3.2 Das Wegeleitsystem in der Altstadt soll vereinheitlicht werden (Verkehrsleitung, Kultur, Tourismus, Freizeit).	→ Erstellung eines Gesamtkonzeptes für ein zeitgemäßes, niederschwelliges Wegeleitsystem
4 Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmenden entschärfen	
4.1 Mobilität und Erreichbarkeit der Altstadt müssen verträglich organisiert werden. Durch effektive Raumgestaltung soll die Attraktivität einzelner Straßen für die „Autoposer“-Szene deutlich reduziert werden.	→ Gezieltes Stoppen von „Autoposing“ durch Engstellen, Aufpflasterungen, Randsteinverlegungen, Baumpflanzungen und Möblierung im öffentlichen Raum z. B. in der Adlerstraße im Bereich Siegessäule.
4.2 Maßnahmen zur Umgestaltung des öffentlichen Raums sollen weiter ausgebaut werden, dabei gilt es, die Bedürfnisse aller Nutzenden – Bewohnerinnen und Bewohner, Besuchende, Touristinnen und Touristen, Gewerbetreibende und Lieferantinnen und Lieferanten – gleichermaßen zu berücksichtigen.	→ Weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wie z. B. bauliche Umgestaltung der zuletzt eingeführten Fußgängerbereiche, die noch nicht dem Charakter eines Fußgängerbereichs entsprechen (z. B. südliche Königstraße, Färberstraße, Brunnengasse)



Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
4.3 Auf die Verkehrssicherheit für Fußgängerinnen und Fußgänger soll verstärkt geachtet werden, besonders bei Querungen.	→ Verbesserung von Fußgängerquerungen in der Vorderen Ledergasse im Bereich Wöhrl / Mediamarkt, und in der Adlerstraße im Bereich der Kaiserstraße.
5 Fahrradinfrastruktur verbessern und ergänzen	
5.1 Die Querbarkeit durch die Altstadt und die Erreichbarkeit verschiedener Angebote sollen für den Radverkehr verbessert werden.	→ klare Wegweisung und Beschilderung des Radnetzes → Einrichtung, Erweiterung und Neuorganisation sicherer und überdachter Fahrradabstellanlagen, insbesondere am Rande des Kerngebiets der Fußgängerzone.
5.2 Gleichzeitig soll ein schneller und zu intensiver Radverkehr in der Fußgängerzone vermieden werden.	→ Intensivierung und Weiterentwicklung von Informationskampagnen zu den Themen Rücksichtnahme und Verkehrsregeln in der Altstadt nach dem Beispiel der Kampagne 2025 „Respekt hat Effekt“.
6 Verkehrsflächen in der Altstadt bedarfsgerecht weiterentwickeln	
6.1 Eine Evaluierung der bestehenden und perspektivischen Stellplatzsituation in den Parkhäusern soll durchgeführt werden. Bei geringer Belegung der Parkhäuser könnte eine Entlastung des Straßenraums und Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geprüft werden.	→ Fortführung und Aktualisierung des Monitorings der Parkhausbelegung, um belastbare Zahlen hinsichtlich Angebot und Nachfrage an Stellplätzen in der Altstadt zu generieren.
6.2 Das Konzept der Quartiersgarage bzw. die Erhöhung der Anzahl an Dauerparkplätzen soll an geeigneter Stelle geprüft werden, um im Straßenraum Flächenpotenziale für mehr Aufenthaltsqualität zu nutzen.	→ Kontaktaufnahme mit Eigentümern des Parkhauses Adlerstraße 4-8 und evtl.Schaffung von Kooperationsanreizen → Evtl. nutzungsabhängige Auflagen für das ehemalige Kaufhofparkhaus, Frauengasse 12, im Rahmen des Konzeptauswahlverfahrens für die Entwicklung des Kaufhofquartiers fixieren
6.3 Die Kommunikation über die diversen Mobilitäts-Angebote (z. B. Park & Ride) soll weiter gebündelt und optimiert werden.	→ Ausbau und Bewerbung der App Nürnberg MOBIL (NüMO), die alle Verkehrsarten bündelt.
6.4 Entwicklung einer geschäftsbereichsübergreifenden Plattform zur Sichtbarmachung der Mobilitätsthemen.	→ Entwicklung eines Dashboards mit allen relevanten Zahlen (Passantenfrequenzen, Parkplatzbelegung, Veranstaltungen), auf die alle wesentlichen Akteure Zugriff haben.

Realisierungsansätze

Lebensumfeld

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
1 Entwicklung des Wohnens beobachten und steuern	
1.1 Die Entwicklung des temporären Wohnens soll beobachtet und gesteuert werden, um Nutzungskonflikte und wohnungswirtschaftliche Auswirkungen zu begrenzen.	→ Aufbau eines Monitoring-Systems für temporäres Wohnen und potenzielle Zweckentfremdung; Bereitstellung der Ressourcen bei Stab Wohnen
1.2 Zur künftigen Rolle des dauerhaften Wohnens im Untersuchungsgebiet sollen weitere Untersuchungen durchgeführt und Grundsatzbeschlüsse gefasst werden.	→ Definition von Rahmenbedingungen für Wohnungsentwicklung → Steuerung von Wohnen über Bauleitplanung, Zweckentfremdung sowie Sanierungsrecht → Schaffung und Bewerbung von Anreizen für private Sanierungstätigkeit (steuerliche Sonderabschreibungen)
1.3 Zum Schutz von Bestandsmietern soll die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gezielt gesteuert werden.	→ Konsequente Steuerung, z. B. über die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht
2 Bildungsangebote für alle Generationen ausbauen	
2.1 Ergänzende Angebote für bestehende Bildungseinrichtungen sollen geschaffen werden, z. B. Lernräume bzw. Selbstlernzentren, Experimentier- und Kreativräume.	→ Prüfung von Synergien mit möglicher Hochschul-Nutzung im Bereich Kaufhof/City-Point → Fixierung der Bedarfe im Konzeptauswahlverfahren für die Entwicklung des Kaufhofquartiers
3 Soziale Infrastruktur stärken	
3.1 Bestehende Gesundheitsdienstleistungen sollen gesichert und das Angebot an niedrigschwelliger sozialer Beratung und Unterstützung ausgebaut werden.	→ Konzeption passgenauer Angebote und Bereitstellung der notwendigen Ressourcen
3.2 Im Zuge städtebaulicher Entwicklungsprozesse sollen Möglichkeiten zur Flächensicherung für soziale Infrastrukturbedarfe, insbesondere für einen Kita-Standort, Berücksichtigung finden.	→ Prüfung der Vorkaufsrechtsausübung für Kita-Standorte im Suchraum. → Sicherung geeigneter Standorte für eine Kita durch Erwerb oder Nutzungsvereinbarungen.
3.3 Der individuelle Bedarf bei obdachlosen Menschen oder hilfsbedürftigen Zielgruppen soll identifiziert und interdisziplinär geprüft werden.	→ Bereitstellung ausreichender Ressourcen für Streetwork und Beratung u. a.Verstetigung des Projekts „BahnhofsläuferInnen“. → Verbesserung der Zugänglichkeit zu gut einsehbaren Toiletten, bereitstellung ausreichender Ressourcen für deren kontinuierlichen Unterhalt, Prüfung von Möglichkeiten zur kostenlosen Benutzung durch vulnerable Gruppen.



Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
	→ Prüfung des Bedarfs an wettergeschützten Aufenthaltsflächen als feste Rückzugsorte mit sozialpädagogischer Begleitung in Bereichen der Altstadt außerhalb des Untersuchungsgebietes sowie Ausbau und infrastrukturelle Verbesserung (z.B. Beleuchtung, Sauberkeit, Sanitärzugang). Dabei müssen rechtliche Grenzen beachtet und die Nutzung der Umgebung durch die Allgemeinheit darf nicht ausgeschlossen werden.
4 Konsumfreie Aufenthaltsorte für Alle schaffen	
4.1 Im Untersuchungsgebiet sollen langfristig gesicherte Aufenthalts- und Begegnungsorte für alle Nutzergruppen entstehen. Diese sollen auch für vulnerable Gruppen nutzbar sein, zugleich aber eine Dauerbelegung ausschließen.	→ Nutzung der Potenziale kleinerer Flächen, wie z. B. versiegelte Stadtplätze, Flächen im Verkehrsraum, Haltestellen oder Brachflächen als diverse Aufenthalts-, Sport- und Bewegungsflächen
4.2 Die Implementierung von innovativen, niedrigschwelligen Spiel- und Bewegungsangeboten für alle Generationen an geeigneten Orten soll vorangetrieben werden.	→ Initiierung von Bewegung und Attraktivierung des Stadtraums durch Multicodierung, temporäre Nutzungen und gestalterische Elemente (z. B. Farbgebung) → Prüfung der Schaffung von zwei „Bewegungsinseln“ von jeweils ca. 100 m² im Untersuchungsgebiet → Ausbau der Angebote besonders für Kinder und Jugendliche unter Beteiligung der Zielgruppe zur konkreten Standortsuche und Detailplanung → Beauftragung einer Machbarkeitsanalyse zur → Zwischennutzung leerstehender Einzelhandelsflächen als Indoor-Spielplatz → Nutzung von Parkhausflächen als Aktions- und Bewegungsfläche für ältere Kinder und Jugendliche, sowie für Erwachsene
4.3 Der Bestand an Spiel- und Aktionsflächen soll erhalten und mit besonderem Augenmerk auf qualitative und inklusive Ausstattung aufgewertet werden.	→ Verstetigung der Spielebox am Jakobsplatz und Prüfung weiterer temporärer Standorte, wie z. B. am westlichen Hallplatz
5 Akteure vernetzen und Engagement fördern	
5.1 Die bestehenden Strukturen aus Quartiersmanagement, sozialen Einrichtungen, Verwaltung und Zivilgesellschaft sollen weiter miteinander vernetzt werden, um Synergien zu nutzen und lokale Akteurinnen und Akteure zu aktivieren.	→ Etablierung eines Quartiersmanagements, ggf. für die gesamte Altstadt → Einrichtung eines Projektfonds zur Unterstützung lokaler Nachbarschaftsprojekte
5.2 Informations- und Austauschformate, z B. zur Nutzung des Quartiersfonds oder bestehender Förderprogramme, sind zu stärken und sichtbarer zu machen. Ziel ist es, bürgerschaftliches Engagement, Nachbarschaftsprojekte und eine kooperative Stadtentwicklungskultur zu fördern.	→ Etablierung eines Austauschformates (MTK), ggf. Erweiterung des bestehenden MTK Altstadt → Informationsangebote stärken (Flyer, Postwurf, Plakatierung, Veranstaltungen, Social Media)

Realisierungsansätze

Kaufhof und Umfeld

Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
1 Kaufhof-Eigentum als städtebaulichen Hebel gezielt nutzen	
1.1 Der Zwischenerwerb der Kaufhof-Immobilien soll aktiv genutzt werden, um die Entwicklung in hoher Qualität und unter Berücksichtigung öffentlicher Interessen voranzubringen.	→ Sicherung eines kohärenten städtebaulichen Gesamtkonzepts unter Einbezug von Kaufhof, City-Point, Zeughaus und Mauthalle sowie ggfls. weiterer Gebäude.
1.2 Es wird angestrebt, die Entwicklung der Einzelimmobilien integriert als „Große Lösung" in enger Abstimmung mit der Versicherungskammer Bayern (VKB) als Eigentümerin des City-Point zu gestalten.	→ Festlegung von Mindeststandards hinsichtlich Nutzungsmischung, öffentlicher Räume, Erdgeschossbelebung und Aufenthaltsqualität → Priorisierung dieses Bereichs im Rahmen der Altstadtentwicklung und eine angemessene Ressourcenausstattung zur verlässlichen Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen.
2 Städtebauliche Potenziale erkennen, fixieren und sichern	
2.1 Im Zuge der Entwicklung des Gesamtareals sollen zentrale öffentliche Belange und Zielsetzungen abgestimmt und gezielt verfolgt werden.	→ Verbesserung der erdgeschossigen Durchlässigkeit durch Aufwertung bestehender und Schaffung neuer Durchwegungen in Anknüpfung an etablierte Wegeführungen und vorhandene Erschließungsachsen (z. B. Weikertsgässchen/Ostermayr-Passage – Königstraße – Pfannenschmiedsgasse/Breite Gasse, Wollengässchen)
2.2 Die Entwicklung des Gesamtareals soll auch nach einem Verkauf in einem strukturiert geführten Quartiersprozess weitergeführt werden, an dem sich die Stadt Nürnberg als aktive Partnerin beteiligt.	
2.3 Ziel ist, gemeinsam mit den beiden künftigen Investoren (Kaufhof und City-Point) eine abgestimmte, qualitätsvolle und langfristig tragfähige Quartiersentwicklung sicherzustellen. Dieser kooperative Entwicklungsprozess ist entscheidend, um städtebauliche, funktionale und klimatische Ziele dauerhaft zu sichern und Synergien zwischen den Gebäudeteilen bestmöglich zu nutzen.	
3 Zwischennutzung fortführen und ggf. verstetigen	
3.1 Bis zur ganzheitlichen finalen Entwicklung sollen die Bemühungen um eine lebendige Zwischennutzung des Erdgeschosses weitergeführt und danach evtl. verstetigt werden.	→ Belebung durch Handel, Pop-Up, Gastro → Prüfung der flexiblen Nutzung des ehem. Tabakladen durch die Stadt Nürnberg.



Sanierungsziele und Handlungsempfehlungen	Realisierungsansätze
4 Mixed Use, Frequenz und urbane Lebendigkeit stärken	
4.1 Transformationsflächen dieser Größenordnung ermöglichen ein vielfältiges Nutzungskonzept, das die Attraktivität der Altstadt stärkt. Diese Chance soll gezielt genutzt werden.	→ Etablierung von Kongress- und Veranstaltungsflächen (z. B. City-Convention-Center), Bildungs- und Wissenschaftsnutzungen (z. B. Hochschul-/ Ausbildungsflächen), klassische und innovative Handelskonzepte, Hotel- und Hospitality-Angebote, kulturelle und soziale Nutzungen, frequenzbringende Nutzungen, die auch nach Ladenschluss zur Belebung beitragen, Ergänzende Wohnangebote
4.2 Geeignete Nutzungen sollen sinnvoll im Areal verteilt und durch klar definierte öffentliche oder halböffentliche Bereiche ergänzt werden.	→ Prüfung markthallenartiger Formate als möglicher Frequenz- und Aufenthaltsanker → Schaffung eine öffentlich zugänglichen begrünten Dachterrasse mit konsumfreien Möglichkeiten des Aufenthalts → Schaffung von gastronomischer Nutzung für die Belebung auch nach Ladenschluss
5 Verzahnung von VU und Verkaufsprozess des Kaufhofs	
5.1 Die Sanierungsziel für das Areal bilden eine wichtige Grundlage für Zuschussmöglichkeiten aus der Städtebauförderung und die sanierungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit. Ein enger Abgleich mit dem laufenden Prozess der Konzept- und Investorenauswahl der Stadt Nürnberg ist von zentraler Bedeutung und soll sichergestellt werden.	→ Enger Umsetzungsbegleitender Austausch mit der Regierung von Mittelfranken zu Zuschussperspektiven aus der Städtebauförderung → Verstetigung der internen Workflows, Abstimmungsgremien und Schnittstellenarbeit unter Einbezug relevanter externer Akteure
5.2 Die Sanierungsziele des Gebietes Altstadt Mitte sollen im weiteren Verfahren – gemeinsam mit zusätzlichen städtebaulichen, funktionalen und klimatischen Anforderungen – in qualitätssichernde Verfahrensschritte überführt werden und einen verbindlichen strategischen Rahmen für die weitere Quartiersentwicklung bilden.	→ Breit abgestimmte und fokussierte Erarbeitung der Rahmenbedingungen für die Konzeptausschreibung und Konzeption von vertraglichen Sicherungsmechanismen auch bei Weiterverkauf

Investitionsprogramm

	Maßnahmen	Federführung
A	**Analysen und Konzepte**	
A.1	Vorbereitende Untersuchungen	Stadtplanungsamt
A.2	INSEK Altstadt – Fortschreibung	Stab Stadtentwicklung
A.3	VU Altstadt – Fortschreibung alle 5 Jahre	Stadtplanungsamt
A.4	Stadtbodenkonzept	Stadtplanungsamt
A.5	Entsiegelungs- und Baumstandortkonzept	Stadtplanungsamt/Umweltamt
A.6	Neuordnung Königstraße vom Hauptbahnhof zur Museumsbrücke – Gesamtkonzept/Wettbewerb	Stadtplanungsamt
A.7	Vergnügungsstättenkonzept – Fortschreibung	Stadtplanungsamt
A.8	Einzelhandelskonzept – Fortschreibung	Stadtplanungsamt/Wirtschaftsförderung
A.9	Konzeptstudie Kaufhof	Liegenschaftsamt
B	**Grunderwerb und Bodenordnung**	
B.1	Zwischenfinanzierung Grunderwerb Kaufhof	Kämmerei/Liegenschaftsamt
B.2	Ankauf mindergenutzer Flächen zur Grün- und Freiflächenentwicklung	Liegenschaftsamt
C	**Maßnahmen im öffentlichen Raum**	
C.1	Neugestaltung Ludwigsplatz	Stadtplanungsamt/SÖR
C.2	Neugestaltung östlicher Lorenzer Platz	Stadtplanungsamt/SÖR
C.3	Aufwertung Brunnengasse (Färberstraße, Krebsgasse und Heldengässchen)	Stadtplanungsamt/SÖR
C.4	Neugestaltung Breite Gasse – BA1	Stadtplanungsamt/SÖR
C.5	Neugestaltung Breite Gasse – BA2	Stadtplanungsamt/SÖR
C.6	Neugestaltung Breite Gasse – BA3	Stadtplanungsamt/SÖR
C.7	Neugestaltung Königstraße zwischen Mauthalle und Museumsbrücke	Stadtplanungsamt/SÖR
C.8	Umgestaltung Hefnersplatz	Stadtplanungsamt/SÖR
C.9	Neugestaltung Färberstraße	Stadtplanungsamt/SÖR
C.10	Neugestaltung Adlerstraße (Bereich Köpfleinsberg/Siegessäule)	Stadtplanungsamt/SÖR
C.11	Neugestaltung nördlicher Lorenzer Platz	Stadtplanungsamt/SÖR
C.12	Neugestaltung Platz um St. Lorenz	Stadtplanungsamt/SÖR
C.13	Neugestaltung Karolinenstraße	Stadtplanungsamt/SÖR
C.14	Neugestaltung Weikertsgässchen	Stadtplanungsamt/SÖR
C.15	Neugestaltung westlicher Hallplatz	Stadtplanungsamt/SÖR

Handlungsfelder	Umsetzung	Gesamtkosten*
	abgeschlossen	ca. 70.000 €
	läuft	ca. 50.000 €
	fortlaufend	ca. 100.000 €
	kurzfristig	ca. 150.000 €
	mittelfristig	ca. 50.000 €
	mittelfristig	ca. 150.000 €
	kurzfristig	ca. 80.000 €
	kurzfristig	ca. 200.000 €
	läuft	ca. 150.000 €
	läuft	ca. 4.600.000 €
	langfristig	ca. 5.000.000 €
	abgeschlossen	ca. 1.400.000 €
	abgeschlossen	ca. 1.700.000 €
	mittelfristig	ca. 3.200.000 €
	abgeschlossen	ca. 1.000.000 €
	kurzfristig	ca. 2.000.000 €
	kurzfristig	ca. 1.500.000 €
	langfristig	ca. 6.000.000 €
	mittelfristig	ca. 1.700.000 €
	mittelfristig	ca. 1.400.000 €
	mittelfristig	ca. 3.300.000 €
	langfristig	ca. 3.200.000 €
	langfristig	ca. 3.100.000 €
	langfristig	ca. 5.800.000 €
	langfristig	ca. 500.000 €
	mittelfristig	ca. 2.700.000 €

Maßnahmen		Federführung
C	**Maßnahmen im öffentlichen Raum**	
C.16	Neugestaltung Pfannenschmiedsgasse	Stadtplanungsamt/SÖR
C.17	Neugestaltung Josephsplatz	Stadtplanungsamt/SÖR
C.18	Neugestaltung An der Mauthalle	Stadtplanungsamt/SÖR
C.19	Neugestaltung Kannengässchen	Stadtplanungsamt/SÖR
C.20	Neugestaltung Platzraum im Bereich Kreuzung Vordere Ledergasse/ Karl-Grillenberg-Straße (Media Markt)	Stadtplanungsamt/SÖR
C.21	Neugestaltung Platzraum Färberstraße/Dr.-Kurt-Schumacher-Straße	Stadtplanungsamt/SÖR
D	**Baumaßnahmen**	
D.1	Umbauarbeiten für Aktivierung der EG-Zwischennutzung	Hochbauamt
D.2	Bauliche Anpassung Zeughaus	Hochbauamt
D.3	Bauliche Anpassung Mauthalle	Hochbauamt
D.4	Umgestaltung Lorenzer Passage	U-Bahn-Bauamt
E	**Kommunale Förderprogramme und Fonds**	
E.1	„Mehr Grün für Nürnberg“	Stadtplanungsamt
E.2	„Fassade und EG-Zone“ – Neuauflage	Stadtplanungsamt
E.3	Projektfonds	Stadtplanungsamt
F	**Sonstige Maßnahmen**	
F.1	Quartiersmanagement	Stadtplanungsamt
F.2	Öffentlichkeitsarbeit	Stadtplanungsamt
F.3	Immobiliennetzwerk Innenstadt – Ausweitung und Verstetigung	Stab Innenstadt
F.4	Leerstands- und Ansiedlungsmanagement sowie Impulsprojekte	Stab Innenstadt
F.5	Raumkompass – Verstärkung der Aktivität	Amt für Kultur und Freizeit
F.6	City Kongress - Workshop zur Weiterentwicklung der Altstadt Mitte	Stab Innenstadt

Handlungsfelder	Umsetzung	Gesamtkosten*
	mittelfristig	ca. 1.400.000 €
	mittelfristig	ca. 3.200.000 €
	mittelfristig	ca. 600.000 €
	langfristig	ca. 100.000 €
	langfristig	ca. 1.900.000 €
	mittelfristig	ca. 500.000 €
	läuft	ca. 280.000 €
	mittelfristig	ca. 4.000.000 €
	langfristig	ca. 20.000.000 €
	langfristig	ca. 20.000.000 €
	fortlaufend	ca. 750.000 €
	fortlaufend	ca. 750.000 €
	fortlaufend	ca. 375.000 €
	fortlaufend	ca. 900.000 €
	fortlaufend	ca. 150.000 €
	läuft	ca. 200.000 €
	fortlaufend	ca. 600.000 €
	läuft	ca. 150.000 €
	alle 2-3 Jahre	ca. 200.000 €

*Kostenansätze auf Basis von Kennwerten

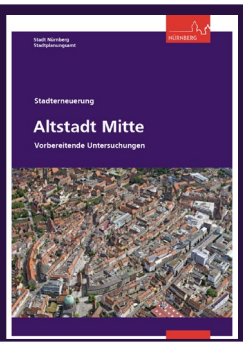
Projektsteckbriefe

A Analysen und Konzepte

B Grunderwerb und Bodenordnung

C Maßnahmen im öffentlichen Raum

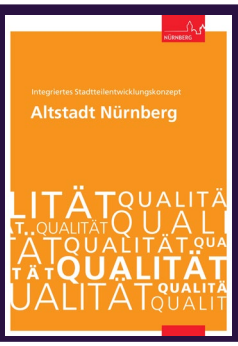
A.1



Vorbereitende Untersuchungen

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt
Umsetzung: abgeschlossen
Gesamtkosten: ca. 70.000 €

A.2



INSEK Altstadt – Fortschreibung

Handlungsfelder:
Federführung: Stab Stadtentwicklung
Umsetzung: läuft
Gesamtkosten: ca. 50.000 €

A.3



VU Altstadt – Fortschreibung alle 5 Jahre

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt
Umsetzung: fortlaufend
Gesamtkosten: ca. 100.000 €

A.7



Vergnügungsstättenkonzept – Fortschreibung

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt
Umsetzung: kurzfristig
Gesamtkosten: ca. 80.000 €

A.8



Einzelhandelskonzept – Fortschreibung

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/ Wirtschaftsförderung
Umsetzung: kurzfristig
Gesamtkosten: ca. 200.000 €

A.9



Konzeptstudie Kaufhof

Handlungsfelder:
Federführung: Liegenschaftsamt
Umsetzung: läuft
Gesamtkosten: ca. 150.000 €

D Bau-maßnahmen

E Kommunale Förder-programme und Fonds

F Sonstige Maßnahmen



A.4

Stadtbodenkonzept

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt
Umsetzung: kurzfristig
Gesamtkosten: ca. 150.000 €



A.5

Entsiegelungs- und Baumstandortkonzept

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/ Umweltamt
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 50.000 €



A.6

Neuordnung Königstraße
vom Hauptbahnhof zur Museumsbrücke – Gesamtkonzept/Wettbewerb

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 150.000 €



B.1

Zwischenfinanzierung Grunderwerb Kaufhof

Handlungsfelder:
Federführung: Kämmerei/ Liegenschaftsamt
Umsetzung: läuft
Gesamtkosten: ca. 4.600.000 €

B.2

Ankauf mindergenutzter Flächen
zur Grün- und Freiflächenentwicklung

Handlungsfelder:
Federführung: Liegenschaftsamt
Umsetzung: langfristig
Gesamtkosten: ca. 5.000.000 €

Projektsteckbriefe

A Analysen und Konzepte

B Grunderwerb und Bodenordnung

C Maßnahmen im öffentlichen Raum



C.1

Neugestaltung Ludwigsplatz

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: abgeschlossen
Gesamtkosten: ca. 1.400.000 €



C.2

Neugestaltung östlicher Lorenzer Platz

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: läuft
Gesamtkosten: ca. 1.700.000 €



C.3

Aufwertung Brunnengasse
(Färberstraße, Krebsgasse und Heldengässchen)

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 3.200.000 €



C.7

Neugestaltung Königstraße
zwischen Mauthalle und Museumsbrücke

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: langfristig
Gesamtkosten: ca. 6.000.000 €



C.8

Umgestaltung Hefnersplatz

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 1.700.000 €



C.9

Neugestaltung Färberstraße

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 1.400.000 €

D Bau-maßnahmen

E Kommunale Förder-programme und Fonds

F Sonstige Maßnahmen



C.4

Neugestaltung Breite Gasse – BA1

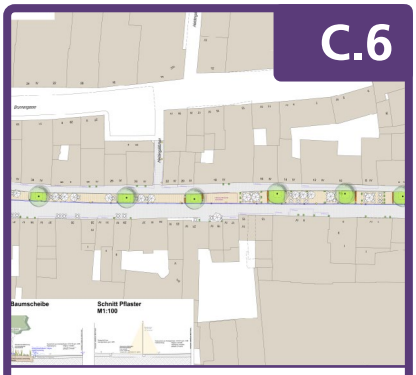
Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: läuft
Gesamtkosten: ca. 1.000.000 €



C.5

Neugestaltung Breite Gasse – BA2

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: kurzfristig
Gesamtkosten: ca. 2.000.000 €



C.6

Neugestaltung Breite Gasse – BA3

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: kurzfristig
Gesamtkosten: ca. 1.500.000 €



C.10

Neugestaltung Adlerstraße
(Bereich Köpfleinsberg/Siegessäule)

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 3.300.000 €



C.11

Neugestaltung nördlicher Lorenzer Platz

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: langfristig
Gesamtkosten: ca. 3.200.000 €



C.12

Neugestaltung Platz um St. Lorenz

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: langfristig
Gesamtkosten: ca. 3.100.000 €

Projektsteckbriefe

A Analysen und Konzepte

B Grunderwerb und Bodenordnung

C Maßnahmen im öffentlichen Raum



C.13

Neugestaltung Karolinenstraße

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: langfristig
Gesamtkosten: ca. 5.800.000 €



C.14

Neugestaltung Weikertsgässchen

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 500.000 €



C.15

Neugestaltung westlicher Hallplatz

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 2.700.000 €



C.19

Neugestaltung Kannengässchen

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: langfristig
Gesamtkosten: ca. 100.000 €



C.20

Neugestaltung Platzraum
im Bereich Kreuzung Vordere Ledergasse/ Karl-Grillenberger-Straße (Media Markt)

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: langfristig
Gesamtkosten: ca. 1.900.000 €



C.21

Neugestaltung Platzraum
Färberstraße/Dr.-Karl-Schumacher-Straße

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 500.000 €

D Bau-maßnahmen

E Kommunale Förder-programme und Fonds

F Sonstige Maßnahmen



C.16

Neugestaltung Pfannenschmiedsgasse

Handlungsfelder: ○ ○ ○ ○ ○ ○
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 1.400.000 €



C.17

Neugestaltung Josephsplatz

Handlungsfelder: ○ ○ ○ ○ ○ ○
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 3.200.000 €



C.18

Neugestaltung An der Mauthalle

Handlungsfelder: ○ ○ ○ ○ ○ ○
Federführung: Stadtplanungsamt/SÖR
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 600.000 €



D.1

Umbauarbeiten für Aktivierung der EG-Zwischennutzung

Handlungsfelder: ○ ○ ○ ○ ○ ○
Federführung: Hochbauamt
Umsetzung: läuft
Gesamtkosten: ca. 280.000 €



D.2

Bauliche Anpassung Zeughaus

Handlungsfelder: ○ ○ ○ ○ ○ ○
Federführung: Hochbauamt
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 4.000.000 €



D.3

Bauliche Anpassung Mauthalle

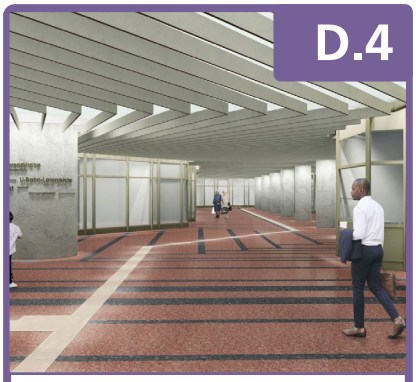
Handlungsfelder: ○ ○ ○ ○ ○ ○
Federführung: Hochbauamt
Umsetzung: mittelfristig
Gesamtkosten: ca. 20.000.000 €

Projektsteckbriefe

A Analysen und Konzepte

B Grunderwerb und Bodenordnung

C Maßnahmen im öffentlichen Raum



D.4

Umgestaltung Lorenzer Passage

Handlungsfelder:
Federführung: U-Bahn-Bauamt
Umsetzung: kurzfristig
Gesamtkosten: ca. 21.400.000 €



E.1

„Mehr Grün für Nürnberg“

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungssamt
Umsetzung: fortlaufend
Gesamtkosten: ca. 750.000 €



E.2

„Fassade und EG-Zone“– Neuauflage

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungssamt
Umsetzung: kurzfristig
Gesamtkosten: ca. 750.000 €



F.3

Immobiliennetzwerk Innenstadt – Ausweitung und Verstetigung

Handlungsfelder:
Federführung: Stab Innenstadt
Umsetzung: läuft
Gesamtkosten: ca. 200.000 €

F.4

LEAN
LEERSTAND UND ANSIEDLUNG

Leerstands- und Ansiedlungsmanagement sowie Impulsprojekte

Handlungsfelder:
Federführung: Stab Innenstadt
Umsetzung: fortlaufend
Gesamtkosten: ca. 600.000 €

F.5

RAUM KOMPASS

Raumkompass des Amtes für Kultur und Freizeit der Stadt Nürnberg – Verstärkung der Aktivität

Handlungsfelder:
Federführung: Amt für Kultur und Freizeit
Umsetzung: läuft
Gesamtkosten: ca. 150.000 €

D Bau-maßnahmen

E.3



Projektfonds

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungssamt
Umsetzung: fortlaufend
Gesamtkosten: ca. 375.000 €

E Kommunale Förder-programme und Fonds

F.1

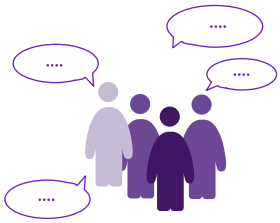


Quartiersmanagement

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt
Umsetzung: fortlaufend
Gesamtkosten: ca. 900.000 €

F Sonstige Maßnahmen

F.2



Öffentlichkeitsarbeit

Handlungsfelder:
Federführung: Stadtplanungsamt
Umsetzung: fortlaufend
Gesamtkosten: ca. 150.000 €

F.6



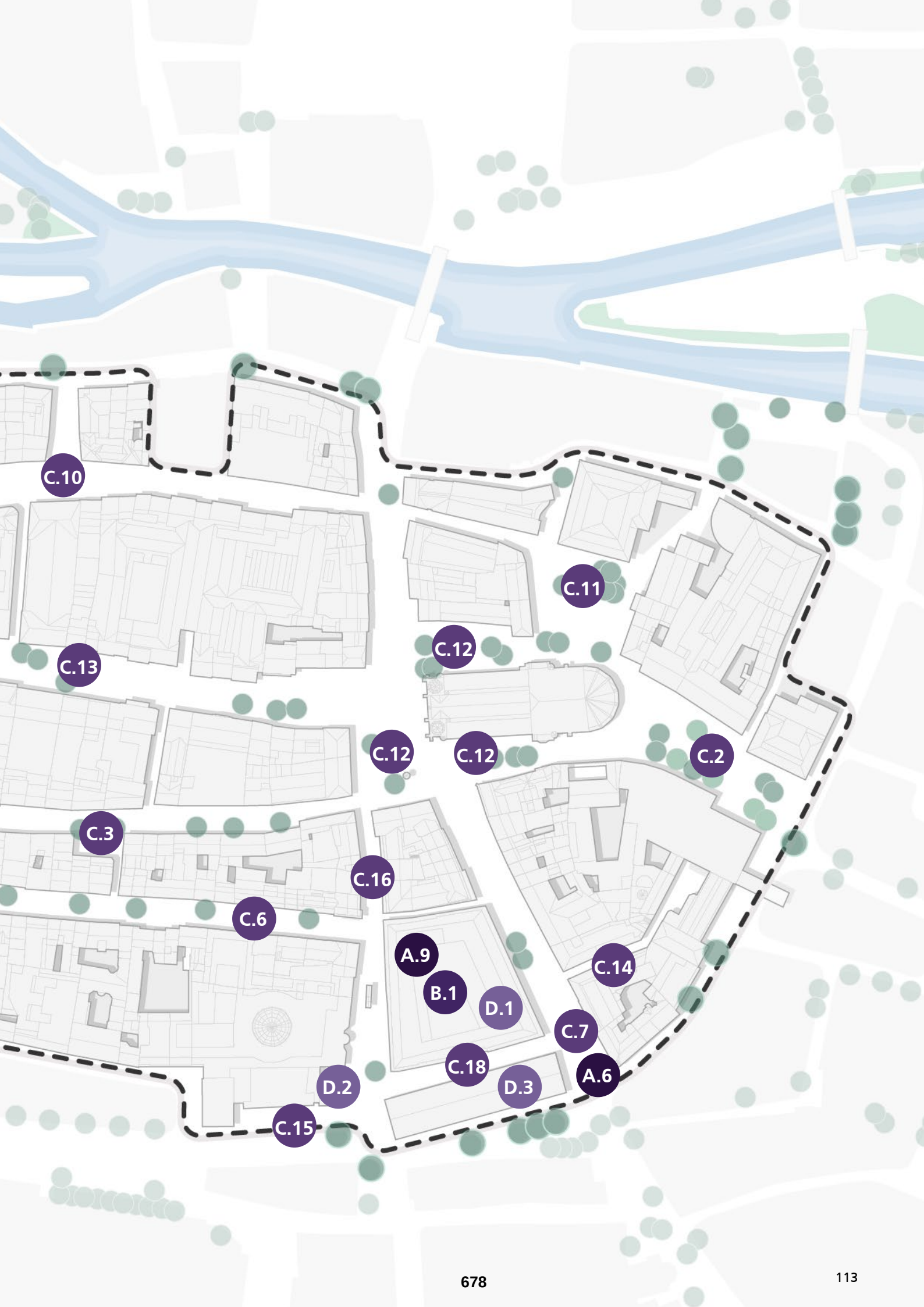
City Kongress - Workshop zur Weiterentwicklung der Altstadt Mitte

Handlungsfelder:
Federführung: Stab Innenstadt
Umsetzung: alle 2-3 Jahre
Gesamtkosten: ca. 200.000 €

Übersichtskarte mit Verortung der Projekte



Maßstab: 1 : 2.000


C.10
C.11
C.12
C.13
C.12
C.12
C.2
C.3
C.16
C.6
A.9
B.1
D.1
C.14
C.7
C.18
A.6
D.2
D.3
C.15

Festsetzung Gebietsumgriff

Festsetzung des Sanierungsgebietes
Zur Umsetzung der vom Stadtrat gebilligten Entwicklungsziele für die Altstadt Mitte der Stadt Nürnberg wird auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen geprüft, ob das Untersuchungsgebiet gemäß § 142 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wird. Ziel dieser Verfahrenswahl ist es, die identifizierten städtebaulichen, funktionalen, sozialen und klimatischen Herausforderungen zielgerichtet bearbeiten und hierfür Fördermittel der Städtebauförderung einsetzen zu können.
Die förmliche Festlegung schafft die rechtlichen Voraussetzungen, um städtebauliche Maßnahmen verbindlich zu steuern, private Investitionen zu aktivieren und zentrale Transformationsprozesse, insbesondere im Bereich der Handels- und Innenstadtentwicklung, koordiniert umzusetzen.

Grundlage der Sanierungsziele
Grundlage der Sanierungsziele bilden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung Altstadt Mitte sowie die parallel fortgeschriebenen Zielsetzungen des INSEK Altstadt Nürnberg. Beide Instrumente greifen ineinander und bilden gemeinsam den strategischen Rahmen für die zukünftige Entwicklung. Die dynamischen Veränderungen im Einzelhandel, im Nutzungsgefüge, im öffentlichen Raum sowie die zunehmenden Herausforderungen durch Klimaanpassung und soziale Fragestellungen machen eine Aktualisierung und räumliche Konkretisierung der bestehenden Zielsysteme erforderlich. Die VU übernimmt hierbei die Funktion, die zentralen Zielsetzungen für das konkret abgegrenzte Untersuchungsgebiet zu schärfen und mit Umsetzungsperspektiven zu hinterlegen.

Fortschreibung der Sanierungsziele
Unter Einbeziehung relevanter Akteurinnen und Akteure, der Fachreferate der Stadt sowie im Austausch mit Eigentümerinnen und Eigentümern werden die Sanierungsziele für die Altstadt Mitte gemeinsam weiterentwickelt. Die Ergebnisse werden in einem integrierten Maßnahmen- und Handlungskonzept zusammengeführt, das priorisierte Einzelmaßnahmen den jeweiligen Handlungsfeldern zuordnet und als Arbeitsgrundlage für die nächsten Jahre dient. Die Fortschreibung stellt sicher, dass die Sanierungsstrategie aktuell, umsetzungsorientiert und anpassungsfähig bleibt und sowohl kurzfristige Impulse als auch langfristige Transformationsprozesse abbildet.

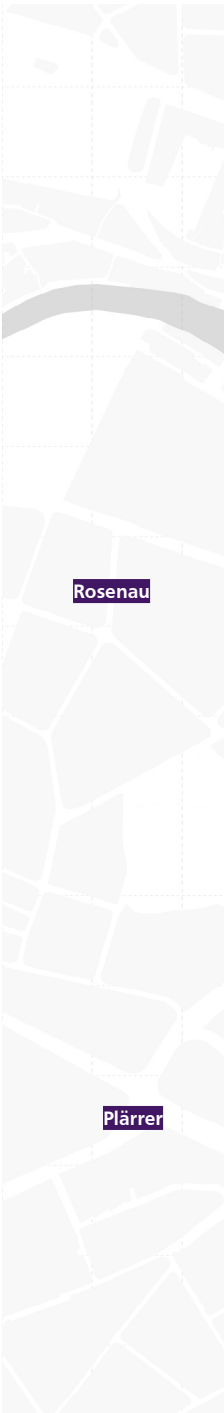
Abgrenzung des Sanierungsgebiets
Der Zuschnitt des Sanierungsgebiets Altstadt Mitte ergibt sich unmittelbar aus den angrenzenden, bereits festgelegten Sanierungsgebieten Altstadt-Nord und Altstadt-Süd. Beide Gebiete befinden sich in der Umsetzungsphase und werden in den kommenden Jahren aus der Städtebauförderung auslaufen. Zwischen diesen beiden Förderkulissen bestand bislang eine räumliche Lücke, die nicht als eigenständiges Stadterneuerungsgebiet gesichert war. Mit der Abgrenzung des Sanierungsgebiets Altstadt Mitte wird diese Lücke nun gezielt geschlossen. Das neue Sanierungsgebiet stellt dabei keine Zusammenführung der bestehenden Gebiete dar, sondern ergänzt diese funktional und räumlich. Ziel ist es, auch den zentralen, besonders dynamischen Innenstadtbereich in die Städtebauförderung einzubinden und eine durchgängige, aufeinander abgestimmte Entwicklung der Nürnberger Altstadt über mehrere Förderphasen hinweg zu ermöglichen.

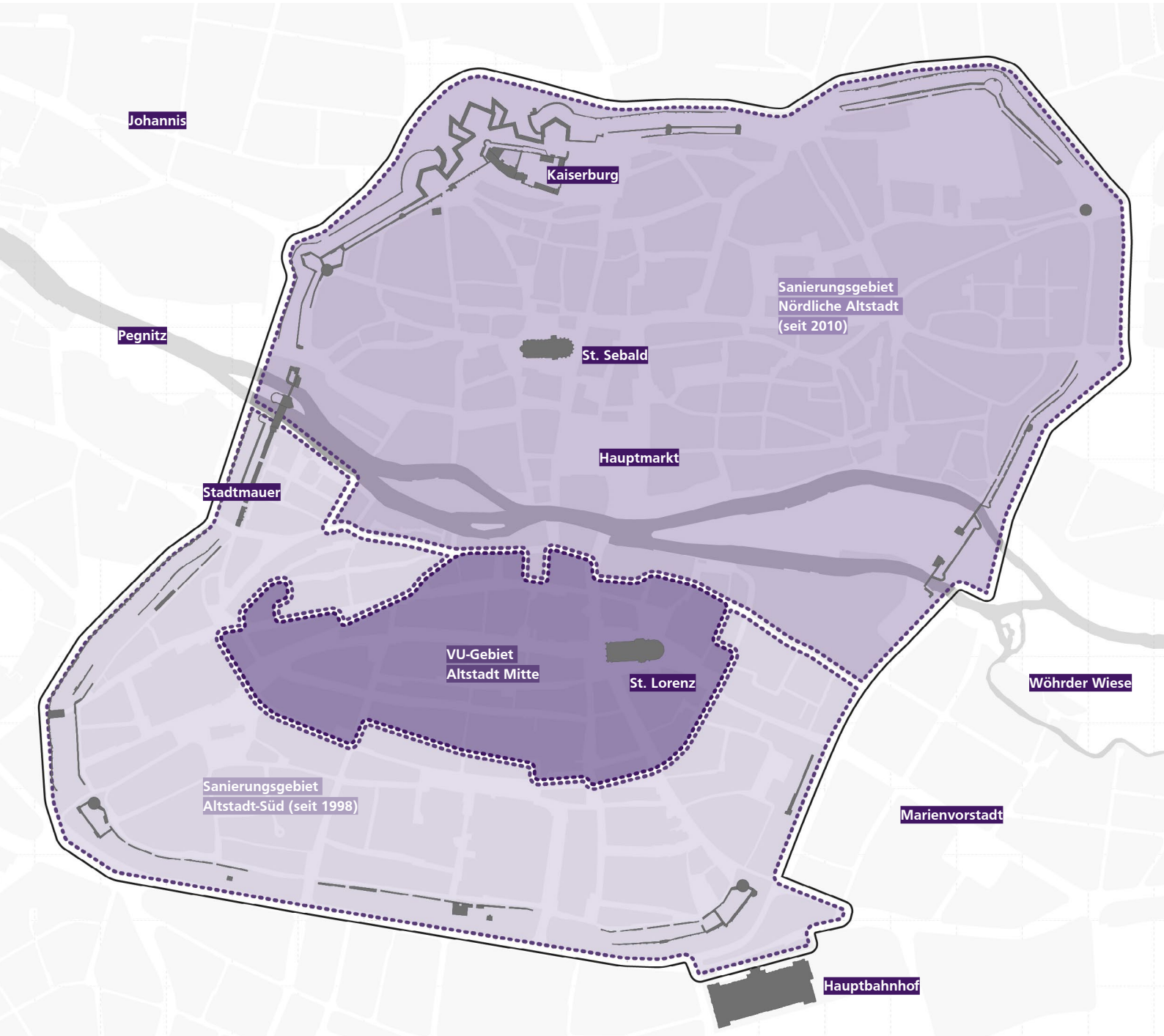
Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“
Die Umsetzung der Sanierungsziele für die Altstadt Mitte kann im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“ erfolgen. Ziel des Programms ist es, auf strukturelle, funktionale und klimatische Veränderungen in innerstädtischen Quartieren zu reagieren und deren Anpassungsfähigkeit zu stärken.

Förderfähig sind insbesondere Maßnahmen in folgenden Bereichen:

- Qualifizierung des öffentlichen Raums und des Wohnumfelds
- Klimaanpassung durch Begrünung, Entsiegelung und wassersensible Gestaltung
- Stärkung von Nutzungsmischung, Aufenthaltsqualität und sozialer Infrastruktur

Damit bietet das Programm einen geeigneten Förderrahmen, um die in der VU Altstadt Mitte identifizierten Handlungsbedarfe konkret umzusetzen.





44 Abgrenzung der Sanierungsgebiete in der Altstadt



07
Ausblick

In einem intensiven und sorgfältig abgestimmten Arbeitsprozess wurden die Sanierungsziele für die Altstadt Mitte erarbeitet und mit zahlreichen Akteurinnen und Akteuren aus Verwaltung, Wirtschaft, Kultur, Sozialbereich sowie mit Eigentümerinnen und Eigentümern rückgekoppelt. Sie bilden nun die fachliche Grundlage für den weiteren Umsetzungsprozess und formulieren klare Zielrichtungen und Maßnahmen für die gemeinsame Entwicklung im hochsensiblen historischen Stadtkern.

Wie geht‘s weiter?

Jetzt geht es in die Umsetzung – ins Machen kommen!

Stadterneuerung zielt gemäß Baugesetzbuch auf die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung städtebaulicher Aufwertungen ab. Die strategischen Grundlagen für die Altstadt Mitte sind mit der VU geschaffen. Nun beginnt die Phase der Umsetzung: Projekte müssen konkretisiert, priorisiert und realisiert werden – sichtbar und wirksam im Stadtraum.

Sichtbarkeit erzeugen – Wirkung entfalten

Nach einer längeren Phase der Analyse und Vorbereitung sollen erste Maßnahmen möglichst schnell im öffentlichen Raum, an Gebäuden und in Nutzungskonzepten sichtbar werden. Die Altstadt Mitte steht unter hoher öffentlicher Beobachtung; erfolgreiche Stadterneuerung entfaltet hier sofort Wirkung auf Image, Aufenthaltsqualität, Wirtschaftsstandort und soziale Stabilität. Dafür braucht es eine gezielte zeitliche, finanzielle und personelle Ressourcenbündelung bei allen beteiligten Stellen.

Priorisieren und bündeln

Um die Umsetzung wirksam zu steuern, braucht es eine klare politische Rückendeckung und eine verbindliche Priorisierung der Projekte. Die zeitliche Taktung der Maßnahmen ist auch mit Blick auf die Förderkulissen von Bund und Land entscheidend. Die Bündelung der Kräfte innerhalb der Verwaltung sowie zwischen öffentlichen und privaten Akteuren ist eine zentrale Voraussetzung für den Erfolg der Stadterneuerung in diesem hochkomplexen Innenstadtbereich.

Stadterneuerung als Gemeinschaftsaufgabe

Die Entwicklung der Altstadt Mitte ist eine gemeinsame Aufgabe von Stadt, öffentlichen Einrichtungen, privaten Eigentümerinnen und Eigentümern, Wirtschaft, sozialen Trägern und Zivilgesellschaft. Neben öffentlichen Investitionen kommt der Steuerung privater Entwicklungen eine besondere Bedeutung zu. Gerade im dichten Gefüge der Altstadt entscheidet das Zusammenspiel öffentlicher Rahmengebung und privater Investitionsbereitschaft über den Erfolg der Sanierungsziele.

Sanierungsgebiet als Instrumentenkasten nutzen

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet stehen der Stadt wirkungsvolle Instrumente des besonderen Städtebaurechts zur Verfügung, insbesondere die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht und das Vorkaufsrecht. Diese Werkzeuge sind eng mit den Instrumenten der Bauleitplanung, vertraglichen Regelungen und Förderprogrammen zu verzahnen und konsequent anzuwenden. Ergänzend können gezielte Anreize für private Investitionen, etwa über kommunale Förderprogramme oder steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, zur Unterstützung der Sanierungsziele beitragen – stets mit Blick auf Wirksamkeit, Zielgenauigkeit und die Vermeidung von Mitnahmeeffekten.

Monitoring und Fortschreibung

Angesichts der hohen Dynamik im Bereich Einzelhandel, Nutzungsmischung, Mobilität, Klima und sozialer Infrastruktur ist ein regelmäßiges Monitoring der Sanierungsziele und Projekte erforderlich. Eine Überprüfung und Fortschreibung im Fünfjahresrhythmus ermöglicht es, auf neue Entwicklungen flexibel zu reagieren, Prioritäten nachzuschärfen und das gemeinsame Commitment für den Stadterneuerungsprozess dauerhaft zu sichern.

Fazit

Die Stadterneuerung in der Altstadt Mitte bietet die Chance, eines der bedeutendsten historischen Stadtquartiere Nürnbergs zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Die Ziele, Maßnahmen und Instrumente sind formuliert. Nun kommt es darauf an, diese gemeinsam, entschlossen und mit langem Atem umzusetzen.

Quellen- und Abbildungsnachweis

Literatur und Dokumente

Gesamtstädtische Untersuchungen und Konzepte:
Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt, Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, 2006.

Stadt Nürnberg, Bürgermeisteramt/Stab Stadtentwicklung, Stadtentwicklung in Nürnberg, 2016.

Stadt Nürnberg, Umweltamt, Aktionsplan Masterplan Freiraum, 2021.

Stadt Nürnberg, Umweltamt, Masterplan Freiraum, 2014/2024

Stadt Nürnberg, Umweltamt, Stadtklimagutachten, 2014.

Stadt Nürnberg, Umweltamt, Handbuch Klimaanpassung, 2012.

Stadt Nürnberg, Umweltamt, Hitzeaktionsplan der Stadt Nürnberg, 2022

Stadt Nürnberg, Referat für Umwelt und Gesundheit, Klimaschutzfahrplan der Stadt Nürnberg 2020-2030, 2020.

Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat, INSEK Nürnberg am Wasser, 2012

Stadt Nürnberg, Verkehrsplanungsamt, Mobilitätsbeschluss für Nürnberg, 2022

Stadt Nürnberg, Verkehrsplanungsamt, Nahverkehrskonzept für die Zukunft 2025+, 2013

Stadt Nürnberg, Nürnberg steigt auf, Fortschreibung der Radverkehrsstrategie 2030, 2022

Stadt Nürnberg, Verkehrsplanungsamt, Fußverkehrsstrategie, 2023.

Congress- und Tourismus-Zentrale Nürnberg, Wirtschaftsfaktor Tourismus für die Stadt Nürnberg, 2024.

Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Wirtschaftsstandort Nürnberg, Positionsbestimmung 2024, 2024.

IFH Köln, gmvteam, Zukunftsstrategie Handelsstandort Nürnberg 2030, 2019.

Stadt Nürnberg, Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat Stab Wohnen, Wohnungsmarktbeobachtung 2023, Juni 2024

Stadt Nürnberg, Nürnberger Aktionsplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention, 2021.

Untersuchungen und Konzepte Teilgebiet Altstadt:
Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat, Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Altstadt Nürnberg, 2012.

Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt, Fortschreibung der Sanierungsziele Altstadt-Süd, 2017.

Stadt Nürnberg, Bürgermeisteramt/Stab Stadtentwicklung, Überprüfung der INSEK-Ziele, 2020.

Stadt Nürnberg, Baureferat, Sozialreferat, Wirtschaftsreferat, Ergänzende Vorbereitende Untersuchungen Altstadt Süd, 2005.

Stadt Nürnberg, Wirtschaftsreferat, Baureferat, Vorbereitende Untersuchungen Nördliche Altstadt, 2010.

Stadt Nürnberg, Planungs- und Baureferat, Nürnberger Linie Gestaltungshandbuch für den öffentlichen Raum, 2018.

Stadt Nürnberg, Bürgermeisteramt/Stab Stadtentwicklung, Bewerbung der Stadt Nürnberg für eine Bayerische Landesgartenschau mit dem Konzept Urbane Gasrtenschau Nürnberg 2030, 2022.

IFH Köln, Vitale Innenstädte – Europas größte Passantenbefragung, 2024.

Stadt Nürnberg, Seniorenamt, Berichte zur Quartiersarbeit - 10, Vorbereitende Sozialraumanalyse zur Quartiersentwicklung in der Seniorenarbeit, 2024.

Karten und Grafiken
Kartengrundlage:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

alle weiteren Karten und Graphiken:
yellow z

Fotonachweis
Fotos S. 8-9, 11, 16-17, 22-23, 25, 35, 55, 63, 71, 78-79, 82-83, 86-87: Stadtplanungsamt
Foto S. 20: Prospekt Hieronymus Braun 1608 (Auszug)
Fotos S. 26-27, 43, 45: ?
Foto S. 116-117: Quartiere-nürnberg.de

Fotos Projektsteckbriefe:
A.4, A.5, A.7, A.8, B.1, C.1, C.2, C.3, C.7, C.8, C.9, C.10, C.11, C.12, C.13, C.20, C.21, D.1, D.2, E.1, E.2,: Stadtplanungsamt
A.6:
A.9:
C.4:
C.5:
C.6:
C.18: Rainer Halama
D.3: Chris06
D.4:
F.3:
F.4:
F.5:

alle weitere Fotos:
yellow z

Impressum:

Herausgeberin:
Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt
Lorenzer Straße 30
90402 Nürnberg

Druck:
Druckerei Mustermann
Straße und Hausnummer
PLZ Nürnberg