Sitzungsunterlagen

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

11.11.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 4

Öffentliche Bekanntmachung 6

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 33. Änderung: Bereich Bamberger Straße West Billigung

Sitzungsvorlage Stpl/042/2026 8

Entscheidungsvorlage Stpl/042/2026 12

Entwurf der Begründung mit Umweltbericht Stpl/042/2026 14

Übersichtsplan Stpl/042/2026 43

TOP Ö 2 Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823 für ein Gebiet zwischen Peter-Heinlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes Einleitung und Billigung

Sitzungsvorlage Stpl/043/2026 44

Entscheidungsvorlage Stpl/043/2026 48

Entwurf der Begründung Stpl/043/2026 50

Entwurf der Satzung Stpl/043/2026 90

Entwurf des Plans Stpl/043/2026 92

TOP Ö 3 Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl.Nrn. 650 und 632 je Gemarkung Wetzendorf

Sitzungsvorlage Stpl/044/2026 93

Entscheidungsvorlage Stpl/044/2026 97

Bebauungsplan Stpl/044/2026 99

Begründung Stpl/044/2026 100

Satzung Stpl/044/2026 113

TOP Ö 4 Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße Billigung

Sitzungsvorlage Stpl/046/2026 117

Entscheidungsvorlage Stpl/046/2026 121

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4686 Stpl/046/2026 124

Satzung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4686 Stpl/046/2026 125

Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4686 Stpl/046/2026 130

TOP Ö 5 Bericht über die Zahlen von Fällgenehmigungen und Ersatzpflanzungen von Bäumen bei Bauvorhaben

Berichtvorlage UwA/021/2026 187

Sachverhalt UwA/021/2026 190

TOP Ö 6 Veränderungen des GEG. Auswirkungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) auf die Klimaziele der Kommune

Berichtvorlage Ref.III/015/2026 195

Sachverhaltsdarstellung Ref.III/015/2026 199

Antrag der Ökologischen Fraktion (Grünliberale/ÖDP) vom 16.07.2026 Ref.III/015/2026 205

TOP Ö 7 Mündlicher Bericht: Der Landschaftspflegeverband Nürnberg e.V. stellt sich vor und berichtet über aktuell Projekte und Maßnahmen in Nürnberg.

Berichtvorlage UwA/020/2026 207
TOP Ö 8 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 08.10.2025, öffentlicher Teil
Niederschrift der gemeinsamen Sitzung vom 08.10.2025 211

TAGESORDNUNG

Sitzung

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

Sitzungszeit

Mittwoch, 11.11.2026, 15:30 Uhr

Sitzungsort

Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)**
33. Änderung: Bereich Bamberger Straße West Stpl/042/2026
Billigung

Ahmed, Nasser, Dr., 3. Bürgermeister

Gremien: Stadtplanungsausschuss

2 **Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823 für ein Gebiet zwischen**
Peter-Heinlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze Stpl/043/2026
der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes
Einleitung und Billigung

Ahmed, Nasser, Dr., 3. Bürgermeister
Unterlagen werden nachgereicht
Gremien: Stadtplanungsausschuss

3 **Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A für ein Gebiet**
nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Stpl/044/2026
Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der
Fl.Nrn. 650 und 632 je Gemarkung Wetzendorf Prüfung der Stellungnahme und Erlass

Ahmed, Nasser, Dr., 3. Bürgermeister

Gremien: Stadtplanungsausschuss

4 **Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“**
für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Stpl/046/2026

Vorchtelstraße
Billigung

Ahmed, Nasser, Dr., 3. Bürgermeister

Gremien: Stadtplanungsausschuss

5 Bericht über die Zahlen von Fällgenehmigungen und Ersatzpflanzungen von Bäumen bei Bauvorhaben UwA/021/2026

Walthelm, Britta, Referentin für Umwelt und Gesundheit

Gremien: Ausschuss für Umwelt, Klima- und Naturschutz, Stadtplanungsausschuss

6 Veränderungen des GEG. Auswirkungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) auf die Klimaziele der Kommune
hier: Antrag der Ökologischen Fraktion (Grünliberale/ÖDP) vom 16.07.2026 Ref.III/015/2026

Walthelm, Britta, Referentin für Umwelt und Gesundheit

Gremien: Ausschuss für Umwelt, Klima- und Naturschutz

7 Mündlicher Bericht: Der Landschaftspflegeverband Nürnberg e.V. stellt sich vor und berichtet über aktuell Projekte und Maßnahmen in Nürnberg UwA/020/2026

Walthelm, Britta, Referentin für Umwelt und Gesundheit

Gremien: Ausschuss für Umwelt, Klima- und Naturschutz

BEKANNTMACHUNG DER TAGESORDNUNG

Am **Mittwoch, 11.11.2026,** um **15:30 Uhr**
findet im Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal eine
gemeinsame Sitzung des Umweltausschusses und Stadtplanungsausschusses
- direkt im Anschluss an den Werkausschuss (ASN) -
mit folgender Tagesordnung statt:

1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 33. Änderung: Bereich Bamberger Straße West Billigung

Gremien: Stadtplanungsausschuss

2 Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823 für ein Gebiet zwischen Peter-Heinlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes Einleitung und Billigung

Gremien: Stadtplanungsausschuss

3 Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl.Nrn. 650 und 632 je Gemarkung Wetzendorf

Gremien: Stadtplanungsausschuss

4 Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße Billigung

Gremien: Stadtplanungsausschuss

5 Bericht über die Zahlen von Fällgenehmigungen und Ersatzpflanzungen von Bäumen bei Bauvorhaben

Gremien: Stadtplanungsausschuss, Ausschuss für Umwelt, Klima- und Naturschutz

6 Veränderungen des GEG. Auswirkungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) auf die Klimaziele der Kommune

Gremien: Ausschuss für Umwelt, Klima- und Naturschutz

7 Mündlicher Bericht: Der Landschaftspflegeverband Nürnberg e.V. stellt sich vor und berichtet über aktuell Projekte und Maßnahmen in Nürnberg.

Gremien: Ausschuss für Umwelt, Klima- und Naturschutz

8 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 08.10.2025, öffentlicher Teil

Gremien: Ausschuss für Umwelt, Klima- und Naturschutz, Stadtplanungsausschuss

Stadt Nürnberg, 28.10.2026

Marcus König
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
Stpl/042/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.11.2026	öffentlich	Gutachten
Stadtrat	19.11.2027	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
33. Änderung: Bereich Bamberger Straße West
Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
Übersichtsplan

Sachverhalt (kurz):

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) weist westlich der Raiffeisenstraße eine Verlängerung der Bamberger Straße mit Anschluss in Fürth aus. Dieser Ausbau der Bamberger Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße in Richtung Fürth ist inzwischen obsolet und soll daher nicht mehr im FNP dargestellt werden.

Ursprünglich war eine Anbindung an das Fürther Stadtgebiet vorgesehen. Die Stadt Fürth hat diese Verlängerung jedoch bereits 2022 unmöglich gemacht, indem die Trassenführung in Planung in einer FNP-Änderung 2022 auf dem Fürther Stadtgebiet in Flächen für Landwirtschaft geändert wurden.

Die Flächen im Umgriff sollen zu Flächen für Landwirtschaft geändert werden.
Der Entwurf der 33. Änderung des FNPs soll gebilligt werden; anschließend soll die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgen.

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. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Begründung I.4.10.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **UwA**

☐

☐

Gutachtenvorschlag (AfS 11.11.26):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat Nachfolgendes zu beschließen.

1. Der Stadtrat billigt den vorliegenden Planentwurf zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan: Bereich Bamberger Straße West vom 06.10.2026.

2. Die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch soll auf der Grundlage des Planentwurfs (Plan-Nr. FNP33 - E - 01) vom 06.10.2026 und der Begründung mit Umweltbericht vom 06.10.2026 durchgeführt werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung soll der Entwurf öffentlich ausgelegt werden.

Beschlussvorschlag (StR 19.11.26):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 11.11.2026 beschließt der Stadtrat Folgendes:

1. Der vorliegende Planentwurf zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan: Bereich Bamberger Straße West (Plan-Nr. FNP33 - E - 01) vom 06.10.2026 wird gebilligt.

2. Auf der Grundlage des Planentwurfs (Plan-Nr. FNP33 - E - 01) vom 06.10.2026 und der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht vom 06.10.2026 soll die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung ist der Entwurf öffentlich auszulegen.

Dies ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
33. Änderung: Bereich Bamberger Straße West
Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Die Einleitung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) im Bereich Bamberger Straße erfolgte mit Beschluss des Stadtrats am 23.07.2025.

Ziel der Planung ist die Anpassung der Darstellung des obsolet gewordenen Ausbaus der Bamberger Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße in Richtung Fürth. Anstelle der bisher dargestellten Verkehrsfläche sollen die in der Örtlichkeit bestehenden landwirtschaftlichen Flächen dargestellt werden.

Vom 18.08.2025 bis 19.09.2025 wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.
Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen zahlreiche Stellungnahmen zu den Themen Schallschutz, Verkehr / Mobilität, Ortsbild, Versorgung, geplante Nutzungen, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Knoblauchsland und Artenschutz ein.

Zahlreiche Stellungnahmen sind auf der planungsrechtlichen Ebene des FNP nicht relevant, sondern betreffen die Ebene möglicher Vorhaben im Änderungsbereich. Für die weitere Planung sind die nachfolgend aufgeführten Anmerkungen und Stellungnahmen zu berücksichtigen.

Die N-ERGIE weist auf bestehende Leitungen unterschiedlicher Art und Nutzung im Änderungsbereich sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich hin, die bislang nicht vollumfänglich berücksichtigt wurden. Die Änderung des FNP hat jedoch keine Auswirkungen auf die genannten Versorgungsleitungen. Die Leitungen werden berücksichtigt.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist auf ein vorhandenes Bodendenkmal hin, das den Änderungsbereich teilweise berührt. Das Bodendenkmal wird in die Plandarstellung des FNP übernommen.

Die IHK Nürnberg gibt zu bedenken, dass eine Ost-West-Anbindung der beiden Stadtgebiete Nürnberg und Fürth im Bereich Bamberger Straße aus wirtschaftlicher Sicht weiterhin fehlt. Auf die Stellungnahme wird im Rahmen der Begründung eingegangen. Ein entsprechender Anschluss wurde auf Seiten der Stadt Fürth bereits unmöglich gemacht. Zudem soll Durchgangsverkehr in diesem Bereich vermieden werden.

Das Umweltamt schlägt die Ergänzung der Darstellungen durch die Aufnahme eines Symbols zur „Flurdurchgrünung“ vor. Dem Vorschlag wird gefolgt. Ein entsprechendes Symbol wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Ergebnis der weiteren Planungen / Entwurf der 33. Änderung des FNP

Für die betreffende 33. Änderung des FNP ergibt sich daraus Folgendes:

Innerhalb des Änderungsbereichs wird wie geplant eine Anpassung der Nutzungsdarstellung vorgenommen. Die bisherige Darstellung „überörtliche u. örtliche Hauptverkehrsstraße“ wird durch die Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ ersetzt.

Das Bodendenkmal mit der Nr. D-5-6532-0053 (Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügeln) wird als Kennzeichnung in die Darstellungen des FNP aufgenommen.
Das Symbol für „Flurdurchgrünung“ wird in die Darstellungen des FNP aufgenommen, um den landschaftsplanerischen Zielen im größeren Umfeld gerecht zu werden.

Kosten

Durch die 33. Änderung des FNP entstehen der Stadt keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung

Nach der Billigung wird der Entwurf der 33. Änderung des FNP im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Fazit

Der Entwurf der 33. Änderung des FNP soll zunächst durch den AfS begutachtet und anschließend durch den Stadtrat gebilligt werden. Im Anschluss sollen die Veröffentlichung im Internet sowie die zusätzliche öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Stadtplanungsamt
Umweltamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

33. Änderung: Bereich Bamberger Straße West

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Entwurf

Stand: 06.10.2026



Stadt Nürnberg

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 5

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

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN 5

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH 6

I.3.2. Sparten 8

I.3.3. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 8

I.3.3.1. Planungsrechtliche Vorgaben 8

I.3.3.2. Fachplanungsrecht 10

I.3.4. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 11

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 12

I.4.1. Verkehr 12

I.4.2. Landschaftsplanung 12

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 13

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG 13

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME FNP-DARSTELLUNG 13

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 15

I.6.3. FLÄCHENBILANZ 17

II. UMWELTBERICHT 18

II.1. Einleitung 18

II.1.1. Ziele des bauleitplans / Festsetzungen 18

II.1.2. Plangrundlagen 18

II.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung 19

II.2.1. Fläche 20

II.2.2. Boden und Wasser 20

II.2.3. Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt 21

II.2.4. Landschaft 21
II.2.5. Menschliche Gesundheit 22
II.2.5.1. Erholung 22
II.2.5.2. Lärm 22
II.2.5.3. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 22
II.2.6. Luft 23
II.2.7. Klima 23
II.2.8. Abfall 24
II.2.9. Kultur- und Sachgüter 24
II.2.10. Wechselwirkungen 25

II.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante 25

II.4. MaSSnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 25

II.5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 25

II.6. Geprüfte Alternativen / Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 26

II.7. Zusammenfassung 27

III. VERFAHREN 28

III.1. BETEILIGUNGEN 28
III.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 28
III.1.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 28
III.1.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 28
III.1.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 28

III.2. PLANRECHTFERTIGUNG / Fazit 28

III.3. Kosten 29

IV. QUELLENANGABEN

Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Nürnberg, Stand 24.09.2025

Masterplan Freiraum (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt
Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK). Eine Strategie der Stadtentwicklung 2030 (2014), Stadt Nürnberg
Aktionsplan „Kompaktes Grün Nürnberg 2030“ (2025), Stadt Nürnberg

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (2013), (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch VO vom 16.05.2023 (GVBl. S. 213

Regionalplan Region Nürnberg (RP 7), 21. Fortschreibung (2020)

Knoblauchsland – Leitlinien der räumlichen Entwicklung Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt Nürnberg (2017)

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) und die 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).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch §15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Im Nürnberger Knoblauchsland zwischen den Ortsteilen Höfles und der Kriegsopfersiedlung wurde in der Vergangenheit sowohl seitens der Stadt Nürnberg als auch der Stadt Fürth eine verkehrliche Anbindung der beiden Stadtgebiete als strategische Planung angelegt. Diese Verbindung wurde im FNP in Verlängerung der Bamberger Straße als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Auf Fürther Stadtgebiet sollte eine entsprechende Verlängerung der Wilhelm-Högner-Straße den Anschluss ermöglichen.

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Nürnberg wurde in der Sitzung am 21.05.2017 das FNP-Änderungsverfahren Nr. 19 eingeleitet. Gemäß der vorliegenden Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nürnberg soll die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Trasse der verlängerten Bamberger Straße bis zur Stadtgrenze auf Höhe Fürth/Poppenreuth zukünftig nicht mehr dargestellt werden. Die Flächen der geplanten Trasse sollen wieder als “Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Der Einleitungsbeschluss für das Verfahren wurde gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Stadt Nürnberg Nr. 12 vom 14.06.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat in seiner Sitzung am 16.12.2020 die Einleitung der FNP-Änderung mit der Nr. 2020.20 zur Herausnahme der Verbindungsstraße auf Fürther Stadtgebiet beschlossen. Der Einleitungsbeschluss für das Verfahren wurde gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Stadt Fürth Nr. 1 vom 20.01.2021 öffentlich bekannt gemacht. Am 10.11.2021 wurde hierzu der Feststellungsbeschluss gefasst.

Gemäß den bereits in der 19. FNP-Änderung der Stadt Nürnberg formulierten Zielen soll die dargestellte geplante Verbindungsstraße zwischen Fürth und Nürnberg herausgenommen

werden. Die betreffenden Flächen sollen zukünftig als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden. Die 33. Änderung des FNPs wird daher als eigenständiges Verfahren eingeleitet. Damit sollen die Darstellungen des FNPs in diesem Bereich zeitnah korrigiert werden können. Zudem wird den Inhalten des Bebauungsplans Nr. 4684 Bamberger Straße Rechnung getragen, der ausschließlich den Lückenschluss der Bamberger Straße im Bereich südlich des Ortskerns des Ortsteils Schnepfenreuth beinhaltet und explizit keine Verbindungsachse nach Westen Richtung Fürther Stadtgebiet zum Ziel hat.

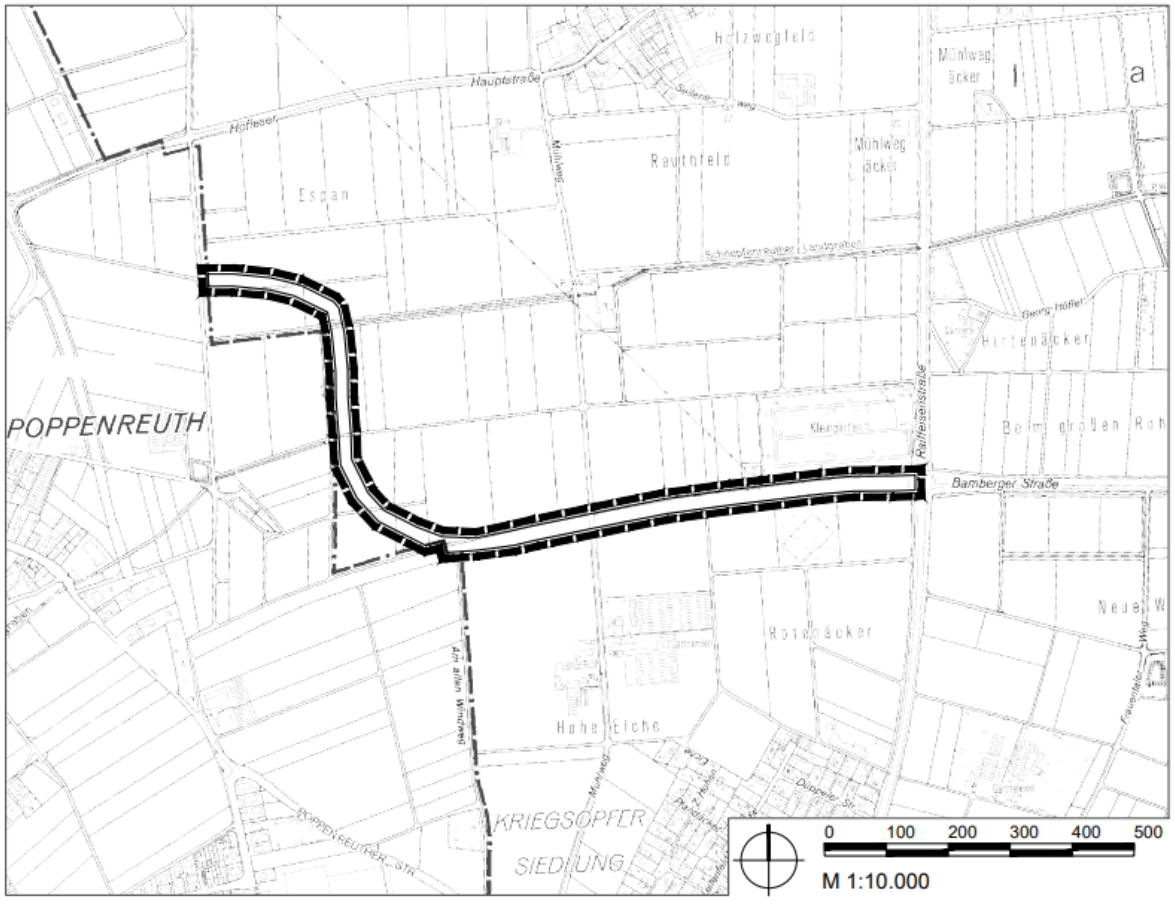
I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE PLANUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt im Norden der Stadt Nürnberg an der Stadtgrenze zum Stadtgebiet Fürth zwischen den Ortsteilen Höfles und der Kriegsopfersiedlung und ist der Gemarkung Schniegling zuzuordnen. Gegenwärtig werden die betreffenden Flächen teilweise bereits landwirtschaftlich genutzt, teilweise liegen die Flächen jedoch brach oder sind mit unterschiedlichen Grünstrukturen (Gehölze) bewachsen.
Eine Teilfläche wird als Lager für Baumaterial genutzt, während Teile des Änderungsbereiches von landwirtschaftlichen Wegen gekreuzt werden. Es existieren im Änderungsbereich keinerlei oberirdische baulichen Anlagen.

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

33. Änderung - Bereich Bamberger Straße West



Zeichenerklärung

Änderungsbereich

Abb.: 1: Änderungsbereich der 33. Änderung des FNP, Quelle: Stadt Nürnberg

Die Höhenunterschiede im Änderungsbereich sind gering. Die Flächen befinden sich auf ca. 300 - 305 m über NN.

Da es sich bei diesem Änderungsbereich aufgrund seines bisherigen Charakters als geplante Verkehrsverbindung um einen verhältnismäßig schmalen Bereich handelt (ca. 20 m), sind die unmittelbar angrenzenden Nutzungen ebenfalls zu erwähnen.

Im Kreuzungsbereich Bamberger Straße / Raiffeisenstraße grenzt nordöstlich eine Kleingartenanlage (KGV Raiffeisenstraße 111, FlSt. 143, Gem. Schnepfenreuth) an, die über die Raiffeisenstraße erschlossen ist. Unmittelbar westlich davon befindet sich auf FlSt. Nr. 144/1 ein Hochspannungsmast (Freileitung zu Erdleitung, siehe auch I.3.2 Sparten). Während die Freileitung nach Nordwesten verläuft, zweigt die Erdleitung von dort aus in östlicher und westlicher Richtung innerhalb des Änderungsbereiches ab. Neben einer Reitanlage (FlSt. 240, Gem. Schnepfenreuth), die über den im Änderungsbereich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg erschlossen ist, grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an.

I.3.2. SPARTEN

Die Sparten innerhalb des Änderungsbereiches und in unmittelbarer Nähe sind nachfolgend aufgezählt:

Dargestellt im FNP ist unmittelbar nördlich angrenzend eine Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“, verknüpft mit der Darstellung einer „Führung der Hauptleitung für Versorgung“. Dabei handelt es sich um die bereits erwähnte Hochspannungsfreileitung (110 KV), die von Nordwesten kommend im Bereich des Mastes in eine Erdleitung überführt wird. Mehrere Stromtrassen führen von hier aus im Bereich der FNP-Änderung sowohl nach Westen, um dort im Mühlweg abzuzweigen bzw. den Änderungsbereich zu verlassen, als auch im Osten, wo die Trassen der Raiffeisenstraße nach Norden und Süden folgen.

Außerhalb des Änderungsbereiches, entlang der Raiffeisenstraße, verlaufen sowohl Wasser- als auch Gasleitungen.

Zwei Schmutzwasserkanäle verlaufen im Änderungsbereich. Im östlichen Teilbereich quert in Nord-Südlicher Richtung ein öffentlicher Schmutzwasserkanal (DN 250), zudem verläuft entlang des Änderungsbereiches, von der Raiffeisenstraße kommend und abknickend zum Mühlweg eine private Schmutzwasserdruckleitung (DN 200).

Die Sparten zur Ver- und Entsorgung haben auf Ebene des FNP keine Relevanz und sind erst auf Ebene der Genehmigung von Vorhaben zu berücksichtigen. Ausgenommen die außerhalb des Änderungsbereiches dargestellten Versorgungsanlagen (Hochspannungsfreileitung).

I.3.3. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.3.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele werden durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie den Regionalplan für die „Region Nürnberg (R 7)“ bestimmt.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inklusive der am 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) definiert u.a. folgende Ziele, an die die Bauleitplanung anzupassen ist:

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur).
- Das vorliegende Landesentwicklungsprogramm Bayern enthält in Kapitel 4 “Verkehr“, Verkehrsinfrastruktur in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. Diese sollen so umweltverträglich und ressourcenschonend wie möglich erfolgen. Das für die nächsten Jahre prognostizierte, zunehmende Verkehrsaufkommen erfordert eine stärkere Inanspruchnahme aller Verkehrsträger, sowohl im Personen- als auch im Güterverkehr.
-

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 Ressourcen schonen).

- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (4.4 Radverkehr).
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen).
- enthält den Grundsatz, dass bei der Entwicklung der Straßeninfrastruktur der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen soll. Dies dient dem Erhalt der Funktionsfähigkeit des Gesamtnetzes und der Reduzierung einer weiteren Freiflächeninanspruchnahme und ist deshalb aus volkswirtschaftlichen Gründen und im Interesse einer nachhaltigen Raumentwicklung sinnvoll. Deren Aus- und Neubau richtet sich nach dem Ausbauplan für die Staatstraßen. (Kapitel 4.2 „Straßeninfrastruktur“)

Im Hinblick auf den Vollzug der o. g. Anpassungspflicht werden nachfolgend besonders diejenigen Ziele aufgeführt, die den Abwägungsrahmen für dieses Flächennutzungsplanverfahren abstecken und durchaus unterschiedliche Nutzungsentwicklungen zulassen.

Ziele und Grundsätze
Kapitel 1: Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg
Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.

Kapitel 2: Raumstruktur
Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region soll in allen Teilräumen der Region erhalten und weiterentwickelt werden.

Kapitel 5: Wirtschaft (Landwirtschaft)
Durch standortgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie abgestimmte Pflegemaßnahmen soll die charakteristische Kulturlandschaft in den einzelnen Teilräumen der Region erhalten, gepflegt und gestaltet werden. Der Erhaltung der Sonderkulturanbauflächen soll im Kerngebiet des Knoblauchslandes Vorrang vor anderen Nutzungen eingeräumt werden.

Kapitel 7: Freiraumstruktur
Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird
- die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben
- die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird
- die typischen Landschaftsbilder erhalten werden
- die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.1

Regionalplan Region Nürnberg (RP 7)
Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene RP 7 konkretisiert die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):

[1] Quelle: FNP-Änderung 2020.20 Fürth

- Das regionale Grundkonzept für den Radverkehr soll so ausgebildet werden, dass eine Verbindung der Orte miteinander und ein lückenloser Netzcharakter der Radwege entsteht (1.5.2.2. Radverkehr).
- In der Bauleitplanung und Verkehrsplanung der Gemeinden im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sollen die Belange des Schutzes vor Verkehrslärm besonders berücksichtigt werden (2.1.1. Verkehrslärm).
- Der Erhaltung der Sonderkulturanbauflächen soll im Kerngebiet des Knoblauchslandes Vorrang vor anderen Nutzungen eingeräumt werden (5.4.2.5 Landwirtschaft).

Als Orientierungshilfe für die Planung gelten die folgenden Grundsätze (Auszug):

- Es ist anzustreben, dass in den von Boden und Klima begünstigten Gebieten, insbesondere im westlichen Teil des Mittelfränkischen Beckens, in Teilbereichen des Albvorlandes und der Frankenalb sowie im Knoblauchsland, vor allem Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden (2.1 Landwirtschaft).
-

Bebauungspläne
Es bestehen keine Bebauungspläne oder Veränderungssperren für den Änderungsbereich. Die Flächen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

I.3.3.2. Fachplanungsrecht

- Naturschutz und Wasserschutz
Gem. Landschaftsschutzverordnung der Stadt Fürth vom 26. Mai 1998, i.d.F. der Änderungsverordnung vom 08.02.2011 ist „der überwiegend reguliert und geradlinig verlaufende (Poppenreuther Land-) Graben[2], beidseitig mit einem Ufer- bzw. Geländestreifen von mindestens 12 m Breite“ als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

- Denkmalschutz und Bodendenkmäler
Der Änderungsbereich tangiert gemäß Bayerischem Denkmalatlas (Abruf: 06.06.202518.02.2027) das Bodendenkmal D-5-6532-0053: Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit (FlNr. 163 und FlNr. 164, Gem. Höfles).
Es bestehen keine der nachfolgend genannten Rahmenbedingungen, die für die Inhalte der Änderung von Belang wären:

- Planfeststellungsverfahren
- gewidmete Bahnflächen
- Anbaufreiheit von Straßen
- Lärmschutzzonen
- Hochwasserschutz und wasserrechtliche Bindungen

[2] Der Schnepfenreuther Landgraben heißt auf dem Gebiet der Stadt Fürth, i, Ortsteil Poppenreuth, Poppenreuther Landgraben.

I.3.4. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Allgemeines
Wie bereits eingangs beschrieben ist zwischenzeitlich kein Bedarf für eine Anbindung an das Stadtgebiet Fürth im Rahmen einer Hauptverkehrsstraße mehr gegeben. Im Einvernehmen mit der Stadt Fürth wurde die strategische Planung diesbezüglich angepasst. Die ursprünglich durch die Stadt Nürnberg initiierte Änderung der geplanten Flächennutzungen im betreffenden Bereich wurde zwischenzeitlich auf Fürther Stadtgebiet umgesetzt. Ein Anschluss des Straßennetzes in diesem Bereich ist somit nicht mehr gewünscht und auch nicht mehr möglich.

Knoblauchsland – Leitlinien der räumlichen Entwicklung
In der Sitzung des AfS vom 18.05.2017 wurden die „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“ (Plan und Begründung) für das Knoblauchsland beschlossen. Sie definieren Ziele und eine Flächenstrategie für die langfristige Entwicklung des Nürnberger Knoblauchslands, die der Landwirtschaft im Hinblick auf andere Nutzungsansprüche Planungssicherheit bieten sollen. Grundlage dafür sind insbesondere die Ergebnisse des agrarstrukturellen Gutachtens[3]. Dazu zählt insbesondere, dass es sich im Knoblauchsland um strukturell gesunde, entwicklungsfähige und -bereite Landwirtschaftsbetriebe handelt[4].

Masterplan Freiraum
Im Masterplan Freiraum, bestehend aus dem Aktionsplan „Kompaktes grünes Nürnberg 2030“ sowie dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept, wird die Entwicklung von neuen qualitätsvollen Freiräumen als wichtiges Ziel bei langfristigen städtebaulichen Entwicklungen und kurzfristigen Transformationen definiert. Das Knoblauchsland stellt als stadtnahe Kulturlandschaft der Bevölkerung hochwertige Naherholungsräume zur Verfügung und hat eine große Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. 2014 erfolgte in den Fachausschüssen (UmwA 12.03.2014, AfS 27.03.2014) ein Grundsatzbeschluss zur Verankerung des Masterplans Freiraum als planerische Grundlage in der Freiraum- und Stadtplanung. Der Masterplan Freiraum verfolgt das langfristige Ziel, die Grün- und Freiraumversorgung der Stadt Nürnberg nachhaltig zu verbessern Der Aktionsplan "Kompaktes Grünes Nürnberg" stellt alle bereits fertiggestellten, begonnenen und geplanten Masterplan-Freiraum-Projekte dar. Der Masterplan Freiraum und sein Aktionsplan werden regelmäßig fortgeschrieben und weiterentwickelt. Über den Sachstand zum Masterplan Freiraum sowie über die aktuellen und zukünftigen Schwerpunktthemen wird seit 2015 jährlich im Rahmen von Ausschussbehandlungen berichtet. In der gemeinsamen Sitzung des UmwA und AfS am 15.05.2025 wurde der Aktionsplan (Stand April 2025) vorgestellt und zur weiteren Umsetzung beschlossen.

Bebauungsplan Nr. 4684 „Bamberger Straße“
Im östlichen Bereich, zwischen Schnepfenreuther Hauptstraße und Spargelfeldweg, soll die Bamberger Straße im Rahmen des Bebauungsplans 4684 ertüchtigt werden. Das Verfahren wurde im Dezember 2023 eingeleitet. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines nicht überörtlich wirksamen Lückenschlusses in der Bamberger Straße bis zum Spargelfeldweg. Um zu verdeutlichen, dass dieser Bebauungsplan nicht als erster Schritt zu einem weiteren Aus-/Weiterbau der Bamberger Straße verstanden werden soll, soll das FNP-Änderungsverfahren 33 die weitere Trassenführung der Bamberger Straße aus dem FNP herausnehmen.

---

[3] Auf Beschluss des AfS vom 02.10.2014 wurde ein agrarstrukturelles Gutachten vergeben. Es wurde in der AfS-Sitzung vom 18.05.2017 zusammen mit dem Bericht „Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen“ behandelt, der die landschaftlichen, städtebaulichen und strukturellen Rahmenbedingungen für das Knoblauchsland zusammenstellt.
[4] s. Begründung „Leitlinien der räumlichen Entwicklung – Knoblauchsland“

Eigentumsverhältnisse

Ca. 50 % der Flächen befinden sich in Privateigentum. Die betroffenen Eigentümer signalisierten in der Vergangenheit ihr deutliches Interesse am Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzungen.

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. VERKEHR

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Stadt Nürnberg das Ziel, die bislang dargestellte Trasse einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße in Verlängerung der Bamberger Straße bis zur Stadtgrenze Fürth aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Die Darstellung einer durchgehenden Verbindungsachse zwischen Nürnberg und Fürth wird damit aufgegeben.

Auf Seiten der Stadt Fürth wurde die ursprünglich vorgesehene Weiterführung der Verbindung bereits planerisch zurückgenommen. Der dortige Flächennutzungsplan wurde entsprechend angepasst und die Darstellung der vorgesehenen Straßenverbindung gestrichen. Eine Fortführung der Planung – insbesondere im Zusammenhang mit einer möglichen Anbindung über die Höfleser Straße – wird nicht weiterverfolgt.Hintergrund dieser Entscheidung ist – wie bereits im Rahmen der laufenden 19. Änderung des FNP dargelegt – die verkehrliche Bewertung der möglichen Auswirkungen einer solchen Verbindung. Es wird befürchtet, dass durch einen direkten Anschluss an das Fürther Straßennetz in Verbindung mit dem geplanten „Lückenschluss“ der Bamberger Straße zwischen Spargelfeldweg und Schnepfenreuther Hauptstraße (Bebauungsplan Nr. 4684 „Bamberger Straße“) zusätzlicher Anschluss- und Durchgangsverkehr generiert würde. Insbesondere besteht die Sorge, dass sich die Verbindung zu einer überörtlich attraktiven Ausweich- bzw. Schleichroute entwickeln könnte, mit entsprechenden Mehrbelastungen für angrenzende Siedlungsbereiche und das sensibel strukturierte Knoblauchsland.

Vor diesem Hintergrund wird die bislang vorgesehene Trasse nicht weiterverfolgt. Die betroffenen Flächen sollen künftig weiter ihrer bisherigen landwirtschaftlichen und natürlichen Nutzung überlassen und im Flächennutzungsplan entsprechend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Damit wird die verkehrliche Entwicklung auf den bereits bestehenden Straßenabschnitt der Bamberger Straße beschränkt, ohne eine neue überörtliche Verbindungsfunktion zu schaffen. Die Verbindung über die bestehende Bamberger Straße soll anhand der laufenden Planung für den vorgenannten Lückenschluss in behutsamem Maß ausgebaut werden. Dieser Ausbau dient insbesondere dem Ziel, die nördlich und südlich gelegenen Ausweichrouten über die Siedlungsbereiche Schnepfenreuther Ortskern und entlang der Schleswiger Straße zu entlasten.

I.4.2. LANDSCHAFTSPLANUNG

Landschaftsplanerische Veränderungen werden durch diese FNP-Änderung nicht verursacht, da es sich bei der Änderung um eine Rücknahme einer nur strategischen Planung für eine Verkehrsanbindung handelt. In die realen, örtlichen Gegebenheiten wird insofern nicht eingegriffen, die Bestandssituation bleibt unberührt.

Ziel der Planung ist gemäß des Gesamtstädtischen Freiraumkonzepts 2014, in den Äußeren Landschaften die landwirtschaftlichen Funktionen zu sichern und den Naturraum als Erholungsraum zu qualifizieren.

Zur Berücksichtigung der Ziele des BNatschG wird das Symbol für Flurdurchgrünung ergänzend in die Darstellung aufgenommen. Flurdurchgrünungen sind unter Berücksichtigung der örtlichen Landwirtschaft und des Landschaftsbildes umzusetzen und werden im Plan ohne feste räumliche Zuordnung dargestellt.

Die Rücknahme der Verkehrsplanungen erweitert in dieser Hinsicht den Blick auf die landschaftliche Eigenart des Knoblauchslands vor dem Hintergrund der hier prägenden biologischen Funktionen im Sinne von ökosystemischen Dienstleistungen, die der Stadtbevölkerung

zugutekommen. Denkbar wird so die Erhöhung des Strukturreichtums durch mikroklimatisch wirksame Maßnahmen, welche die Entwicklung der Naturgüter fördern. Mit diesem Ziel durchgeführte Maßnahmen (z.B. Gehölzpflanzungen, Einrichtung extensiv gepflegter Bereiche, Biotopverbund, etc.) gilt es sodann in den weiteren landschaftlichen Kontext (z.B. westlich angrenzend: hochwertige Lebensräume und Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten) zu integrieren. Derartige Maßnahmen fördern die Biodiversität, dienen aber auch der Erholungsvorsorge und entfalten eine positive Wirkung auf die menschliche Gesundheit.

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

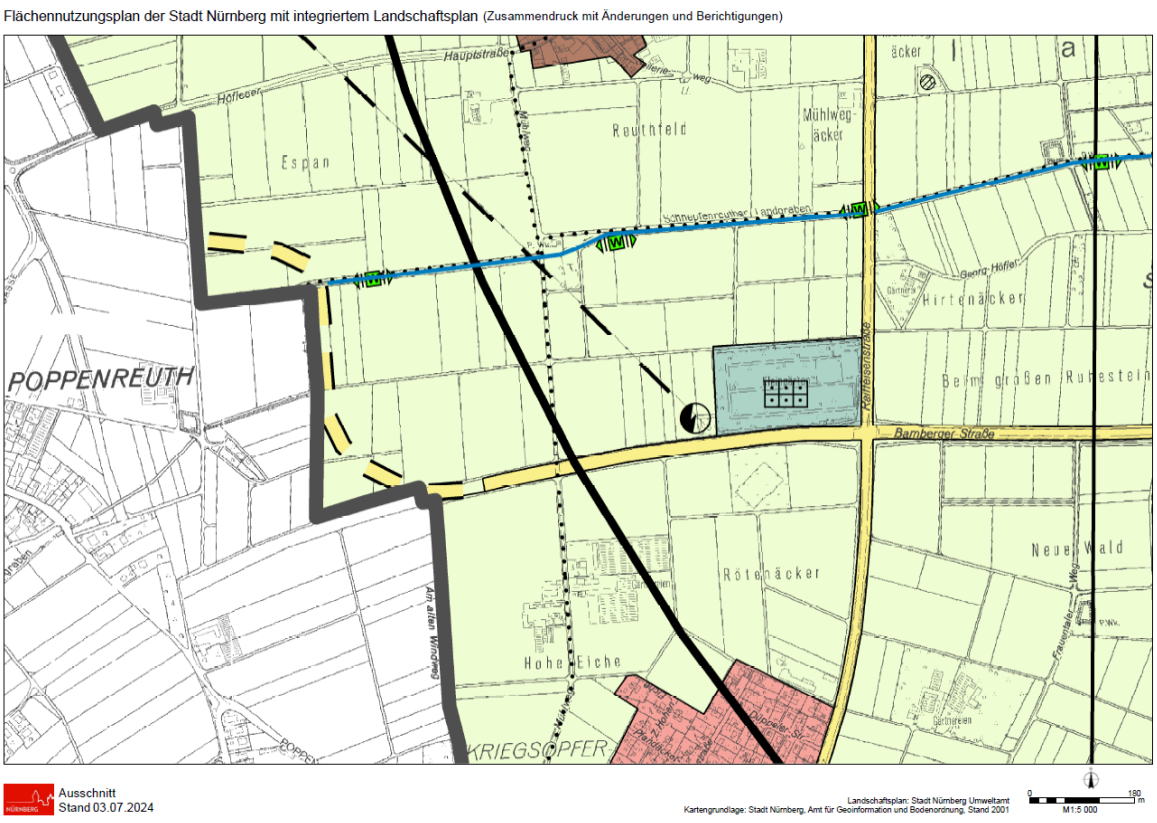
Aufgrund der bereits durch die Stadt Fürth umgesetzten Kappung der ursprünglich angedachten Anbindung in Übereinstimmung mit den Planungszielen der Stadt Nürnberg ist die grundsätzliche Rücknahme der Trasse alternativlos. Möglichkeiten ergeben sich lediglich bei der zukünftigen Nachnutzung als landwirtschaftliche und ökologisch wertvolle Fläche. Die Darstellung einer landwirtschaftlichen Nutzung ermöglicht auf Ebene des FNP auch Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Grünflächen unterschiedlichster Art und Ausprägung, die für diesen Bereich in Frage kommen. Insofern erscheint die geplante Darstellung als die beste Alternative.

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME FNP-DARSTELLUNG

Der FNP stellt für die betreffenden Flächen „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ als reine nachrichtliche Übernahme aus dem Rahmenverkehrsplan der Stadt Nürnberg dar. Der Abschnitt wird von zwei Liniendarstellungen gekreuzt. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Punktlinie stellt eine übergeordneten Freiraumverbindung dar, die dem Mühlweg folgt und eine Verbindung zwischen Höfles und der Kriegsopfersiedlung herstellt. Westlich davon kreuzt von Nordwest in Richtung Südost eine durchgezogene schwarze Linie, die ausgehend vom Flughafen Nürnberg einen Bauschutzbereich gem. §12 LuftVG symbolisiert.

Darüber hinaus ist im direkt an das Stadtgebiet Fürth angrenzenden Bereich eine „Trassenführung in Prüfung“ als „gestrichelte überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“, d.h. breite gelbe Strichlinie mit schwarzer Randlinie, dargestellt. Diese ist mit „Flächen für die Landwirtschaft“ unterlegt. Im Norden wird sie vom Schnepfenreuther Landgraben, ein Gewässer III. Ordnung gequert, dazu sind „lineare Maßnahmenbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern“ symbolisch dargestellt sowie eine weitere „übergeordnete Freiraumverbindung“. Beide Darstellungen begleiten den in Ost-West-Richtung verlaufenden Schnepfenreuther Landgraben.



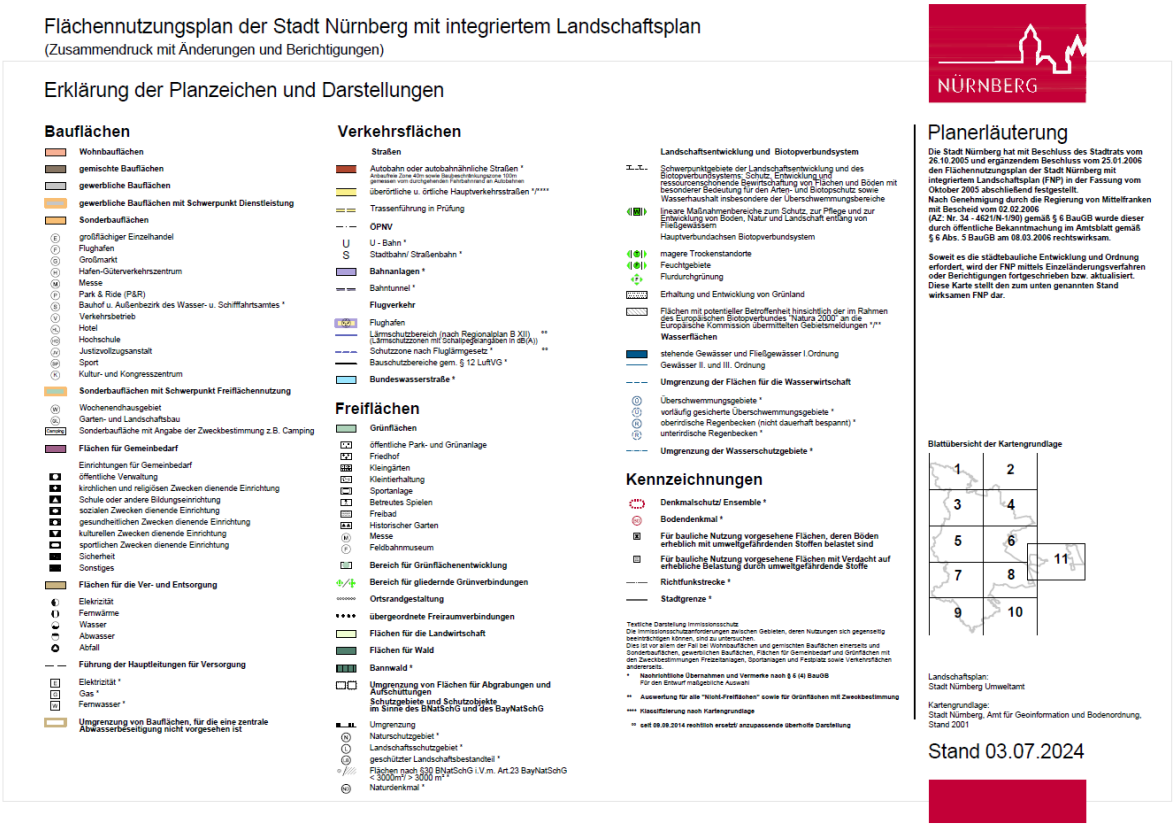


Abb.: 2: Ausschnitt aus dem FNP, Quelle: Stadt Nürnberg

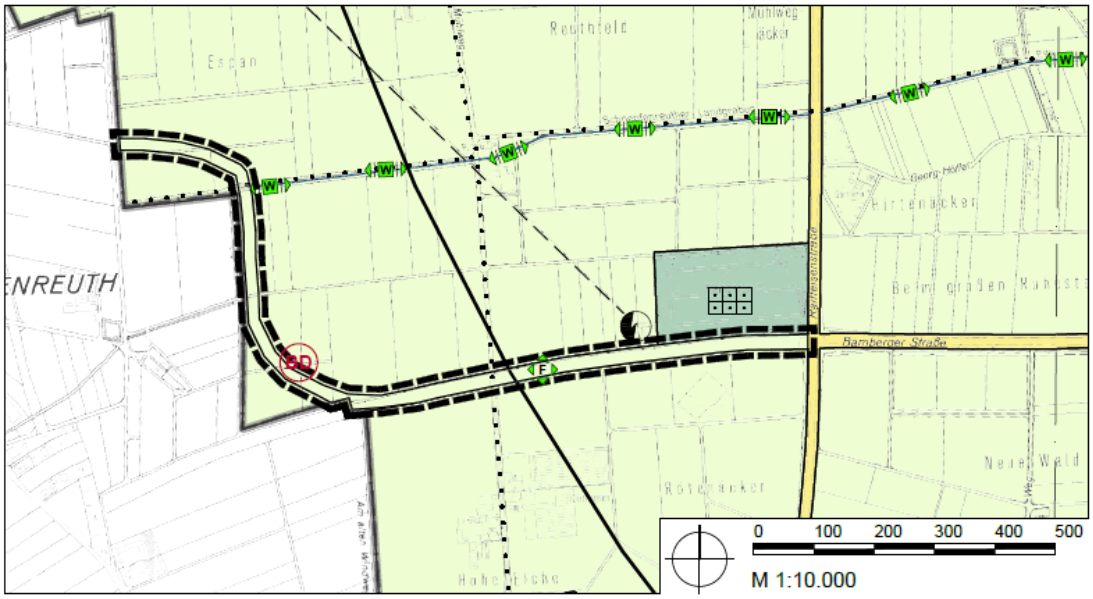
I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Innerhalb des Änderungsbereichs wird wie geplant eine Anpassung der Nutzungsdarstellung vorgenommen. Die bisherige Darstellung „überörtliche u. örtliche Hauptverkehrsstraße“ wird durch die Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ ersetzt.

Das Bodendenkmal mit der Nr. D-5-6532-0053 (Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügeln) wird als Kennzeichnung in die Darstellungen des FNP aufgenommen. Es liegt (nicht lagegenau) an der Grenze zum Änderungsbereich.

Das Symbol für „Flurdurchgrünung“ wird in die Darstellungen des FNP aufgenommen, um den landschaftsplanerischen Zielen im größeren Umfeld gerecht zu werden.

33. Änderung - Bereich Bamberger Straße West



Zeichenerklärung

Änderungsbereich

Flächen für die Ver- und Entsorgung
Elekrizität
Führung der Hauptleitungen für Versorgung
Elektrizität *

Verkehrsflächen

Straßen
überörtliche u. örtliche Hauptverkehrsstraßen */****
Flugverkehr
Bauschutzbereiche gem. § 12 LuftVG *

Freiflächen

Grünflächen
Kleingärten
übergeordnete Freiraumverbindungen
Flächen für die Landwirtschaft
Landschaftsentwicklung und Biotopverbundsystem
lineare Maßnahmenbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern
Flurdurchgrünung
Wasserflächen
Gewässer II. und III. Ordnung

Kennzeichnungen

Bodendenkmal *
Richtfunkstrecke *
Stadtgrenze *

Abb.: 3: Künftige Darstellung des FNP, Quelle: Stadt Nürnberg

I.6.3. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 3,8 ha (100 %).

Ein Teil der Fläche ist im geltenden FNP mit der nachrichtlichen Übernahme „Hauptverkehrsstraße“ belegt, ein weiterer Teil der Fläche mit „landwirtschaftlicher Fläche“, die von der Signatur „Trassenführung in Prüfung teilweise überdeckt wird.
Die künftige Darstellung wird zu 100 % landwirtschaftliche Nutzung (mit dem Planungsrecht entsprechenden tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten) sein.

Art der Darstellung	**Bisherige FNP-Darstellung**		**Künftige FNP-Darstellung**		**Änderung**
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	ca. ha
Landwirtschaftliche Flächen	0	0 %	3,8	100 %	+ 3,8
Verkehrsflächen / überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen und Trassenführung in Prüfung	1,8 + 2,0	100 %	0 0	0 %	- 3,8

II. UMWELTBERICHT

Umweltbericht

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Stand: 04.11.2025 zum Entwurf 33. Änderung: Bereich Bamberger Straße West

II.1. EINLEITUNG

Das Änderungsverfahren Nr. 33 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (33. FNP-Ä) wurde am 17.07.2025 im Stadtplanungsausschuss (AfS) begutachtet und am 23.07.2025 vom Stadtrat eingeleitet. Im Rahmen des 33. FNP-Ä ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[5].

II.1.1. ZIELE DES BAULEITPLANS / FESTSETZUNGEN

Da die Stadt Nürnberg auf einen Ausbau der Bamberger Straße als Hauptverkehrsstraße nach Fürth verzichtet, ist es Ziel der 33. FNP-Ä zwischen Raiffeisenstraße und Stadtgrenze Fürth die Darstellungen „übergeordnete und örtliche Hauptverkehrsstraße“ sowie „Trassenführung in Prüfung“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ zu ändern. (S. Kap. I.2)

II.1.2. PLANGRUNDLAGEN

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)[6]

  Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsplanes Bayern (LEP) anzupassen. Das LEP führt die Stadt Nürnberg im Regierungsbezirk Mittelfranken als zentraler Ort bzw. Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg auf. Zu berücksichtigen sind dabei u.a. folgende Grundsätze (s. Kap. 5.4.1):

  - Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale ... Landwirtschaft... in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ... und einer attraktiven Kulturlandschaft ... sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
  - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden.

  Darüber hinaus ist in der „Vision Bayern 2035“ u.a. dargelegt, dass (dem) „mit der Globalisierung einhergehenden Bedürfnis nach Heimat und regionaler Identität Rechnung (ge-)tragen, historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder sowie regionale Identitäten weiterentwickel(t) werden sollen.“

- Regionalplan des Planungsverbandes Region Nürnberg (Nr. 7)

  Das Knoblauchsland befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans des Planungsverbandes Region Nürnberg (Nr. 07). Gemäß Karte Nr. 1 „Raumstruktur" ist Nürnberg als Oberzentrum definiert und Teil des „Stadt- und Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“. Die Zielkarte Nr. 3 „Landschaft und Erholung“ enthält im Änderungsbereich keine Darstellung. Auf dem Gebiet der Stadt Fürth ist der Schnepfenreuther Landgraben als LSG dargestellt und grenzt somit im Bereich der „Trassenführung in Prüfung“ an den Änderungsbereich an.

- Die Begründung zum Plan Leitlinien der räumlichen Entwicklung (2017), in Verbindung mit dem Agrarstrukturellen Gutachten 2017, benennt u.a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

  – Das Knoblauchsland ist als stadtnahes landwirtschaftliches Anbaugebiet ... mit überlagernder Funktion als stadtnahes Naherholungsgebiet, historisch gewachsene Kulturlandschaft ... langfristig zu erhalten und zu sichern.

---

[5] gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F.
[6] in Kraft getreten am 01.09.2013, inkl. der am 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibung

- Die deutlich vorhandene räumliche Differenzierung zwischen Schwerpunktgebieten des Unterglasanbaus und des Freilandanbaus soll erhalten bleiben und Zuwächse im Unterglasanbau in den entsprechenden Schwerpunktgebieten stattfinden.
- Für den Bereich Schnepfenreuth, der von der Stadtgrenze Fürth, dem Schnepfenreuther Landgraben, Schnepfenreuth und Wetzendorf begrenzt ist und Schwerpunktgebiet des Unterglasanbaus ist, soll der Anteil der Gewächshausdichte max. 25 % betragen.

- Im Änderungsbereich liegen keine rechtswirksamen Bebauungspläne vor.
- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.
- Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG liegen im Änderungsbereich nicht vor.
- Natura 2000-Gebiete (FFH- und/oder SPA-Gebiete[7]) liegen im Änderungsbereiche nicht vor.
- Hochwertige Lebensräume aus der Stadtbiotopkartierung 2008 und dem Arten- und Biotopschutzprogramm 1996 grenzen im Südosten an den Änderungsbereich an: Heckenstrukturen im Randbereich zur Kleingartenanlage (Biotop N-1010-002 / ABSP-Fläche Nr. 323, lokal bedeutsamer Lebensraum) sowie des Änderungsbereichs eine Wiesenbrache / Ruderalflur (Biotop N-1011-001 / ABSP-Fläche Nr. 324, regional bedeutsam).

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Inwieweit bei der Aufstellung der 33. Änderung des FNP 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. Die Bewertung der Ausgangssituation berücksichtigt die aktuelle Situation vor Ort und die Darstellung im seit 2006 wirksamen FNPs. Maßgeblich für die Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung ist die Änderung der Plandarstellung. Konkrete Eingriffe in Natur und Umwelt wie sie mit der Umsetzung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder einer Baugenehmigung verbunden sind, fließen in die Bewertung nicht ein. Mit dem vorliegenden FNP-Änderungsverfahren soll die aktuelle Darstellung „Verkehrsfläche“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert werden. Da Bauvorhaben landwirtschaftlicher Betriebe gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu den privilegierten Bauvorhaben zählen, die im Außenbereich bevorrechtigt zulässig sind, sind auf der künftigen Freifläche grundsätzlich Bauvorhaben möglich. Dies ist im vorliegenden FNP-Änderungsverfahren allerdings ohne Relevanz, weil auf Ebene des FNPs damit keine Verschlechterung im Vergleich zur aktuellen Darstellung als Verkehrsfläche besteht. Erheblich nachteilige Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten. Sofern infolge der FNP-Änderung für ein Schutzgut aus anderem Grund erheblich nachteilige Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, wird auf nachgeordnete Planverfahren verwiesen. Dort erfolgt eine differenzierte Darstellung des Belangs und die Ausarbeitung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich der Auswirkungen.

[7] 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)

II.2.1. FLÄCHE[8]

Ausgangssituation

Der Änderungsbereich umfasst ca. 3,8 ha. Er liegt im Knoblauchsland an der Stadtgrenze zu Fürth, zwischen den ca. 400 bis 600 m entfernten Siedlungen Kriegsopfersiedlung und Höfles. Er ist im FNP im nördlichen Abschnitt als „Trassenführung in Prüfung“ und im südlichen Abschnitt als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Sie gehören gem. ALKIS-Methodik zu den Verkehrsflächen. Beide Abschnitte weisen landwirtschaftliche Nutzung in Form von Freilandanbau auf, die südliche darüber hinaus eine kleine Gehölzfläche sowie eine Brachfläche. Eine bauliche Nutzung ist im Änderungsbereich nicht vorhanden. Beiderseits des südlichen Änderungsbereichs grenzen unbefestigte, öffentlich gewidmete Feldwege sowie Ackerflächen an.
Der Bestand der Freifläche ist von hoher Bedeutung. Die ökologische Wertigkeit des Schutzguts Fläche ist hoch, zu bewerten

Auswirkungen / Prognose

Mit der Änderung der FNP-Darstellung von „Verkehrsfläche“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ fällt der Änderungsbereich gem. ALKIS-Methodik nicht mehr in die Kategorie „Siedlungs- und Verkehrsfläche“, sondern in die Kategorie „Freifläche“. Durch etwaige landwirtschaftliche Bauvorhaben erfolgt keine Flächenneuinanspruchnahme, d.h. kein Verlust von Freifläche. Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

II.2.2. BODEN UND WASSER

Ausgangssituation

Der Untergrund weist als natürliches Ausgangsmaterial Sand- und Tonsteine des Mittleren Keupers auf. Die Böden haben verbreitet mittlere Ertragsfunktion. Im östlichen Abschnitt finden sich außerdem trockene und mäßig trockene Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion, im nordwestlichen Abschnitt, ca. 200 bis 250 m südlich und nördlich des Schnepfenreuther Landgrabens, wechselfeuchte bis mäßig feuchte Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion. Die Feldwege im Änderungsbereich sind nicht versiegelt, jedoch ist dort mit einer erheblichen Verdichtung der Böden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Versiegelt ist der Abschnitt des Mühlwegs, der den Änderungsbereich kreuzt. Im Änderungsbereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Südlich des Änderungsbereichs ist eine ehemalige Altdeponie aktenkundig. Das umweltrelevante Auffüllmaterial ist ausgebaut. Zudem fand im Sommer 2000 eine Grundwassersanierung statt. Unter derzeitiger Nutzung besteht kein Handlungsbedarf. Lediglich im Falle von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im Umfeld sind beweissichernde Untersuchungen erforderlich.
Im Norden des Änderungsbereichs quert der Schnepfenreuther Landgraben den Änderungsbereich. Es handelt sich um ein Gewässer III. Ordnung. Das Überschwemmungsgebiet. dieses Gewässers wurde bisher nicht ermittelt. Flusswasserkörper nach Europäischer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind von der Planung nicht betroffen.
Die Grundwasserflurabstand im Umfeld des Schnepfenreuther Landgrabens ist gering (0-1 m). Er steigt nach Süden an auf ca. 3 bis 5 m. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Ost nach West. Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers 1_G084 Sandsteinkeuper Nürnberg gemäß WRRL, welcher sich aufgrund von Nitratbelastungen in einem schlechten chemischen Zustand befindet. Der mengenmäßige Zustand ist als gut eingestuft.
Der Änderungsbereich liegt im Versorgungsgebiet des Wasserverbands Knoblauchsland und werden mit Uferfiltrat aus dem Regnitzgrund bewässert. Unmittelbar südlich des Änderungsbereichs und westlich der Raiffeisenstraße befindet sich ein wasserrechtlich genehmigter, privater Beregnungsbrunnen.
Die Schutzgüter Boden und Wasser haben aufgrund der weitgehend intakten Bodenfunktionen und der besonderen Bedeutung des Grundwassers u.a. für den Naturhaushalt wie auch für die Landwirtschaft eine hohe Bedeutung.

---

[8] vgl. BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.1 Schutzgut Fläche; Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S. 158 ff.

Auswirkungen / Prognose

Durch die angestrebte Änderung der FNP-Darstellung von „Verkehrsfläche“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ werden die bereits landwirtschaftlich genutzten Flächen planungsrechtlich gesichert. Es sind damit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

II.2.3. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT

Ausgangssituation

Im Änderungsbereich überwiegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Ökologisch bedeutsame Strukturen im Änderungsbereich sind nicht bekannt. Gemäß der Stadtbiotopkartierung 2008 befindet sich nördlich des Änderungsbereichs, entlang der Kleingartenanlage, das Biotop N-1010-002, das im Rahmen der Arten- und Biotopschutzkartierung 1996 als lokal bedeutsamer Lebensraum bewertet worden ist, und südlich, auf dem Flurstück 240, Gem. Schniegling, das Stadtbiotop N-1011-001, das im Rahmen der Arten- und Biotopschutzkartierung 1996 als regional bedeutsamer Lebensraum bewertet worden ist.
Gemäß der Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung[9], erarbeitet im Rahmen der 19. FNP-Änderung, sind die zu weiten Teilen künstlich bewässerten Freilandanbauflächen im Knoblauchsland außerhalb der Kulissenwirkung der Gewächshäuser bevorzugte Brut- und Nahrungshabitate für Bodenbrüter. Der Bereich nördlich der Kriegsopfersiedlung stellt dabei noch eine einigermaßen unveränderte landwirtschaftliche Fläche dar. Nach Norden steht dieses Gebiet im Austausch mit ähnlichen Flächen. Insgesamt sind der Änderungsbereich und insbesondere die angrenzenden Ackerbauflächen für das Schutzgut Tiere von hoher Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Mit der geplanten Änderung der FNP-Darstellung von „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ bzw. „Trassenführung in Prüfung“ in „Flächen für die Landwirtschaft“ sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt verbunden.

II.2.4. LANDSCHAFT

Ausgangssituation

Der Änderungsbereich liegt im Knoblauchsland, einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft, die sich durch Realteilung und maßvolle Flurbereinigungsverfahren auch heute noch in weiten Teilen ihre charakteristische Struktur mit schmalen und langen Flurstücken erhalten hat und gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG geschützt ist. Auch das Bayerische Landesamt für Umwelt hat das Knoblauchsland als bedeutsame Kulturlandschaft klassifiziert. Der FNP-Änderungsbereich selbst weist keine Gewächshäuser auf. Er wird mit den insbesondere nach Norden angrenzenden Flächen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung in offener und flacher Landschaft geprägt. Gleichwohl sind in allen Himmelsrichtungen großvolumige Gewächshäuser sichtbar, insbesondere entlang der Bamberger Straße östlich der Raiffeisenstraße und in Richtung Nordwesten des Änderungsbereichs, auf dem Gebiet der Stadt Fürth sowie südlich des Änderungsbereichs. Blickbeziehungen in die offene Feldflur sind somit teilweise eingeschränkt und das Landschaftsbild teilweise beeinträchtigt.
Das Gebiet ist für das Schutzgut Landschaft von mittlerer Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Die geplante Änderung der FNP-Darstellung hat zur Folge, dass künftig kein Straßenneubau westlich der Raiffeisenstraße erfolgt. Die landwirtschaftlichen Flächen werden planungsrechtlich gesichert. Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden.

[9] Aktualisierung der Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg im Auftrag der Stadt Nürnberg, Biologisches Büro Fehse, 22.03.2022

II.2.5. MENSCHLICHE GESUNDHEIT

II.2.5.1. Erholung

Ausgangssituation

Der Änderungsbereich ist schmal und lang und weist selbst keine Erholungsfunktion auf. Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich öffentlich gewidmete Feldwege, die die offene Feldflur, die insbesondere in Richtung Norden weitgehend erhalten ist, durchziehen und sie als Erholungsraum erschließen. Sie sind im FNP teilweise als überörtliche Freiraumverbindungen dargestellt. Sie werden durch den Änderungsbereich „Trassenführung in Prüfung“ punktuell gekreuzt (Mühlweg und Schnepfenreuther Landgraben an der Stadtgrenze). Der südliche Änderungsbereich verläuft parallel zu Feldwegen. Gleichzeitig zählt der Bereich zwischen Wetzendorf, Stadtgrenze Fürth, Schnepfenreuther Landgraben und Schnepfenreuth zu den Schwerpunktgebieten des Unterglasanbaus[10], in denen gem. den Leitlinien der räumlichen Planung der künftige Zuwachs von Gewächshausbauten stattfinden soll. Gewächshausbestand grenzt östlich und westlich des Änderungsbereichs an. Der Änderungsbereich ist als Zugangsbereich zum Erholungsraum offene Feldflur von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Erholung.

Auswirkungen / Prognose

Die angestrebte Änderung der FNP-Darstellung hat zur Folge, dass künftig kein Straßenneubau westlich der Raiffeisenstraße erfolgt. Die landwirtschaftlichen Flächen werden planungsrechtlich gesichert. Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung verbunden.

II.2.5.2. Lärm

Ausgangssituation

Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt und ist nicht bewohnt. Im Kreuzungsbereich Bamberger Straße / Raiffeisenstraße besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm von der Bamberger Straße und der Raiffeisenstraße. Dort befinden sich Gewächshäuser sowie Lager- und Maschinenhallen, von denen durch Fahr- und Ladeverkehr Störungen ausgehen.

Auswirkungen / Prognose

Durch die geplante Änderung des FNPs wird weder der landwirtschaftliche Verkehr im Änderungsbereich noch das Verkehrsaufkommen auf der Bamberger Straße bzw. der Raiffeisenstraße beeinflusst. Auch Auswirkungen auf den Fahr- und Ladeverkehr der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebsflächen sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der FNP-Änderung sind somit nicht erheblich.

II.2.5.3. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG:

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18[11]) 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.

---

[10] Begründung und Plan „Leitlinien der räumlichen Entwicklung“, Stadt Nürnberg, 2017

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

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:

Da gem. § 1 (6) Nr. 7j BauGB explizit die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu betrachten und zu bewerten sind, ist dies auf FNP-Ebene und somit auch hinsichtlich seiner geplanten Änderung an dieser Stelle nicht erforderlich.

II.2.6. LUFT

Ausgangssituation

Im Änderungsbereich selbst liegt keine Verkehrsstraße. Das Verkehrsaufkommen von motorisiertem Individualverkehr in der Raiffeisenstraße und der Bamberger Straße beeinflusst die Luftqualität am östlichen Rand des Änderungsbereichs mit verkehrsbedingten Schadstoffemissionen wie Stickstoffdioxid (NO_2) bzw. Feinstaub. Beide Straßen weisen geringe Fahrbahnquerschnitte und eine Verkehrsmenge von ca. 9.000 Kfz/16h auf (Stand 2022). Zusätzlich werden durch Düngeeinträge als auch Fahrten mit landwirtschaftlichen Maschinen Emissionen, v.a. von Stickoxiden und Feinstaub verursacht. Auf Grundlage der vorhandenen Messstellen[12] lässt sich für das Plangebiet eine Luftqualität ableiten, die zwischen einer gut durchlüfteten, vorstädtischen Hintergrundmessstation (Flughafen) und einer städtischen Hintergrundstation mit geringer Verkehrsbelastung (Muggenhof) liegt. Alle derzeit geltenden Grenzwerte werden sicher eingehalten. 2024 betrugen die Jahresmittelwerte für NO_2 am Flughafen 11 µg/m³ und in Muggenhof 18 µg/m³; für $PM_{2,5}$ lagen sie am Flughafen bei 10 µg/m³ und in Muggenhof bei 8 µg/m³.
Aufgrund der offenen Landschaft und der unbeträchtlichen Emissionsquellen ist eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV nicht zu erwarten.

Auswirkungen / Prognose

Die geplante Änderung der FNP-Darstellung hat zur Folge, dass künftig kein Straßenneubau westlich der Raiffeisenstraße erfolgt. Die landwirtschaftlichen Flächen werden planungsrechtlich gesichert. Mit der Änderung der Darstellung im FNP werden im Vergleich zur Straßenplanung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft erwartet.

II.2.7. KLIMA

Ausgangssituation

Klimaschutz: Die Fläche im Änderungsbereich und darüber hinaus wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Von der Bearbeitung und Düngung dieser Flächen geht in gewissem Umfang eine CO_2-Belastung aus.
Klimaanpassung / Stadtklima (Einordnung der zentralen Fläche laut Stadtklimagutachten[13]): Der Änderungsbereich ist unbebaut und ist Bestandteil eines bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebiets. Die Kaltluftproduktion ist mit >30 [$m^3/(m^2*h)$] sehr hoch, der Kaltlufvolumenstrom ist mit >2,5 – 10 [$m^3/(s*m)$] überwiegend als mittel und zu einem geringen Teil mit > 10 – 20 [$m^3/(s*m)$] als hoch eingestuft. Die Lufttemperatur liegt in der Sommernacht bei ca. 15 C – 16 °C, die Wärmebelastung am Tag ist überwiegend extrem bis sehr stark. Schwach ist die Wärmebelastung in den mit Vegetation bestandenen Bereichen. Die Windgeschwindigkeit in der Nacht ist mit <=0,1 bis 0,3 [m/s] gering bis mäßig. Die Hauptströmungsrichtung der Flurwinde verläuft Osten in Richtung Westen. Laut Planungshinweiskarte sind die bioklimatische Bedeutung und der Schutzbedarf der Grün- und Freifläche als sehr hoch einzustufen.
Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen sind Ausgleichsräume mit einer hohen Bedeutung für den Kaltluftzustrom. Die CO_2-Belastung ist im Änderungsbereich als gering einzuschätzen.

---

[12] Messstellen gemäß Vorgaben der 39. BImSchV, betrieben durch das Landesamt für Umwelt (LfU) sowie durch die Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) zusätzlich betriebene Messstellen
[13] GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimaanalyse 2024/2025 – Aktualisierung und Fortschreibung der Stadtklimaanalyse der Stadt Nürnberg, November 2025, Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt

Insgesamt hat der Änderungsbereich hat für das Schutzgut Mensch / Klima eine mittlere Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Mit der geplanten Änderung der FNP-Darstellung entfällt der Straßenneubau und es fallen keine verkehrsbedingten CO_2-Emissionen im Änderungsbereich an. Die landwirtschaftlichen Flächen werden planungsrechtlich gesichert. Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima erwartet.

II.2.8. ABFALL[14]

Die angestrebte Änderung der FNP-Darstellung führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

II.2.9. KULTUR- UND SACHGÜTER

Ausgangssituation

Denkmalschutz

Der Änderungsbereichs tangiert gemäß Bayerischem Denkmalatlas (Abruf: 18.02.2027) das Bodendenkmal D-5-6532-0053: Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügeln (FlNr. 163 und FlNr. 164, Gem. Höfles). Es liegt im Bereich der „Trassenführung in Prüfung“. Im Umfeld solcher Grabhügel ist der Erfahrungen nach regelhaft auch mit weiteren, an der Oberfläche nicht erkennbare Flach- und Nebenbestattungen zu rechnen. Darüber hinaus ist aus denkmalfachlicher Sicht aufgrund der Siedlungsgunst des Plangebietes im sog. Knoblauchsland und der damit zusammenhängenden Denkmaldichte im Umfeld (u.a. D-5-6532-0233: Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung direkt nördlich angrenzend an den Änderungsbereich) weitere, bisher unerkannte Bodendenkmäler im Bereich der Plangebietes zu vermuten.
Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechtigte berufliche Interessen (z. B. Kampfmittelräumung, landwirtschaftliche Zwecke oder archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Sparten

Im Änderungsbereich und seinem Umfeld befinden sich Stromanlagen und -leitungen sowie Schmutzwasseranlagen:

- Nördlich des Änderungsbereichs und westlich der Kleingartenanlage steht ein Hochspannungsmast. Die von Nordwesten kommende Hochspannungsfreileitung (110 KV) wird im Bereich des Mastes in eine Erdleitung überführt. Mehrere Stromtrassen führen von hier aus im FNP-Änderungsbereich zum einen nach Westen, um dort in den Mühlweg abzuzweigen als auch nach Osten, um der Raiffeisenstraße nach Norden und Süden zu folgen.
- Zwei Schmutzwasserkanäle verlaufen im Änderungsbereich. Im östlichen Teilbereich quert in Nord-Südlicher Richtung ein öffentlicher Schmutzwasserkanal (DN 250), zudem verläuft entlang des Änderungsbereiches, von der Raiffeisenstraße kommend und abknickend zum Mühlweg eine private Schmutzwasserdruckleitung (DN 200).

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

Im Änderungsbereich befinden sich keine Gebäude.

Auswirkungen / Prognose

Die angestrebte FNP-Änderung hat zur Folge, dass keine Straßenbaumaßnahme durchgeführt wird. Nachteiligen Auswirkungen auf das Bodendenkmal sowie die Stromleitungen und Schmutzwasserkanäle sind durch die Änderung der FNP-Darstellung nicht zu erwarten.

II.2.10. 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 Änderungsbereich bei Nichtdurchführung der Planänderung, d. h. die Darstellung im wirksamen FNP bleibt erhalten. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt.

Der Änderungsbereich und sein unmittelbar angrenzendes Umfeld werden seit längerer Zeit im Freilandanbau landwirtschaftlich genutzt. Bei Nichtdurchführung der Planung besteht zwar theoretisch die Möglichkeit, auf dem Gebiet der Stadt Nürnberg eine Verkehrsstraße bis zur Stadtgrenze Fürth zu bauen. Da der Flächennutzungsplan die Stadt Fürth zwischenzeitlich geändert wurde, fehlen derzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fortsetzung der Verkehrsverbindung jenseits der Stadtgrenze, sodass die Umsetzung der Straßenplanung auf dem Gebiet der Stadt Nürnberg unrealistisch ist. Durch den Wegfall der Straßendarstellung im FNP ist eine Überbauung des Änderungsbereichs durch privilegierte Vorhaben gem. §35 BauGB grundsätzlich möglich.

II.4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Grundsätzlich beziehen sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen durch die Planung und Durchführung des Vorhabens auf die Ebene des Bebauungsplans (konkrete Eingriffe in Natur und Umwelt). Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind in Bezug auf die geplante Änderung einer FNP-Darstellung nicht notwendig. Geeignete Maßnahmen zur Minimierung von Konflikten sind in einer nachfolgenden Planungsstufe zu ergreifen. Für einen etwaigen Gewächshausbau sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens Belange des europäischen/nationalen bzw. des speziellen Artenschutzes abzuarbeiten. Es gelten ebenso die Anforderungen einer umweltverträglichen Objektplanung im Sinne der Vermeidung und Minderung von Konflikten bzw. Eingriffen.

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 Planänderung nicht betroffen.

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN / METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Aufgrund der FNP-Änderung der Stadt Fürth ist eine Verkehrsverbindung zwischen den beiden Städten nicht möglich. Es lagen somit keine Planungsalternativen zur Prüfung vor.

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB n.F. soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung 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 darzustellen. Monitoringmaßnahmen sind in Bezug auf die angestrebte Änderung der FNP-Darstellung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Der vorliegende ersten Entwurf des Umweltberichtes stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung hinsichtlich der geplanten FNP-Änderung dar und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert. Folgende Informationsquellen wurden für den vorliegenden ersten Entwurf des Umweltberichtes herangezogen:

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Stand:
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimaanalyse 2024/2025, Aktualisierung und Fortschreibung der Stadtklimaanalyse Nürnberg, November 2025 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014 / Fortschreibung 2017) / Handbuch Klimaanpassung (2012 / Fortschreibung 2021)
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ (2025)
- Leitlinien der räumlichen Entwicklung, Knoblauchsland: Plan mit Begründung (2017)
- Agrarstrukturelles Gutachten (2017)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Grundwasserberichte der Stadt Nürnberg (2011/2017/2023)
- Lärmkarte Bayern (LfU) 2022 (Straßenlärm)
- Lärmaktionsplan für den Ballungsraum Nürnberg (2023)
- Lärmaktionsplan für den Verkehrsflughafen Nürnberg (2020)
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Sachstandsbericht zur Luftqualität und Überblick zum Stand der Luftreinhaltung in der Stadt Nürnberg (Stadtrat, 17.04.2024)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- https://www.nuernberg.de/internet/umweltdaten/aussenluft.html
- https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/lufthygienische_berichte/index.htm
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas
- Ortsbegehung (Umweltbelang) am …

Kenntnislücken:

keine

II.7. ZUSAMMENFASSUNG

Für die 33. FNP-AE soll im Stadtplanungsausschuss (AfS) der Plan gebilligt werden. Der vorliegende Umweltbericht stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Da der Änderungsbereich im FNP als „Flächen für die Landschaft“ dargestellt wird, sind gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 Bauvorhaben von landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich grundsätzlich zulässig. Im Vergleich zur bisherigen Darstellung des Änderungsbereichs als Verkehrsfläche ergeben sich mit der Änderung der Darstellung im FNP keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft, Erholung, Lärm, Abfall, Klima sowie Kultur und Sachgüter. Das Schutzgut Störfallvorsorge ist von der FNP-Änderung nicht betroffen.

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen
Fläche	nicht erheblich
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	nicht erheblich
Tiere	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	nicht erheblich
Landschaft	nicht erheblich
Menschliche Gesundheit	
• 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 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde 17.07.2025 am im Stadtplanungsausschuss begutachtet und am 23.07.2025 im Stadtrat beschlossen. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 18.08.2025 bis einschließlich 19.09.2025 auf Grundlage des Vorentwurfs.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

III.1.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs 1 BauGB ebenfalls im Zeitraum vom 18.08.2025 bis 19.09.2025.

Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen u.a. Belange der Denkmalpflege aufgrund der räumlichen Nähe zu den aus Luftbildern bekannten Bestattungsplätzen aus vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Grabhügeln. Die Informationen wurden in den Plan und die Begründung aufgenommen.
Es wurden Hinweise von Spartenträgern abgegeben, weshalb ein entsprechendes Kapitel in der Begründung ergänzt wurde. Außerdem wurde vom Umweltamt auf das Gesamtstädtische Grünraumkonzept verwiesen. Es sollen Flurdurchgrünungskonzepte entwickelt und abgestimmt werden. Im Planwerk wurde eine Flurdurchgrünung ergänzt und entsprechende Anmerkungen in der Begründung ergänzt.
Des Weiteren wurde von der IHK Nürnberg darauf hingewiesen, dass die Ost-West-Verbindung der Städte Nürnberg und Fürth ungelöst bleibe und eine solche Verbindung weiterhin befürwortet wird. Hierzu wird auf Kapitel I.4.1 „Verkehr“ der Begründung verwiesen.

III.1.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III.1.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III.2. PLANRECHTFERTIGUNG / FAZIT

Mit der 33. Änderung des FNP verfolgt die Stadt Nürnberg das Ziel, die ursprünglich vorgesehene Trasse einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße – in Verlängerung der Bamberger Straße bis zur Stadtgrenze Fürth – aus dem Flächennutzungsplan zu streichen. Diese Maßnahme steht im Einklang mit der Entscheidung der Stadt Fürth, auf eine entsprechende Trassenführung ebenfalls zu verzichten. Damit erfolgt eine konsequente Rücknahme der strategischen Verkehrsplanung aus dem Flächennutzungsplan, womit eine städtebauliche wie umweltfachliche Neuorientierung einhergeht.

Die betroffenen Flächen sollen künftig wieder als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Diese Rückwidmung entspricht nicht nur den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort – die Flächen sind bereits heute überwiegend unversiegelt, landwirtschaftlich genutzt oder ökologisch vorgeprägt –, sondern trägt auch zur Sicherung des stadtnahen Freiraum- und Landwirtschaftsgebiets im Knoblauchsland bei. Die geplante FNP-Änderung steht damit in Übereinstimmung mit übergeordneten planerischen Zielen auf Landes- und Regionalebene, insbesondere den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Nürnberg, die eine ressourcenschonende Raumordnung und den Erhalt wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen fordern.

Durch die Herausnahme der Verkehrstrasse wird keine bauliche Entwicklung angestoßen und die tatsächliche Nutzung der Fläche nicht verändert. Die Auswirkungen landwirtschaftlicher Bauvorhaben, die im Außenbereich bevorrechtigt zulässig sind, können konkrete Eingriffe in Natur und Umwelt zur Folge haben.
Landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Ein städtebauliches Konzept ist nicht erforderlich.

Die Änderung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der „Leitlinien der räumlichen Entwicklung für das Knoblauchsland“ sowie des „Masterplans Freiraum“. Sie fördert die Erhaltung der kleinteiligen Kulturlandschaft, unterstützt lokale Landwirtschaftsstrukturen und trägt zur klimatischen Funktion der Freiflächen bei. Zudem wird durch den Verzicht auf den Straßenneubau dem Ziel einer nachhaltigen Flächenentwicklung Rechnung getragen.

Insgesamt stärkt die 33. Änderung des Flächennutzungsplans die landschaftsplanerischen und agrarpolitischen Zielsetzungen der Stadt Nürnberg, entlastet potenziell konfliktträchtige Entwicklungsräume und schafft Klarheit hinsichtlich der künftigen Nutzung im Planungsgebiet. Sie ist damit fachlich begründet, planungsrechtlich gerechtfertigt und städtebaulich sinnvoll.

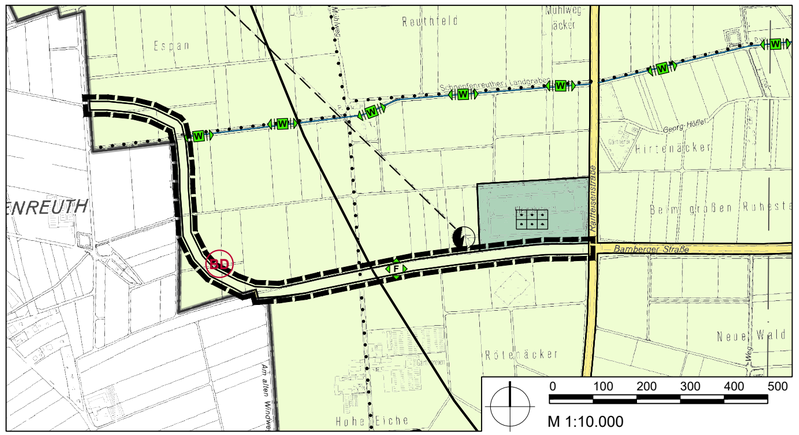
III.3. KOSTEN

Es sind keine Kosten zu erwarten.

Nürnberg, den 06.10.2026

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

33. Änderung - Bereich Bamberger Straße West



Zeichenerklärung

Änderungsbereich

Flächen für die Ver- und Entsorgung
Elekrizität
Führung der Hauptleitungen für Versorgung
Elektrizität *

Verkehrsflächen

Straßen
überörtliche u. örtliche Hauptverkehrsstraßen */****
Flugverkehr
Bauschutzbereiche gem. § 12 LuftVG *

Freiflächen

Grünflächen
Kleingärten
übergeordnete Freiraumverbindungen
Flächen für die Landwirtschaft
Landschaftsentwicklung und Biotopverbundsystem
lineare Maßnahmenbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern
Flurdurchgrünung
Wasserflächen
Gewässer II. und III. Ordnung

Kennzeichnungen

Bodendenkmal *
Richtfunkstrecke *
Stadtgrenze *

* Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke nach § 5 (4) BauGB
Für den Entwurf maßgebliche Auswahl

**** Klassifizierung nach Kartengrundlage

Textliche Darstellung Immissionsschutz
Die Immissionsschutzanforderungen zwischen Gebieten, deren Nutzungen sich gegenseitig beeinträchtigen können, sind zu untersuchen. Dies ist vor allem der Fall bei Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen einerseits und Sonderbauflächen, gewerblichen Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Freizeitanlagen, Sportanlagen und Festplatz sowie Verkehrsflächen andererseits.

Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001

Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt

Verfahrensvermerke

zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) - 33. Änderung

1) Der Stadtrat der Stadt Nürnberg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 23.07.2025 die Einleitung des Verfahrens beschlossen.
Die Einleitung wurde im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Nürnberg vom 13.08.2025 bekannt gemacht.

2) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat auf der Grundlage des Vorentwurfs Nr. FNP33 - V - 01 vom 10.06.2025 in der Zeit vom 18.08.2025 bis einschließlich 19.09.2025 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat auf der Grundlage des Vorentwurfs Nr. FNP33 - V - 01 vom 10.06.2025 in der Zeit vom 18.08.2025 bis einschließlich 19.09.2025 stattgefunden.

4) Zu dem Entwurf vom XX.XX.XXXX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX beteiligt.

5) Der Entwurf vom XX.XX.XXXX mit Begründung und Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrats vom XX.XX.XXXX gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt.

6) Die Stadt Nürnberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom XX.XX.XXXX den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan - 33. Änderung in der Fassung vom XX.XX.XXXX gemäß § 5 BauGB festgestellt.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

7) Die Regierung von Mittelfranken hat den Plan mit Bescheid vom XX.XX.XXXX Nr. XXXXXXXXXX gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Ansbach,
Regierung von Mittelfranken

8) Die Genehmigung wurde am XX.XX.XXXX gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt Nr. XX der Stadt Nürnberg bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan - 33. Änderung ist damit wirksam.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt

Stadtplanungsamt

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg
mit integriertem Landschaftsplan

33. Änderung
Bereich Bamberger Straße West

Entwurf



STADTPLANUNGSAMT	
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	
vorbereitende Bauleitplanung	Nürnberg, 06.10.2026 **gez. Dengler**
M = 1:10.000	**Dengler** Amtsleiter
Plan-Nr.: FNP33 - E - 01	

UMWELTAMT	
LANDSCHAFTSPLAN	
Landschafts-planung	Nürnberg, 06.10.2026 **gez. Dr. Köppel**
	Dr. Köppel Amtsleiter

Beschlussvorlage
Stpl/043/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.11.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823 für ein Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes
Einleitung und Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Entwurf der Begründung
Entwurf der Satzung
Entwurf des Plans

Sachverhalt (kurz):

Im Bereich des Aufseßplatzes und seines näheren Umfelds ist seit Jahren eine nachteilige städtebauliche Entwicklung erkennbar, geprägt durch Leerstände, bauliche Defizite sowie Spielhallen und Wettbüros. Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3823 von 1973 lassen diese Nutzungen weitgehend zu und bieten keine ausreichenden Steuerungsmöglichkeiten im Planungsrecht. Die 2021 beschlossene Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823, der eine Einschränkung dieser Nutzungen vorsah, wurde am 17.07.2024 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof wegen Abwägungsfehlern für unwirksam erklärt. Damit fehlt der Stadt aktuell ein planungsrechtliches Instrument, um weitere Ansiedlungen von Spielhallen und Wettbüros zu steuern, obwohl im Gebiet des Bebauungsplans bereits drei Spielhallen und ein Wettbüro bestehen und die städtebauliche Entwicklung erkennbar negativ beeinflusst wird.

Zur Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs, zur Sicherung der Aufenthalts- und Wohnqualität sowie zur Umsetzung der Sanierungsziele ist daher eine erneute Änderung des Bebauungsplans erforderlich.
Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

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. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel I.4.2. der Begründung „Gender und Diversity“

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass für das im Plan des Stadtplanungsamts vom 06.10.2026 umfasste Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes die Änderung des Bebauungsplans 3823 aufzustellen ist. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823 auf Grundlage des Plans vom 06.10.2026 und der Entwurfsbegründung vom 06.10.2026.

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Dies ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823 für ein Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes
Einleitung und Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Der Aufseßplatz bildet gemeinsam mit dem Kopernikusplatz das funktionale Zentrum der Nürnberger Südstadt und erfüllt wichtige Versorgungs-, Aufenthalts- und Identifikationsfunktionen. Im Bereich des Aufseßplatzes und seines näheren Umfelds sind städtebauliche und funktionale Defizite erkennbar. Die Bestandsaufnahmen zeigen eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros, zunehmende Leerstände, den Rückgang inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe sowie funktionale und bauliche Defizite, insbesondere entlang der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße. Diese Entwicklungen beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Aufseßplatz, die Angebotsvielfalt des Einzelhandels sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier. Bereits heute befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans drei Spielhallen und ein Wettbüro.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823 aus dem Jahr 2021, der bereits eine Steuerung von Spielhallen und Wettbüros vorsah, wurde am 17. Juli 2024 durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof wegen Abwägungsfehlern für unwirksam erklärt. Damit gelten wieder die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3823 aus dem Jahr 1973, die Spielhallen und Wettbüros in weiten Teilen des Plangebiets zulassen. Die räumliche Konzentration dieser Nutzungen beeinträchtigt die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs und führt zu einer weiteren Destabilisierung des Umfelds. Aufgrund der bestehenden Rechtslage gibt es derzeit kaum Möglichkeiten, zusätzliche Vorhaben dieser Art zu versagen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung zu stabilisieren, die Versorgungsfunktion des Aufseßplatzes zu sichern und die Ziele der Stadterneuerung sowie des Vergnügungsstättenkonzepts umzusetzen.

Planungsrecht
Das Verfahren wird gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Änderung betrifft ausschließlich die Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten der Vergnügungsstätten und greift nicht in die grundlegende städtebauliche Struktur und Grundkonzeption ein.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Planungskonzept
Ziel der Planung ist es, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs am Aufseßplatz zu sichern und die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Umfeld zu schützen. Die Bestandsanalyse zeigt eine deutliche Häufung vergnügungsstättentypischer Nutzungen, insbesondere im Bereich der Breitscheidstraße und der Pillenreuther Straße. Diese Konzentration beeinträchtigt die Nutzungsvielfalt, erschwert die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote und wirkt sich nachteilig auf das städtebauliche Erscheinungsbild aus.

Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, wird die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet neu geregelt. Im Mischgebiet sollen diese Nutzungen künftig vollständig ausgeschlossen werden, da die Wohnnutzung dort dominiert und die städtebauliche Empfindlichkeit

besonders hoch ist. Im südlichen Kerngebiet werden Spielhallen und Wettbüros ebenfalls ausgeschlossen, da die vorhandene Nutzungsstruktur gesichert und eine weitere Konzentration dieser Nutzungen vermieden werden soll. Im nördlichen Kerngebiet sollen Spielhallen und Wettbüros künftig nur noch im Untergeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig sein. Die Erdgeschosszonen bleiben damit Nutzungen vorbehalten, die zur Belebung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen. Die gewählte Steuerung erfolgt im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Nürnberg.

Kosten
Für die Stadt Nürnberg entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Nach der Billigung des Entwurfs erfolgt die Veröffentlichung im Internet mit ergänzender öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Der Satzungsbeschluss ist für Anfang 2027 vorgesehen.

Fazit
Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtplanungsausschuss die Einleitung und zugleich Billigung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823. Die Änderung ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung zu stabilisieren, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zu sichern und weiteren negativen Nutzungsverschiebungen entgegenzuwirken.

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3823

für ein Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes

Stand: Oktober 2026



© Nürnberg Luftbild Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3823

für ein Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

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

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.2.1. ANALYSE DES BESTANDS 7

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 18

I.2.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 22

I.3. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS) 28

I.3.1. VARIANTENVERGLEICH 28

I.3.2. GENDER UND DIVERSITY 32

I.4. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, HINWEISE UND ABWÄGUNG 33

I.4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 33

I.5. BETEILIGUNG 38

I.5.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB 38

I.5.2. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB 38

I.6. ABWÄGUNGSERGEBNIS 38

I.7. KOSTEN 39

II. QUELLENANGABEN

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3823

für ein Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes

I. PLANBERICHT

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

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans (BP) Nr. 3823 liegt südlich des Nürnberger Hauptbahnhofs im Stadtteil Galgenhof. Der Geltungsbereich unterscheidet sich leicht vom ursprünglichen BP Nr. 3823. So wurden zwei Bereiche im ursprünglichen Geltungsbereich durch neuere BP außer Kraft gesetzt. Im Südwesten ist ein Teil der Karl-Bröger Straße aufgrund des BP Nr. 3946 nicht mehr Teil des Geltungsbereichs. Im Norden wurde die Peter-Henlein-Straße aufgrund des BP Nr. 4217 aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Der Bereich südlich der Bahnanlagen wird allgemein als Südstadt bezeichnet. Innerhalb dieses Stadtgefüges stellt der Aufseßplatz gemeinsam mit dem angrenzenden Kopernikusplatz das funktionale Zentrum der Nürnberger Südstadt dar und besitzt eine ausgeprägte Identifikationsfunktion für die Bevölkerung. Der Aufseßplatz wurde im Jahr 1876 als repräsentative Grünanlage angelegt (vgl. ISEK Nürnberger Süden 2012: 30) und entwickelte sich spätestens mit der Errichtung des Kaufhauses „Schocken“ im Jahr 1920 zu einem urbanen Schwerpunkt mit hoher Bedeutung für Handel, Aufenthalt und Verkehr. Bis heute erfüllt der Platz wichtige städtebauliche Funktionen: Er bildet einen zentralen Verkehrsknotenpunkt des ÖPNV, fungiert als ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich (B-Zentrum Aufseßplatz) und stellt zugleich einen innerstädtischen Freiraum mit Begegnungs-, Aufenthalts- und Spielplatzqualitäten dar.

Rechtsgrundlage für die Änderung des BP ist das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren zur Änderung des BP wird nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Im BP Nr. 3823 aus dem Jahr 1973 lag der städtebauliche Grundzug der Planung in der verkehrlichen Neuordnung und möglichen Erweiterung der Pillenreuther Straße. Dieser Grundzug prägt die planerische Leitidee des BP und bleibt durch die vorliegende Änderung vollständig unberührt. Die nun vorgesehene Anpassung betrifft ausschließlich die Feinsteuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen, insbesondere die Einschränkung vergnügungsstättentypischer Nutzungen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs am Aufseßplatz. Die Anpassung der Art der baulichen Nutzung dient der Sicherung und Stabilisierung der bestehenden Nutzungsstruktur und stellt eine städtebaulich notwendige Feinsteuerung dar. Vor diesem Hintergrund berührt die Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht die Grundzüge der Planung. Die Anwendung des §13 BauGB ist damit möglich.

Angesichts der städtebaulichen Bedeutung des Aufseßplatzes und der Häufung der Vergnügungsstätten ist der Nutzungsausschluss auf dieser Fläche erforderlich, um negative städtebauliche Entwicklungen zu verhindern und den zentralen Versorgungsbereich zu schützen.

Das Verfahren wird ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht und ohne frühzeitige Beteiligungen durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt, da durch die Planung wie oben beschrieben keine Grundzüge der Planung sowie keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Verpflichtungen nach § 50 Abs. 1 BImSchG ausgelöst werden.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Als zentraler Versorgungsbereich und Platz mit Aufenthaltsfunktion hat der Bereich Aufseßplatz, der im Geltungsbereich des BP Nr. 3823 liegt, eine Bedeutung über die Nürnberger Südstadt hinaus. Zudem befinden sich viele Wohnnutzungen besonders im Mischgebiet (MI) im Norden des Geltungsbereichs.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, diese genannten Funktionen zu erhalten und zu schützen. In den letzten Jahren ist dabei immer wieder eine deutlich negativ wirkende Häufung von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung aufgefallen. Diese Häufung hat negative Auswirkungen auf die Funktionen (Wohnen, Versorgen).

Im unmittelbaren Umfeld des Aufseßplatzes besteht bereits heute eine für die geringe Größe des Plangebiets ungewöhnlich hohe Konzentration von Spielhallen und Wettbüros. Die Bestandsaufnahme von September 2026 (eine Plausibilitätsprüfung wird vor Satzungserlass vorgenommen) zeigt, dass sich diese vergnügungsstättentypischen Nutzungen entlang der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße verorten und weitere Standorte aufgrund leerstehender oder instabiler Gewerbeflächen jederzeit entstehen können. Gesellschaftliche Vorbehalte gegenüber Vergnügungsstätten in gehäufter Anzahl bewirken einen Imageverlust des Umfelds und eine abnehmende Frequentierung durch die Bevölkerung. Dies hat einen passiven Verdrängungseffekt auf andere Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote zur Folge. Zudem stehen die betroffenen Gewerberäume nicht mehr für zentrenrelevante Nutzungen zur Verfügung, was die Angebotsvielfalt weiter reduziert, und die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs schwächt. Diese Entwicklungen beeinträchtigen sowohl die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs als auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den angrenzenden Quartieren.

In den letzten Jahren ist im Gebiet rund um den Aufseßplatz eine kontinuierliche Abnahme der Einzelhandelsvielfalt und der Angebotsqualität zu beobachten. Es ist davon auszugehen, dass das Zusammenwirken mehrerer Faktoren zu dieser Entwicklung beigetragen hat. Ein wesentlicher Faktor war die Schließung und der anschließende Rückbau des Kaufhofs im Jahr 2012 sowie die über viele Jahre ungeklärte Nachnutzung der Fläche. Hinzu kommt die zunehmende Schließung kleiner, häufig inhabergeführter Fachgeschäfte mit spezialisierten Angeboten. Dieser bundesweit zu beobachtende Strukturwandel im Einzelhandel zeigt sich auch am Aufseßplatz.

Die Stadt Nürnberg verfolgt bereits seit dem ISEK Nürnberger Süden 2012 das Ziel, den Aufseßplatz als starkes und stabilisiertes Zentrum der Südstadt zu sichern und aufzuwerten. Die Fortschreibung des ISEK im Jahr 2020 bestätigte diese Priorität. Im Zuge dieser strategischen Zielsetzung wurden am Aufseßplatz bereits verschiedene Maßnahmen geplant und umgesetzt, darunter:

- Umgestaltung und städtebauliche Aufwertung des Platzraums (Neupflanzungen, Möblierung, Wegebeziehungen)
- Umbaumaßnahmen an der U-Bahnhaltestelle Aufseßplatz und Verbesserungen der ÖPNV-Anbindung
- Sicherheits- und Ordnungskonzept mit angepasster Beleuchtung und verbesserten Sichtbeziehungen
- Sanierung und Aufwertung des Spielplatzbereichs
- Aufwertung angrenzender Straßenräume, insbesondere Karl-Bröger-Straße
- Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung (Programm „Sozialer Zusammenhalt“)

Der Geltungsbereich des BP Nr. 3823 lag 1995 bis 2026 innerhalb des Sanierungsgebiets Galgenhof/Steinbühl, welches durch das Förderprogramm Soziale Stadt gefördert wurde. Im Rahmen der Förderung wurde unter anderem die Umgestaltung des Aufseßplatzes ermöglicht. In dem Zuge wurde im Norden des Aufseßplatzes ein neuer Spielplatz mit hoher Aufenthaltsqualität errichtet. Nach Auslaufen der Förderphase soll das Gebiet erneut zum Sanierungsgebiet (Quartier Annapark) erklärt werden. Der Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Quartier Annapark“ gem. § 142 BauGB wurde am 28.01.2026 in der Sitzung des Stadtrates einstimmig beschlossen. Für den Versorgungsbereich Aufseßplatz wird unter anderem das Ziel formuliert, die Erdgeschosszonen durch multifunktonale und bedarfsgerechte Nutzungen zu stärken. Zudem soll zur Sicherung einer ausgewogenen Mischung aus Nahversorgung, Dienstleistungen und sozialen Angeboten eine Vermeidung von störenden Nutzungen wie Vergnügungsstätten, insbesondere reine Wettbüros, Wettannahmestellen und reine Automatenläsen angestrebt werden (vgl. Sanierungsgebiet Annapark, Vorbereitende Untersuchung, S. 108). Diese Zielsetzung verdeutlicht den Willen der Stadt, dass die weitere Ausbreitung von Spielhallen und Wettbüros im Sanierungsgebiet einer Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs entgegensteht und eine Entwicklung des Versorgungsbereichs angestrebt wird.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich der Standort des geplanten Schocken-Carrés, um die Nachnutzung des ehemaligen Karstadt zu entwickeln. Dort ist ein städtebaulicher Nutzungsmix mit Einzelhandelsflächen, Wohnungen und eine Kindertageseinrichtung vorgesehen. Ziel ist nicht nur die Nachnutzung der abgebrochenen Immobilie, sondern auch eine Belebung des Aufseßplatzes und die Stabilisierung seiner Versorgungsfunktion.

Auch die Freiraumplanung der Stadt Nürnberg weist dem Aufseßplatz eine zentrale Rolle zu. Die relevanten städtischen Konzepte bestätigen die besondere städtebauliche Bedeutung des Bereichs und die Notwendigkeit einer funktional stabilen Nutzungsmischung. Hierzu zählen das Gesamtstädtische Freiraumkonzept Nürnberg (inkl. Baustein Wasser), der Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg“, das Freiraumkonzept Nürnberger Süden, die Freiraumversorgungs- und Erreichbarkeitsanalyse, die Planungen zur Südstadt.Klima.Meile, die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (Wasser, Südstadt), sowie das Stadtklimagutachten (Fortschreibung 2024/25). Diese Konzepte betonen die Bedeutung

klimaresilienter, nutzungsstarker und sozial ausgewogener Stadträume und unterstreichen die planerische Notwendigkeit, störende Nutzungen im Umfeld des Aufseßplatzes zu begrenzen.

Das Vergnügungsstättenkonzept hat Teile des Aufseßplatzes als Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten definiert (vgl. S. 213 und Karte 86).

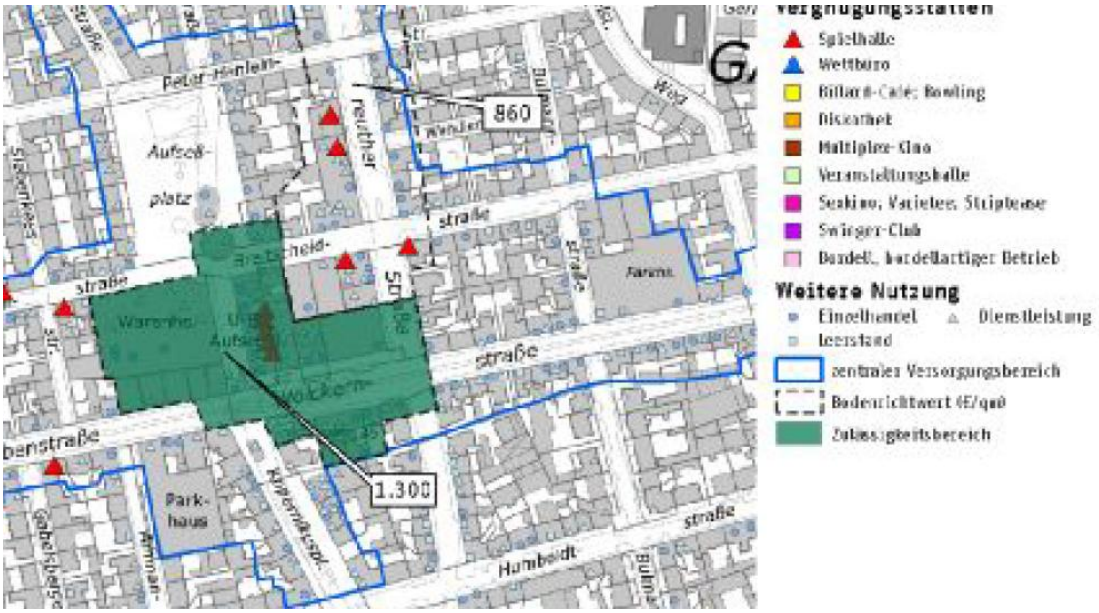


Abbildung 1: Ableitung eines Zulässigkeitsbereichs am Aufseßplatz, Vergnügungsstättenkonzept Karte 86 / S. 214

Allerdings ist dieser Zulässigkeitsbereich eingeschränkt auf die Ober- und Untergeschosse: „Zum Schutz des Bodenpreisgefüges und der sensiblen Erdgeschosszone sowie zur Vermeidung von Vergnügungsstättenkonzentrationen ist die Zulässigkeit auf die Ober- und Untergeschosse zu beschränken.“ (vgl. Vergnügungsstättenkonzept, S. 216)

Mit der vorliegenden Änderung des BP sollen diese konzeptionellen Vorgaben umgesetzt werden um dem Steuerungsbedarf in Bezug auf Spielhallen, Wettbüros am Aufseßplatz nachzukommen.

Eine weitere Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros, insbesondere im Bereich der Ladenzeilen im Erdgeschoss, wird als nicht verträglich für das Gebiet angesehen. Daher sollen Spielhallen und Wettbüros im bestehenden Mischgebiet und im südlichen Kerngebiet ausgeschlossen werden. Im nördlichen Kerngebiet (MK1) sollen Spielhallen und Wettbüros künftig nur im 1. Obergeschoss und im Untergeschoss zulässig sein. Diese Einschränkung dient dem Erhalt und der Entwicklung des Aufseßplatz als zentraler Versorgungsbereich und den weiteren städtischen Zielsetzungen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Platzes.

II. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

II.1.1. ANALYSE DES BESTANDS

II.1.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topografie

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Galgenhof innerhalb der östlichen Südstadt Nürnbergs und wird durch die Peter-Henlein-Straße im Westen, die Pillenreuther Straße im Osten, die südliche Grenze der Gemarkung Galgenhof, die Karl-Bröger-Straße im Norden sowie die Westseite des Aufseßplatzes begrenzt. Es befindet sich in einer innenstadtnahen Randlage und stellt eine wichtige Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und den südlichen Stadtbereichen dar. Aufgrund seiner Lage zwischen bedeutenden Verkehrsachsen ist das Gebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und verfügt über eine hohe Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Individualverkehr.

Die Topografie des Areals ist überwiegend eben und weist keine wesentlichen Höhenunterschiede auf. Die Höhenlage des Gebiets liegt durchschnittlich bei ca. 310 Metern über Normalhöhennull (NHN).

II.1.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Geltungsbereich der Änderung des BP Nr. 3823 umfasst ein innerstädtisches Gebiet zwischen der Peter-Henlein-Straße, der Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, der Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatz. Der Bereich ist durch eine hohe bauliche Dichte, eine überwiegend geschlossene Blockrandstruktur und eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt.

Im zentralen Bereich rund um den Aufseßplatz sowie entlang der angrenzenden Hauptstraßen wie der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße, zeigt sich eine deutliche Häufung vergnügungsstättentypischer Nutzungen. Mehrere Gebäude werden bereits heute durch Spielhallen oder Wettbüros genutzt. Diese Verdichtung und Häufung vergnügungsstättentypischer Nutzungen fällt zeitlich mit dem Rückgang stabilisierender Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zusammen. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass sich die Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten anderer zentrenrelevanter Nutzungen weiter verringern.

Die Bestandsaufnahme vom 14.09.2026 hat gezeigt, dass der Rückgang inhabergeführter Geschäfte und qualitätssichernder Einzelhandelsnutzungen entlang der Hauptstraßen besonders ausgeprägt ist. In der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße prägen Leerstände, geringwertige Nutzungen und ein erhöhter Anteil vergnügungsstättentypischer Betriebe zunehmend das Straßenbild. In der Wölckernstraße sind erste Anzeichen einer vergleichbaren Entwicklung erkennbar, vor allem im südlichen Abschnitt im Umfeld der Postbank, Wölckernstraße 6.

Die geplante Änderung des BP leistet daher einen zentralen Beitrag zur Stabilisierung des Aufseßplatzes, zur Sicherung seiner Versorgungs- und Aufenthaltsfunktion sowie zur Umsetzung der übergeordneten Ziele der Stadtsanierung.

II.1.1.2.a. Mischgebiet (MI)

Wie in der Bestandsaufnahme vom September 2026 deutlich geworden ist, ist ein räumliche Konzentration der einzelnen Nutzungen erkennbar. Der nördliche Teil des MI ist eindeutig stärker durch Wohnnutzungen geprägt, während der Süden und Süd-Westen in der Erdgeschosszone überwiegend gewerblich geprägt ist. Im Gebiet bestehen außerdem zwei nicht kerngebietstypische Spielhallen, die im Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im MI zulässig sind. Diese befinden sich jeweils im Erdgeschoss der Gebäude Pillenreuther Straße 18 und 20. Für beide Nutzungen liegt eine Baugenehmigung vor.

Insgesamt zeigt das Gebiet eine klare Dominanz der Wohnnutzung, während die gewerblichen Nutzungen nur noch eine untergeordnete Rolle spielen. Die baulichen Strukturen entsprechen in vielen Teilen nicht mehr den Anforderungen moderner Handwerks- oder Einzelhandelsbetriebe, die gewerbliche Stabilität wird weiter schwächt. Die Wohnnutzung selbst ist dagegen stabil. Die Gebäude sind teilweise sanierungsbedürftig, jedoch weder vom Verfall bedroht noch von Leerstand geprägt.

Im Bereich der gewerblichen Nutzungen ist die Stabilität hingegen nur eingeschränkt gegeben. Dies zeigt sich unter anderem an Ladenschließungen, wie der aufgegebenen Bäckerei am Aufseßplatz 13, sowie an Leerständen, etwa in der Breitscheidstraße 5. Angesichts des geringen Anteils an nichtwohnbaulichen Nutzungen stellt sich grundsätzlich die Frage, ob das Gebiet faktisch noch einem Mischgebiet entspricht. Die vorliegenden Gegebenheiten sprechen jedoch dafür, die bestehende Gebietskategorie beizubehalten, da die Wohnnutzung die städtebauliche Identität des Bereichs klar bestimmt und ein Gebiet mit stärkerer Funktionsdurchmischung (wie ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO) die tatsächlichen Verhältnisse nichtzutreffender abbilden würde. Im Rahmen der vorhandenen Leerstände ist so weiterhin eine Ansiedlung von im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben möglich und wird auch angestrebt.

II.1.1.2.b. Kerngebiet Nord (MK 1)

Im nördlichen Kerngebiet (MK 1) befinden sich Nutzungen wie Einzelhandelsnutzungen, Angebote der medizinischen Versorgung, Büronutzungen, Nachhilfeangebote, sowie eine Spielhalle und ein Wettbüro. Die Spielhalle befindet sich in der Pillenreuther Straße 34 und ist genehmigt. Allerdings ist der Eingang zur Spielhalle in der Pillenreuther Straße 34 in der Breitscheidstraße, neben dem Eingang zur Breitscheidstraße 6 verortet. Aus diesem Grund ist diese Spielhalle in ihrer Außenwirkung mehr der Fußgängerzone in der Breitscheidstraße als der Pillenreuther Straße zuzuordnen. Das Wettbüro befindet sich in der Breitscheidstraße 4. Zuvor war eine Metzgerei in der Gewerbeeinheit untergebracht. Für das Wettbüro liegt keine Baugenehmigung vor.

Insgesamt wird das Gebiet sehr vielfältig genutzt. Die Nutzungen des Einzelhandels bestehen aus Angeboten zur Deckung des täglichen Bedarfs, wie zwei Drogerien, Apotheken und Lebensmitteleinzelhändler, sowie Läden im eher günstigen Segment für Bekleidung oder Elektronik. Die vorhandenen Nutzungen sind überwiegend dem preisorientierten Segment zuzuordnen. Gleichzeitig weisen Teile des Gebäudebestands einen erhöhten Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf auf. Hier befinden sich auch die Eingänge der vorstehend genann-

ten Vergnügungsstätten. Die Frequentierung dieses Bereichs der Fußgängerzone durch Einkaufende ist sehr gering, sodass die übriggebliebenen Einzelhandelsangebote kaum von Laufkundschaft profitieren.

Die Gebäude auf der nördlichen Straßenseite entlang der Wölckernstraße machen überwiegend einen stabilen Eindruck. Die Nutzungen sind überwiegend Einzelhandel von großen Filialisten des Drogerie- und Lebensmitteleinzelhandels sowie Apotheken und ein Ärztehaus. Die Gebäude sind zum Teil neu und im Unterschied zu vielen Gebäuden in der Umgebung in einem sehr guten Sanierungszustand. Daneben weist das MK 1 (Nord) lediglich einen punktuellen Wohnanteil auf: Wohnnutzungen befinden sich ausschließlich in der Breitscheidstraße 4 über dem Wettbüro, und zwar vom 1. Obergeschoss bis zum 4. Obergeschoss (vgl. Bestandsaufnahme vom 14.09.2026). Weitere Wohnnutzungen sind im MK 1 (Nord) nicht vorhanden und damit mit der Festsetzung eines Kerngebiets vereinbar. Der Gebietscharakter wird weiterhin eindeutig durch die kerngebietstypischen Nutzungen wie insbesondere den Einzelhandel, medizinische Versorgung, Dienstleistungen und die vorhandenen Vergnügungsstättennutzungen bestimmt. Die Wohnnutzung tritt gegenüber diesen maßgeblichen Funktionen deutlich zurück und stellt eine typische, untergeordnete Obergeschossnutzung dar. Vor diesem Hintergrund kann die Festsetzung eines Kerngebiets weiterhin aufrechterhalten werden.

II.1.1.2.c. Kerngebiet Süd (MK 2)

Das Kerngebiet südlich der Wölckernstraße ist durch Nutzungen von Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen geprägt. In diesem Bereich befinden sich eine Bäckerei, eine Bank, Ärzte, ein Friseur, ein Hörgeräteakustiker, ein Fitnessstudio und ein Escaperoom. Insgesamt wirkt die Bausubstanz auf diese Straßenseite weniger wertig als die Gebäude nördlich der Wölckernstraße. Auch wird bei Betrachtung der Nutzungen deutlich, dass diese deutlich weniger Kundschaft anziehen als die Geschäfte auf der anderen Straßenseite.

Ferner ist festzuhalten, dass im südlichen Kerngebiet auch Wohnnutzungen vorhanden sind. In der Pillenreuther Straße 42 und 45 befinden sich Wohnungen vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss, am Kopernikusplatz 3 bestehen Wohnnutzungen vom 1. bis zum 4. Obergeschoss. Diese Wohngebäude treten gegenüber den prägenden gewerblichen Nutzungen deutlich zurück und entsprechen der in § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO vorgesehenen Möglichkeit, Wohnungen allgemein zuzulassen. Die Gebietsprägung bleibt insgesamt eindeutig gewerblich. Gleichzeitig erhöhen die vorhandenen Wohnnutzungen die städtebauliche Empfindlichkeit des Bereichs gegenüber vergnügungsstättentypischen Nutzungen und sind daher bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen sowie der Notwendigkeit einer Feinsteuerung zu berücksichtigen.

II.1.1.2.d. Geschossdifferenzierte Nutzungsverteilung im Geltungsbereich des BP

Die nachfolgenden Karten stellen die Nutzungsverteilung im Plangebiet differenziert nach Geschossen dar. Sie verdeutlichen die räumliche Lage und Geschosszuordnung der vergnügungsstättentypischen Nutzungen sowie der prägenden Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im MI, MK 1 und MK 2. Die Karten ergänzen die textliche Bestandsanalyse und bilden die Grundlage für den nachfolgenden Variantenvergleich sowie die differenzierte Steuerung der Nutzungen in den einzelnen Gebietstypen.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss konzentrieren sich die publikumsorientierten Nutzungen des Plangebiets. Entlang der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße prägen kleinteilige Gewerbe, Einzelhandel im unteren Preissegment sowie mehrere vergnügungsstättentypische Nutzungen das Straßenbild. Diese Bereiche weisen zugleich Leerstände und eine sichtbare funktionale Instabilität auf. Neben dem Einzelhandel treten im Erdgeschoss auch Gastronomiebetriebe wie beispielsweise Cafés auf. In den nördlichen Abschnitten des Plangebiets treten ebenso Einzelhandelsangebote auf, während die Wohnnutzung im Erdgeschoss nur punktuell vorhanden ist. Die Darstellung verdeutlicht die besondere städtebauliche Sensibilität der Erdgeschosszonen, die als Leitbereiche des zentralen Versorgungsbereichs fungieren und daher gegenüber Vergnügungsstättennutzungen besonders geschützt werden müssen.

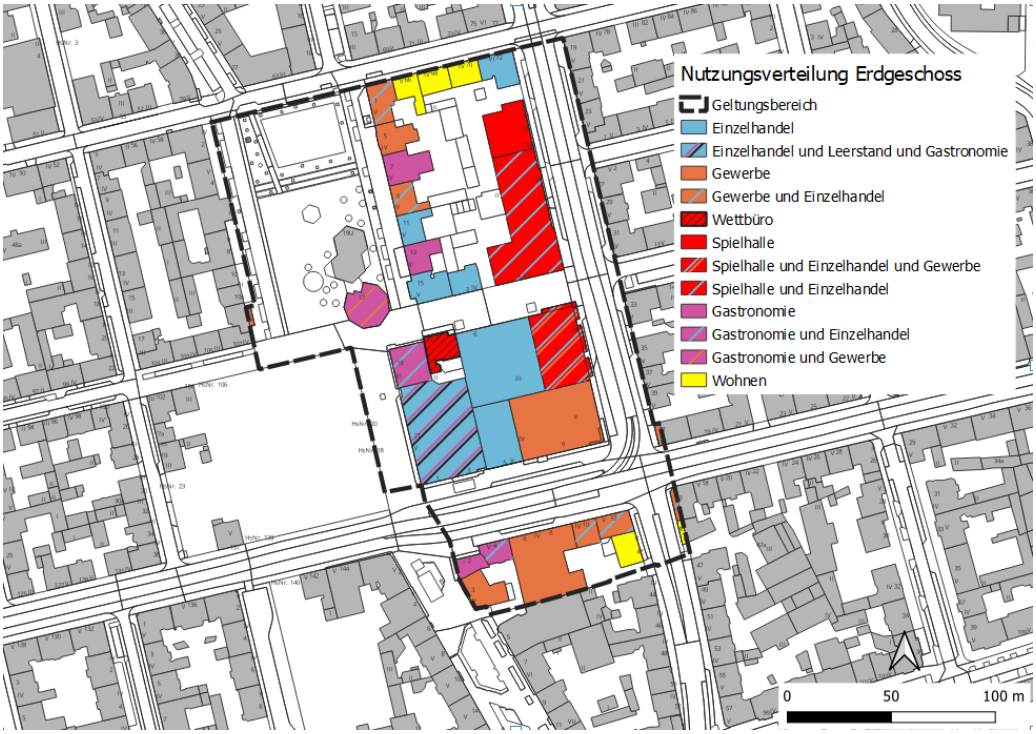


Abbildung 2: Geschossdifferenzierte Nutzungsverteilung im Plangebiet, Erdgeschoss, Stand September 2026

1. Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss wird die funktionale Durchmischung des Plangebiets besonders deutlich. Entlang der zentralen Abschnitte der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße sind weiterhin gewerbliche Nutzungen präsent, während sich in den nördlichen Randbereichen des Mischgebiets und entlang der Wölckernstraße bereits ein höherer Anteil an Wohnnutzungen zeigt. Einzelhandelsangebote treten nur vereinzelt auf und konzentrieren sich auf größere Gebäudekomplexe mit durchgehender gewerblicher Nutzung. Die Ebene bildet damit eine Übergangsschicht zwischen den publikumsorientierten Erdgeschossbereichen und den stärker wohngeprägten oberen Geschossen.

Diese Zwischenstellung macht das 1. Obergeschoss im Kerngebiet Nord (MK 1) städtebaulich weniger empfindlich gegenüber vergnügungsstättentypischen Nut-

zungen als die Erdgeschosszonen, was die geplante Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in dieser Ebene fachlich stützt. Der nördliche Bereich des Plangebiets (MI) sowie das südliche Kerngebiet (MK 2) sind hingegen für vergnügungsstättentypische Nutzungen nicht verträglich. Beide Bereiche sind durch eine deutlich höhere Wohnorientierung geprägt und weisen eine städtebauliche Empfindlichkeit auf, die eine solche Nutzung nicht verträglich erscheinen lässt. Durch diese Unterteilung entsteht eine klar abgegrenzte Steuerungslogik, die die unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen der Teilbereiche berücksichtigt.

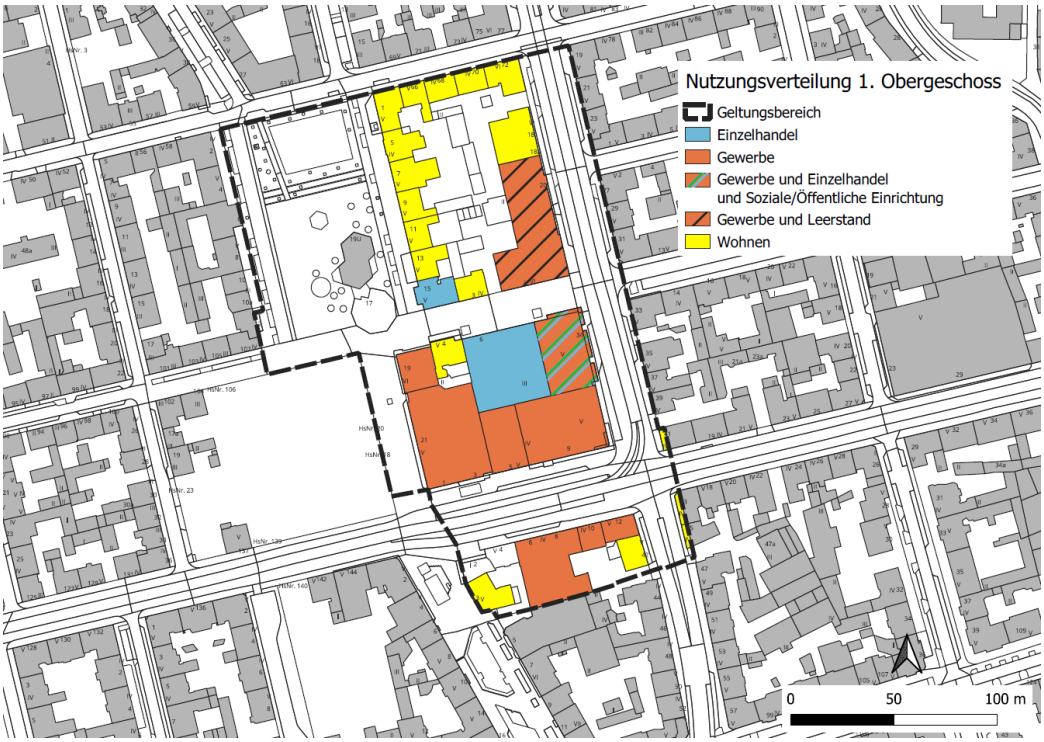


Abbildung 3: Geschossdifferenzierte Nutzungsverteilung im Plangebiet, 1. Obergeschoss, Stand September 2026

2. Obergeschoss

Im zweiten Obergeschoss zeigt sich eine deutliche Verschiebung hin zu wohnorientierten Nutzungen, ohne dass die gewerbliche Durchmischung vollständig endet. Entlang der zentralen Abschnitte der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße bestehen weiterhin einzelne gewerbliche Einheiten, die jedoch deutlich seltener auftreten als im ersten Obergeschoss. In den Randbereichen und entlang der Wölckernstraße dominiert bereits die Wohnnutzung, wodurch das 2. OG eine Übergangszone zwischen der gemischten Struktur der unteren Geschosse und den zunehmend wohngeprägten oberen Ebenen bildet.

Die Ebene weist damit ebenfalls eine städtebauliche Empfindlichkeit auf.

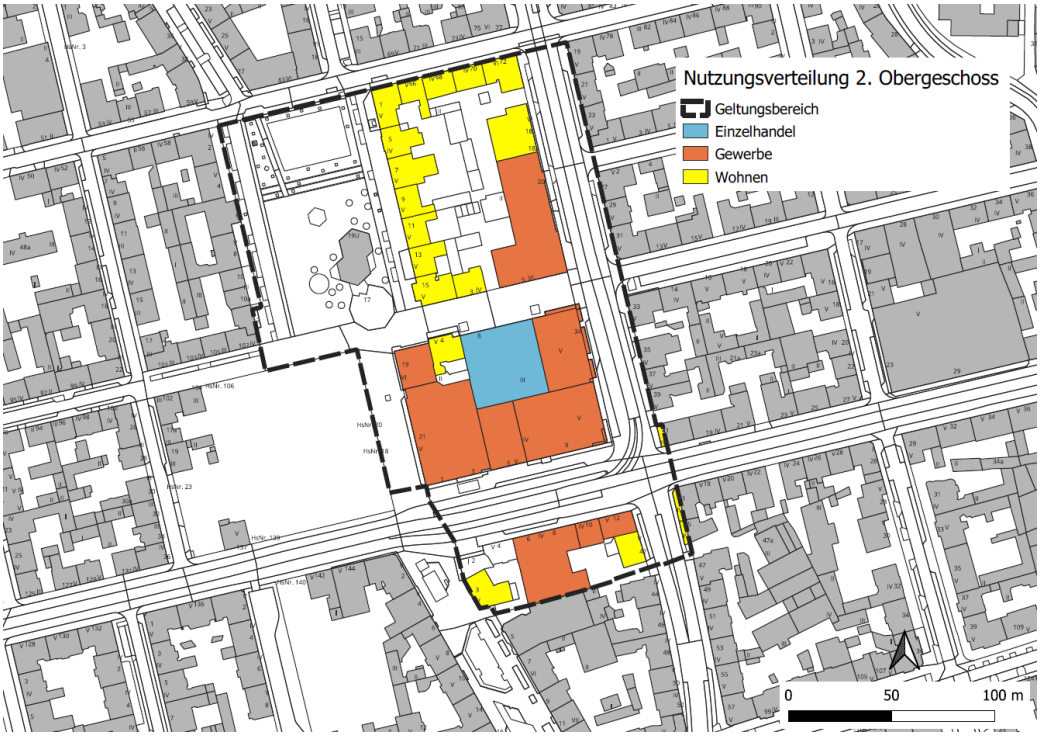


Abbildung 4: Geschossdifferenzierte Nutzungsverteilung im Plangebiet, 2. Obergeschoss, Stand September 2026

3. Obergeschoss und 4. Obergeschoss

Im dritten und vierten Obergeschoss zeigt sich eine weitgehend homogene Wohnnutzung, die die vertikale Funktionsschichtung des Plangebiets deutlich markiert. Während im 2. OG noch einzelne gewerbliche Einheiten vorhanden sind, endet die Durchmischung im 3. OG des Mischgebiets (MI) vollständig. Die Gebäude im Mischgebiet (MI) und in den südlichen Randbereichen weisen durchgehend Wohnnutzungen auf; nur wenige Gebäude mit durchgehender gewerblicher Struktur entlang der Pillenreuther Straße, der Wölckernstraße und der Breitscheidstraße bilden Ausnahmen. Das 3. OG und 4. OG sind in ihrer Nutzungsverteilung identisch. Hier dominiert nicht nur die Wohnfunktion, sondern die Ebenen sind strukturell stabil und flächendeckend verankert. Städtebaulich entsteht hier eine deutlich ruhigere Nutzungssituation. Ab dem 3. OG bildet sich somit die obere Wohnzone, die sich klar von den gemischt genutzten unteren Geschossen absetzt.

Für die Abwägung ist diese Ebene besonders relevant. Vergnügungsstättentypische Nutzungen wären hier aufgrund der Nähe zu Wohnräumen, der fehlenden baulichen Abschirmung und der typischen Nutzungsmuster in den oberen Geschossen städtebaulich nicht verträglich. Die Karte verdeutlicht damit die zunehmende Empfindlichkeit der oberen Geschosse und die Notwendigkeit, die Wohnfunktion konsequent zu schützen.

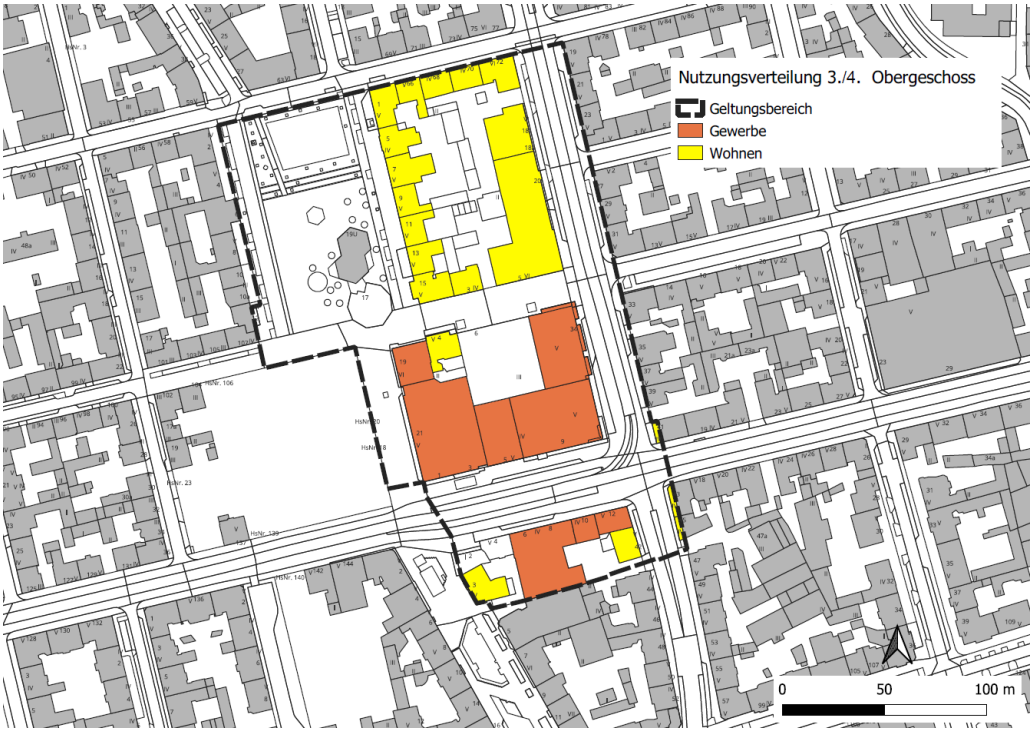


Abbildung 5: Geschossdifferenzierte Nutzungsverteilung im Plangebiet, 3./4. Obergeschoss, Stand September 2026

5. Obergeschoss

Das fünfte Obergeschoss ist nur in wenigen Gebäuden ausgebildet und überwiegend wohnbaulich genutzt. Auffällig ist, dass einzelne Gebäude gewerbliche Einheiten über mehrere Geschosse hinweg führen und diese in einigen Fällen sogar bis in das 5. OG reichen.

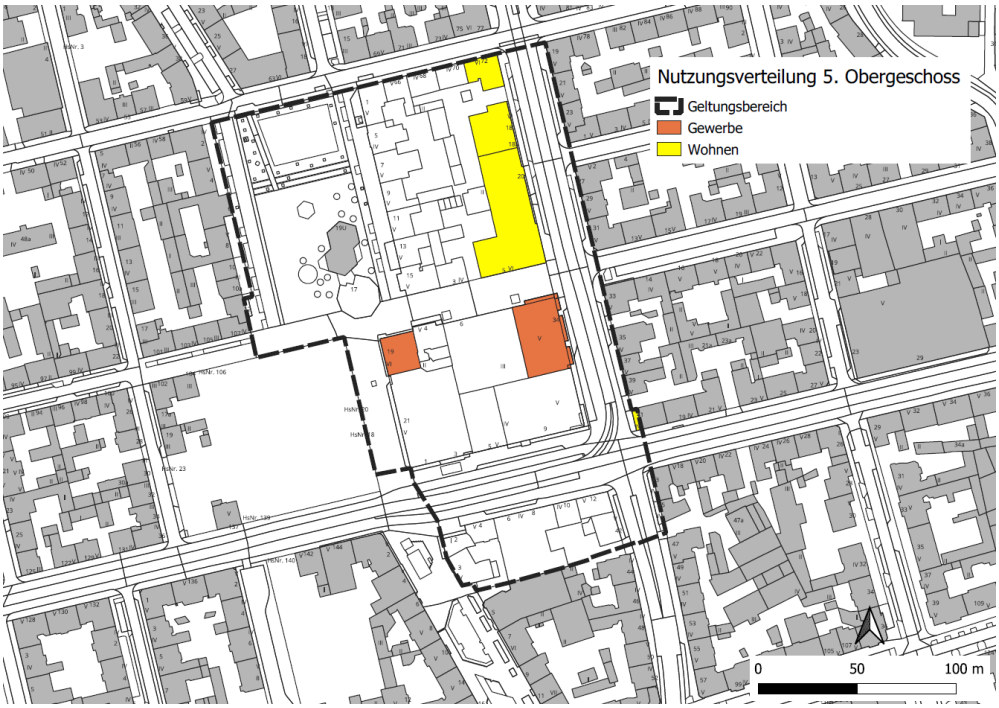


Abbildung 6: Geschossdifferenzierte Nutzungsverteilung im Plangebiet, 5. Obergeschoss, Stand September 2026

II.1.1.2.e. Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich des BP

Ein besonderer Fokus wurde bei der Bestandsaufnahme auf die im Geltungsbereich vorliegenden Spielhallen und Wettbüros gelegt. Im Folgenden werden vorliegende Bestandsaufnahmen miteinander verglichen: Für den Geltungsbereich der Änderung des BP Nr. 3823 wurden zur Bestandsaufnahme im Juni 2013 zwei Spielhallen, eine Mehrfachspielhalle und ein Wettbüro festgestellt.

Anschrift	Nutzung
Pillenreuther Straße 20	Spielhalle
Pillenreuther Straße 34	Spielhalle
Breitscheidstraße 4	Wettbüro
Aufseßplatz 21/ Wölckernstraße 3 (Eckhaus)	Mehrfachspielhalle

Tabelle 1: Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich des BP Nr. 3823; Stand Juni 2013

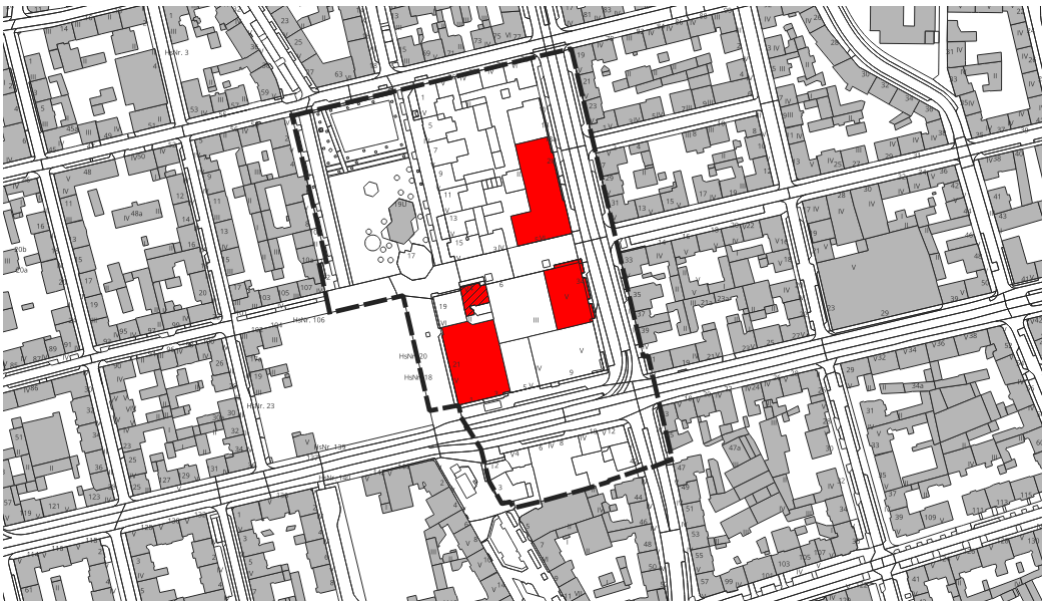


Abbildung 7: Spielhallen (rot) und Wettbüro (rot mit Schraffur) im Geltungsbereich des BP Nr. 3823; Stand Juni 2013

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme durch das Stadtplanungsamt Nürnberg am 14.09.2026 befanden sich im Geltungsbereich der Änderung des BP Nr. 3823 drei Spielhallen und ein Wettbüro.

Anschrift	Art der Nutzung	Verortung im Gebäude
Pillenreuther Straße 18	Spielhalle	Erdgeschoss
Pillenreuther Straße 20	Spielhalle	Erdgeschoss
Pillenreuther Straße 34	Spielhalle	Erdgeschoss
Breitscheidstraße 4	Wettbüro	Erdgeschoss

Tabelle 2: Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich des BP Nr. 3823; Stand September 2026



Abbildung 8: Spielhallen (rot) und Wettbüro (rot mit Schraffur) im Geltungsbereich des BP Nr. 3823; Stand September 2026

Bauplanungsrechtlich wäre eine weitere Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen möglich. Allerdings schreibt Art. 10 Abs. 3 BayAGGlüStV einen Mindestabstand zwischen zwei Spielhallen vor. Dieser beträgt 250 m Luftlinie von Eingangstür zu Eingangstür gemessen bei vor dem 30.06.2017 genehmigten Spielhallen und zukünftig 500 m Luftlinie von Eingangstür zu Eingangstür gemessen bei nach dem 30.06.2027 genehmigten Spielhallen. Aufgrund der Abmaße des Geltungsbereichs des BP Nr. 3823 ergibt sich, dass innerhalb des Geltungsbereichs durch die Abstandsregelungen keine weitere Ansiedlung von Spielhallen möglich ist.

Für Wettbüros besteht eine solche Abstandsregel nicht. Grundsätzlich ist in Art. 7 Abs. 2 Nr. 4 BayAGGlüStV geregelt, dass Wettvermittlungsstellen einen Mindestabstand zu vulnerablen Einrichtungen wie Schulen oder Suchthilfeeinrichtungen einzuhalten haben. Dadurch, dass eine deutliche Häufung von Wettbüros und Wettannahmestellen im Plangebiet zu beobachten ist und ein weiterer Rückgang von gewerblichen Nutzungen zu befürchten bleibt, besteht weiterhin die Gefahr einer weiteren Ausbreitung von Wettbüros und Wettannahmestellen im Geltungsbereich des BP.

Weiterhin wird das alleinige Abstellen auf das BayAGGlüStV kritisch gesehen. Änderungen dieses Gesetzes könnten städtebaulich unerwünschte Folgen für den Geltungsbereich des BP nach sich ziehen. Zur langfristigen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung am Aufseßplatz bleibt das Planerfordernis daher bestehen.

II.1.1.3. Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Sowohl die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und auch öffentlichen Personenfernverkehr sind sehr gut.

Östlich des Plangebiets verläuft die Pillenreuther Straße die als übergeordnete Verkehrsachse die Verbindung zur Innenstadt und zu südlichen Stadtteilen gewährleistet. In Ost-West-Richtung durchschneidet die Landgrabenstraße/Wölckernstraße das Plangebiet. Die Landgrabenstraße/Wölckernstraße kann als Hauptverkehrsachse der Südstadt betrachtet werden.

Auf der Landgrabenstraße/Wölckernstraße verläuft zudem das Schienennetz der Straßenbahn, welche an der Station „Aufseßplatz“ durch die Linien 5, 6, 10, 11 und D bedient wird. Samstags und sonntags wird die Station „Aufseßplatz“ zwischen 1 Uhr und 5 Uhr morgens durch den Nachtbus „Nightliner“ bedient. Die Station der Straßenbahn und des Nightliners liegt im Plangebiet an der Wölckernstraße zwischen dem nördlichen Kerngebiet (MK 1) und dem südlichen Kerngebiet (MK 2).

Weiterhin wird das Gebiet über die U-Bahnlinie 1, die zwischen Nürnberg Langwasser Süd und Fürth Hardhöhe verläuft, erschlossen. Die U-Bahnstation liegt unterirdisch unter dem Aufseßplatz und verfügt über vier Ausgänge, westlich des nördlichen Kerngebiets MK 1 an der Straße „U-Bahnhof Aufseßplatz, unmittelbar nördlich der Wölckernstraße und unmittelbar südlich der Wölckernstraße und am Kopernikusplatz. Somit sind insbesondere die Kerngebiete im Plangebiet durch die U-Bahn sehr bequem erreichbar. Im unterirdischen Bereich der U-Bahnstation befinden sich kleine Angebote der Gastronomie und des Einzelhandels.

Der Nürnberger Hauptbahnhof ist lediglich 500 m vom Aufseßplatz entfernt und ist sowohl über die Straßenbahnlinie 5, die U-Bahnlinie 1, mit dem MIV und auch fußläufig schnell erreichbar. Der Nürnberger Hauptbahnhof bietet einen Anschluss an den europäischen und deutschen Schienenpersonenfernverkehr und den Schienenpersonenregional- und Nahverkehr.

Entlang der Hauptverkehrsstraßen Wölckernstraße/Landgrabenstraße und Pillenreuther Straße ist die Situation aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens für Fußgänger und Radfahrende wenig attraktiv. Die Fußwege sind sehr schmal und gekennzeichnete Radwege sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hinter der Kreuzung Pillenreutherstraße/ Wölckernstraße beginnt ein gut gekennzeichneter Radweg. Südlich des Plangebiets verläuft parallel zur Landgrabenstraße/Wölckernstraße die Humboldtstraße, die als Fahrradstraße gewidmet ist.

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Fußgängerzone, die den Aufseßplatz sowie die Gebäude Breitscheidstraße 4 und 6 umfasst. Hier befinden sich gastronomische Angebote und kleinteiliger Einzelhandel.

Die verkehrliche Erschließung des Aufseßplatzes ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn-, Bus- und U-Bahn-Stationen) als sehr günstig zu bewerten. Die hohe Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten ermöglicht es, im unmittelbaren Umfeld eine Vielzahl an Nutzungen und Angeboten des täglichen Bedarfs zu konzentrieren. Damit entspricht der Standort den Zielen des städtebaulichen Leitbilds der „Stadt der kurzen Wege“ (vgl. ISEK Nürnberger Süden 2020), das eine funktionale Durchmischung und kurze Wegebeziehungen zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit vorsieht. Durch die gute verkehrliche Anbindung kann das Gebiet seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich dauerhaft sichern und einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten.

II.1.1.4. Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

Der Aufseßplatz und sein Umfeld sind das dominierende Stadtteil- und Geschäftszentrum der Südstadt. Aufgrund der sensiblen innerstädtischen Lage, der stadträumlich beengten Verhältnisse und des dabei entstehenden hohen Nutzungsgrades der öffentlichen Räume wird besonderer Wert auf die Gestaltung der Verkehrsflächen gelegt. Der belebte und von Fußgängern und Radfahrern stark frequentierte Platz sowie die angrenzende Breitscheidstraße und Wiesenstraße sind als Fußgängerzone ausgewiesen.

Wie in Kapitel I.2 beschrieben hat die Stadt Nürnberg bereits mehrere Maßnahmen umgesetzt, um die Aufenthaltsqualität zu steigern und den Platz insbesondere für Familien und Kinder attraktiver zu gestalten.

II.1.1.5. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Die Sozial- und Wirtschaftsstruktur des Plangebiets und seinem Umfeld ist von einer hohen Bevölkerungsdichte, einer vielfältigen Haushaltszusammensetzung und einer Mischung aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen geprägt. Das Stadtgebiet Galgenhof wird überwiegend durch mehrgeschossige Bebauung bestimmt, die eine heterogene Bewohnerschaft aufweist. Die Sozialstruktur im Plangebiet ist nach den „Innergebietlichen Strukturdaten Nürnberg 2023“ des Amts für Stadtforschung und Statistik der Stadt Nürnberg durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund, Alleinerziehenden und größeren Familien geprägt. Daneben sind in Teilen des Plangebiets ausgeprägte arbeitsmarktbezogene Belastungen erkennbar, was sich in einem höheren Anteil an Arbeitslosen sowie an Haushalten mit Bezug von Transferleistungen widerspiegelt. Neben langjährig ansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern weist das Gebiet einen hohen Anteil an Zuzüglern auf, was insbesondere auf die innenstadtnahe Lage, die sehr gute Verkehrsanbindung sowie das breite Angebot an Mietwohnungen zurückzuführen ist (Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik 2023, S. 12–15).

Wirtschaftlich ist das Gebiet durch eine kleinteilige und heterogene Struktur aus Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und kleineren Gewerben geprägt. Entlang der Pillenreuther Straße und weiterer angrenzender Hauptverkehrsachsen finden sich zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsunternehmen, die sowohl den täglichen als auch den periodischen Bedarf der Bevölkerung abdecken. Diese Nutzungen tragen zur Grundversorgung der umliegenden Quartiere bei, sind jedoch durch hohe Fluktuation und teilweise eingeschränkte wirtschaftliche Stabilität gekennzeichnet. Die gewerbliche Struktur umfasst darüber hinaus Gewerbebetriebe, die sowohl in straßenbegleitenden Erdgeschosszonen als auch in rückwärtigen Innenhofbereichen angesiedelt sind. Insgesamt zeigt sich eine gewerbliche Durchmischung, die – insbesondere vor dem Hintergrund der veränderten Einzelhandelslandschaft und der beobachteten Nutzungsverschiebungen – einer nachhaltigen Stabilisierung bedarf (Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik 2023, S. 20–25).

II.1.1.6. Bodenrichtwerte

Ein Indikator zur Einschätzung des aktuellen Bodenpreisgefüges bietet der Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024). Am Aufseßplatz liegt er – je nach Richtwertzone und Nutzung – deutlich oberhalb des Umfelds und bewegt sich im innerstädtischen Kern-/Mischgebiet typischerweise im Korridor von ca. 1.900–2.900

€/m². Zum Vergleich werden in B-Zentren mit starker Nahversorgungs- und Dienstleistungsfunktion (z. B. Langwasser-Zentrum, Mögeldorf/Ostendstraße, Bereich Franken-Zentrum) in den prägenden Geschäfts- und Kernlagen meist ca. 1.200–2.100 €/m² erreicht. C-Zentren (z. B. Schweinau/Rothenburger Straße, Ziegelstein, Eibach) liegen überwiegend im Korridor ca. 700–1.500 €/m². Das unterstreicht die überdurchschnittliche Wertigkeit des Aufseßplatz-Standorts und erklärt die hohe Bodenwertlage in einzelnen Erdgeschosszonen.

Die vergleichsweisen hohen Bodenpreise am Aufseßplatz sind damit ein Hinweis darauf, dass das Boden- und Mietpreisgefüge bereits in eine Schieflage geraten ist. Die zum Teil sehr schlechte Bausubstanz, die Läden mit den Angeboten im eher niedrigen Preissegment und der stetige Verlust des kleinteiligen Einzelhandels, bilden eine Unstimmigkeit zu den hohen Bodenpreisen ab.

Was genau die Auslöser für das Divergieren von Bausubstanz und Bodenpreise sind, kann nicht abschließend geklärt werden. Es gibt jedoch verschiedene Szenarien, die solche Entwicklungstendenzen hervorbringen können. So können beispielsweise Bodenspekulationen die Bodenpreise, unabhängig vom tatsächlichen Wert, stark steigen lassen. Auch die Häufung von Spielhallen und Wettbüros kann ein Treiber für eine Schieflage des Bodenpreisgefüges sein. So sind die Betreiber dieser Vergnügungsstätten oft in der Lage höhere Mietpreise zu zahlen als beispielsweise der kleinteilige Einzelhandel. Dies treibt die Mietpreise nach oben, ohne dass eine tatsächliche Wertsteigerung stattgefunden hat. Gleichzeitig wird der kleinteilige Einzelhandel stückweise verdrängt. Zum einen kann dieser die steigenden Mietpreise irgendwann nicht mehr bezahlen, zum anderen kann das Image des Einzelhandels durch die Vergnügungsstätten Schaden nehmen, was zu einem Ausbleiben von Kundschaft führen kann. Daraus ergibt sich ein gegenläufiger Prozess. Die Boden- und Mietpreise werden auf der einen Seite von den Spielhallen und Wettbüros nach oben getrieben, gleichzeitig sinkt die Attraktivität des Gebietes.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros ist damit eine Möglichkeit das Boden- und Mietpreisgefüge am Aufseßplatz zu schützen. Im weiteren Sinne ergibt sich daraus auch ein Schutz für die Funktion des Gebiets als zentraler Versorgungsbereich B-Zentrum Aufseßplatz, sowie ein Schutz für die Wohnfunktion.

II.1.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

II.1.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

II.1.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 01.06.2023

Im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (kurz LEP) vom 01.06.2023 wird die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlagen/Schwabach im System der zentralen Orte als eine von zwei Metropolen im Freistaat Bayern genannt. Laut LEP „[sollen die zentralen Orte eine überörtliche Versorgungsfunktion für sich und andere Gemeinden wahrnehmen.] In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.“ (vgl. LEP Bayern 2023, S: 30).

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg (2013) ist der Aufseßplatz derzeit als B-Zentrum eingestuft. B-Zentren sollen – auch perspektivisch – teilstädtische und teilweise interkommunale Versorgungsfunktionen wahrnehmen (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nürnberg 2013, S. 23). Die strukturellen Veränderungen der letzten Jahre werfen jedoch die Frage auf, ob der Standort diese Funktion noch in vollem Umfang erfüllt. Die Bestandsaufnahme vom 14.09.2026 sowie die Analyse der gegenwärtigen Nutzungsstruktur zeigen deutliche Veränderungen des Angebots.

Der Abgleich mit der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Nürnberg 2013 zeigt, dass im Plangebiet zwar einzelne zentrenrelevante Sortimente vorhanden sind, jedoch die für ein B-Zentrum charakteristischen Kernsortimente weitgehend fehlen. Mit dem REWE-Markt in der Wölckernstraße 9 ist ein Lebensmittelvollsortimenter vorhanden, ergänzt durch den Drogeriemarkt DM am Aufseßplatz 21 sowie den Lebensmitteldiscounter Netto am Aufseßplatz 11. Weitere für ein B-Zentrum typische Kernsortimente – insbesondere Textil- oder Schuhfachgeschäfte, Schreibwaren- oder Haushaltswarenfachgeschäfte sowie Buch- und Medienanbieter – sind im Plangebiet dagegen nicht vertreten. Lediglich in der Pillenreuther Str. 34 findet sich ein Kleidungsgeschäft im Rahmen eines sehr kleinteilig gemischten Angebots. Die vorhandenen Angebote konzentrieren sich damit überwiegend auf die Grundversorgung und gesundheitsbezogene Dienstleistungen (z.B. Apotheken, Optiker, Hörgeräteakustik), während die zentrenrelevanten Sortimente deutlich unter dem Niveau eines funktional stabilen B-Zentrums liegen. Ergänzend sind Sortimente des unteren Preissegments (z. B. Woolworth) sowie zahlreiche Nutzungen wie Spielhallen und Wettbüros prägend. Damit erfüllt der Aufseßplatz nach derzeitigem Bestand die funktionalen Anforderungen eines B-Zentrums nicht mehr. Die Angebotsstruktur entspricht vielmehr der Definition eines C-Zentrums, das schwerpunktmäßig der fußläufigen Grundversorgung der umliegenden Wohnquartiere dient.

Die Einschätzung des ISEK Nürnberger Süden bestätigt diese Entwicklung. Das ISEK weist den Aufseßplatz als stadtteilprägenden Versorgungs- und Aufenthaltsstandort aus, dessen Funktionsfähigkeit zu sichern und zu stärken ist. Es betont die besondere Empfindlichkeit des Bereichs und formuliert das Ziel, die Versorgungsstruktur, die Aufenthaltsqualität und die städtebauliche Stabilität des Platzes nachhaltig zu verbessern (vgl. ISEK Nürnberger Süden 2012 sowie Fortschreibung 2020). Die im Plangebiet feststellbare Verschiebung der Nutzungsstruktur – insbesondere die Abnahme zentrenrelevanter Sortimente und die Zunahme vergnügungsstättengeprägter Nutzungen – steht damit den ISEK-Zielsetzungen entgegen und unterstreicht die Notwendigkeit planungsrechtlicher Steuerungsmaßnahmen.

Die vorgesehenen Maßnahmen der Bebauungsplanänderung entsprechen damit den Zielen des LEP und des Gegenstromprinzips (§ 1 Abs. 3 ROG), indem sie die überörtlichen und regionalen Ziele zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche aufgreifen und zugleich auf die spezifischen Erfordernisse des betroffenen Stadtteils reagieren.

Regionalplan Region Nürnberg

Im Regionalplan Region Nürnberg (Fortschreibung 2023) wird Nürnberg als Oberzentrum im Stadtbereich des großen Verdichtungsraums dargestellt. Der Regionalplan formuliert das Ziel, die Funktionsfähigkeit der Innenstädte als

Hauptgeschäftszentren zu erhalten und auszubauen (vgl. Regionalplan Mittelfranken, Kap. B IV 1.2 „Wirtschaft“). Der Aufseßplatz liegt südlich der Nürnberger Altstadt und steht in enger funktionaler Beziehung zur Innenstadt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Stärkung der Versorgungs- und Aufenthaltsfunktion tragen damit mittelbar zur Umsetzung der regionalplanerischen Zielsetzung bei.

II.1.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan, zuletzt geändert am 12.08.2026 der Stadt Nürnberg stellt für den Geltungsbereich der Änderung des BP Nr. 3823 eine gemischte Baufläche und eine Grünfläche dar. Zudem sind die Verkehrsflächen Pillenreuther Straße und Wölckernstraße sowie der Verlauf der U-Bahn im Ausschnitt des Flächennutzungsplans dargestellt. Durch die Änderung des BP Nr. 3823



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan; Rot-gestrichelt: Grobe Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3823 AE

werden das die südlich festgesetzten Kerngebiete und das im Norden festgesetzte Mischgebiet in ihren Grundzügen nicht verändert. Die Art der baulichen Nutzung bleibt somit erhalten. Die Festsetzung der beiden Kerngebiete und des Mischgebiets entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplans (gemischte Baufläche). Die Grünfläche wird durch die Änderung des BP Nr. 3823 nicht berührt. Der BP ist damit i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II.1.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Aufgrund der Klage gegen die Änderung des BP Nr. 3823 vom 04.05.2021 wurde diese am 17.07.2024 für gesamtnichtig erklärt. Dadurch lebten die Festsetzungen des darunterliegenden Bebauungsplan Nr. 3823 wieder auf. Der Bebauungsplan Nr. 3823 setzt für den Geltungsbereich im Norden ein Mischgebiet und

eine Verkehrsfläche, südlich der Breitscheidstraße ein Kerngebiet und südlich der Wölckernstraße ein weiteres Kerngebiet fest. Für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 3823 war eine Verbreiterung der Pillenreuther Straße vorgesehen. Diese wurde nicht in allen Bereichen umgesetzt, weshalb im Süden des Plangebiets Gebäude bestehen, bei denen sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Vorgaben des § 34 BauGB bestimmt. In den vergangenen Jahren wurde der Geltungsbereich des BP Nr. 3823 durch zwei angrenzende BP geändert.

Der BP Nr. 3946 für ein Gebiet der Verkehrsflächen des Kopernikusplatzes und für die Verkehrsflächen in Teilbereichen der Karl-Bröger-Straße, Humboldtstraße, Brosamerstraße und Pillenreuther Straße (früher: Ritter-von-Schuh-Straße) trat am 27.05.1975 in Kraft. Durch den BP Nr. 3946 wurde ein Teil des BP Nr. 3823 außer Kraft gesetzt (siehe Abbildung 10).

Der Bebauungsplan Nr. 4217 für ein Gebiet südlich der Bahnanlagen zwischen der Allersberger Straße, Widhalmstraße, Galgenhofstraße, Hummelsteiner Weg, Peter-Henlein-Straße, Karl-Bröger-Straße, Bogenstraße und Tafelfeldstraße trat am 29.08.1995 in Kraft. Durch den BP Nr. 4217 wurde ein Teil des BP Nr. 3823 außer Kraft gesetzt (siehe Abbildung 10).

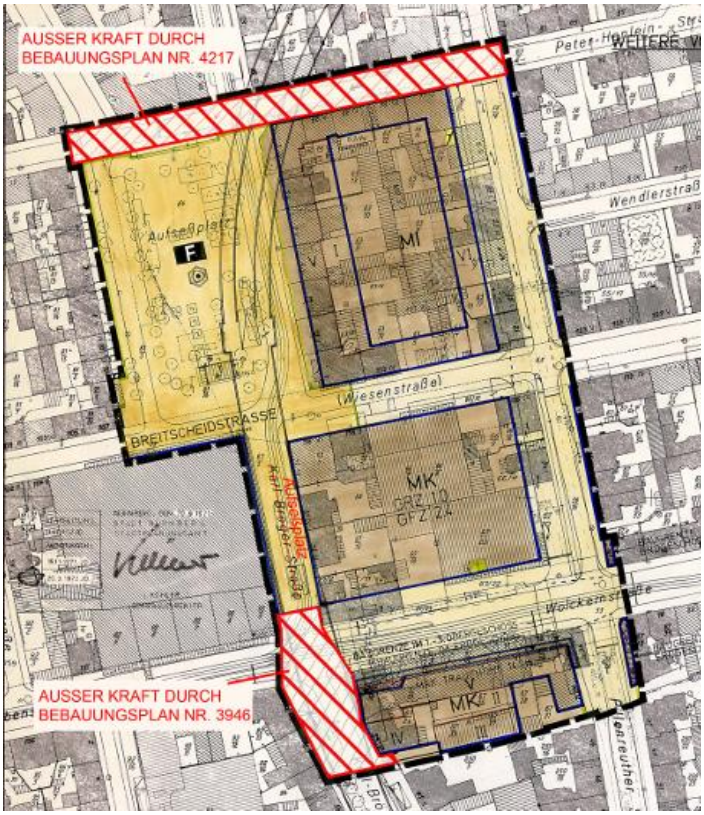


Abbildung 10: Darstellung des BP Nr. 3823 mit den durch die BP Nr. 3946 und BP Nr. 4217 außer Kraft gesetzten Bereichen

II.1.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 Abs. 1 und 3 BauGB sowie § 34 BauGB.

II.1.2.1.e. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Die historische Bebauung im Plangebiet enthält drei denkmalgeschützte Gebäude oder erhaltenswerte Bausubstanz. Darunter ein Mietshaus mit Sandsteinstraßenfassade östlich des Aufseßplatzes sowie der Nymphenbrunnen und das Uhr- und Wetterhäuschen auf dem Aufseßplatz.

II.1.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

II.1.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Im Umfeld des Plangebiets besteht ein dichtes Netz sozialer Infrastruktur, das die Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil sichert. Mehrere Kindergärten, Kinderkrippen und Einrichtungen der Kindertagespflege befinden sich im direkten Umfeld und sind überwiegend innerhalb eines Radius von 300 bis 500 Metern erreichbar. Freizeit-, Sport- und Bewegungsangebote wie beispielsweise Jugendtreffs sowie kulturelle Einrichtungen liegen im erweiterten fußläufigen Bereich von 500 bis 800 Metern. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in einer Entfernung von rund 500 bis 700 Metern, weiterführende Schulen (Realschulen und Gymnasien) liegen in einem Umkreis von etwa 1 bis 1,5 Kilometern. Diese soziale Infrastruktur prägt das Quartier und führt zu einer besonderen Sensibilität gegenüber Nutzungen, die aufgrund ihrer Außendarstellung oder städtebaulichen Wirkung als störend oder sozial unerwünscht eingestuft werden können.

Die im Rahmen der Bestandsaufnahme vom September 2026 erfassten Nutzungen bestätigen dieses Bild und zeigen, dass im unmittelbaren Umfeld zahlreiche soziale und pädagogische Einrichtungen angesiedelt sind. Im Bereich der Kinderbetreuung befinden sich die Kindertagespflege Waggerle in der Peter-Henlein-Straße 35, die Humanistische Kinderkrippe Nürnberg-Wölckernstraße in der Wölckernstraße 24 sowie die Dino-KiTa in der Tafelfeldstraße 18. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Wiesenschule in der Wiesenstraße 68 als nächstgelegene Grundschule. Für Jugendliche steht mit dem Jugendtreff Freiraum in der Siebenkeesstraße 4 eine wohnortnahe Jugendfreizeiteinrichtung zur Verfügung. Darüber hinaus ist mit der Südstadt-OASE der Stadtmission Nürnberg e.V. in der Schonerstraße 7 ein sozialer Dienst im direkten Umfeld vertreten. Die Herz-Jesu-Kirche in der Dallingerstraße 20 ergänzt die soziale Infrastruktur um eine kirchliche Einrichtung, die ebenfalls fußläufig erreichbar ist (vgl. Abbildung 11). Innerhalb eines 250-Meter-Radius liegen einige dieser sensiblen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Spielhallen, Wettbüros und weiteren vergnügungsstättentypischer Nutzungen. Diese räumliche Überlagerung verdeutlicht, dass der Standort nicht nur funktional, sondern auch sozial stark geprägt ist.

Vor dem Hintergrund dieser ausgeprägten sozialen Infrastruktur ergibt sich für das Plangebiet eine besondere Sensibilität gegenüber Nutzungen, die aufgrund ihrer Außendarstellung und städtebaulichen Wirkung als problematisch eingestuft werden können. Die räumliche Nähe zwischen Kindertagesstätten, Schulen, Einrichtungen der Jugend- und Sozialarbeit und vergnügungsstättennahen Betrieben unterstreicht daher die Notwendigkeit planungsrechtlicher Steuerungsmaßnahmen, um das soziale Umfeld zu schützen und die funktionale Stabilität des Quartiers langfristig zu sichern.

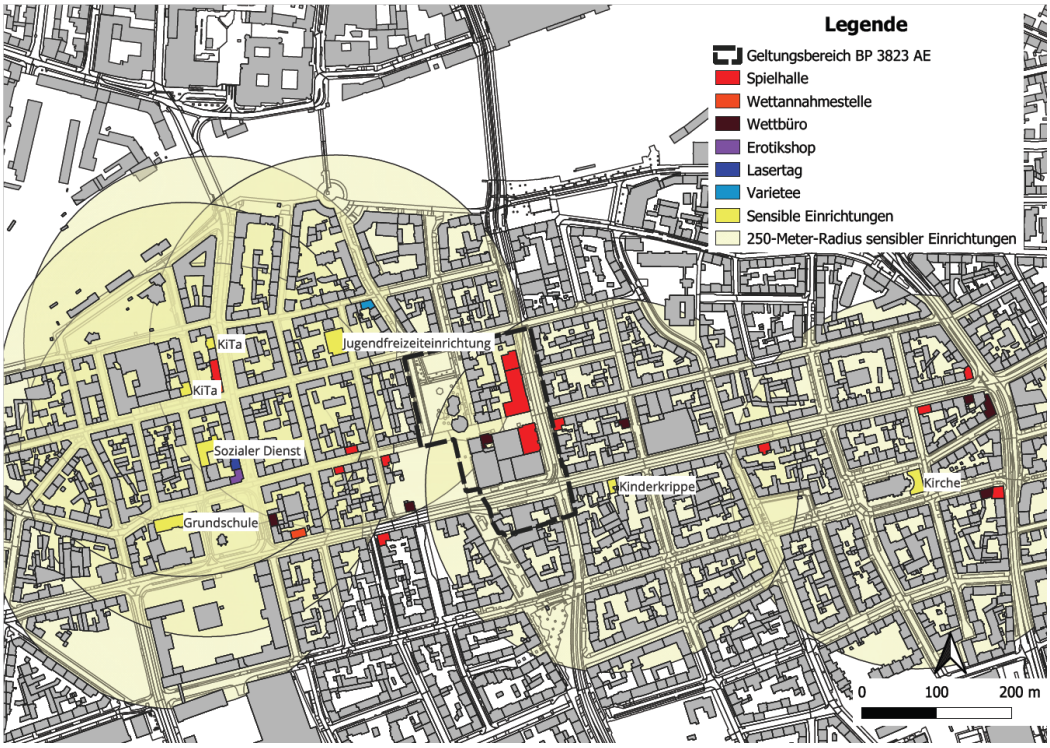


Abbildung 11: Vergnügungsstätten und sensible Einrichtungen (250-Meter-Radius) Bestandsaufnahme vom 27.02.2025

II.1.3.2. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

II.1.3.2.a. Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg ist ein beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das Konzept wurde am 23.06.2013 und am 26.10.2016 durch den Stadtrat beschlossen.

Im Rahmen der Erstellung des Vergnügungsstättenkonzepts wurde eine Bestandsaufnahme der Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet in Nürnberg durchgeführt. Auf Grundlage der Bestandsaufnahme wurden Ziele für die städtebauliche Entwicklung in Bezug auf Vergnügungsstätten entwickelt. Das Hauptanliegen des Vergnügungsstättenkonzept ist es, Bereiche und Gebiete zu definieren, in denen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht den Entwicklungszielen der Stadt Nürnberg entgegensteht (vgl. Vergnügungsstättenkonzept: 26). Daraus wurden Ziele zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in Nürnberg abgeleitet. Folgende Ziele sind insbesondere für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823 von Bedeutung:

- Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten;
- Schutz der sozialen Einrichtungen;
- Schutz des Stadt- und Ortsbilds;
- Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen und in zentralen Versorgungsbereichen
- Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen, innerstädtischen Nebenanlagen und Gewerbegebieten

- Vermeidung von Häufung/Konzentration von Vergnügungsstätten (vgl. Vergnügungsstättenkonzept: 26)

Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Nürnberg (Bestandsaufnahme 2011, Beschluss 2013; 2016), wurde festgestellt, dass sich im zentralen Versorgungsbereich B-Zentrum Aufseßplatz 14 Vergnügungsstättenstandorte befinden. Damals wurde am Aufseßplatz zudem Leerstand konstatiert. Dennoch wurde der Bereich vom Büro Acoella noch als stabil eingestuft. Ausschlaggebend hierfür waren die publikumsorientierten Nutzungen sowie die hohen Bodenpreise, die nach Einschätzung des Gutachtens eine Robustheit der Geschäftslage anzeigen (vgl. VSK Langfassung: 213, 219). Daher definiert das Vergnügungsstättenkonzept entlang der Wölckernstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3823 AE einen Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten. Die Zulässigkeit beschränkt sich jedoch auf das Untergeschoss und das erste Obergeschoss. Wie aus der Abbildung 12 deutlich hervorgeht, befindet sich nur ein Teil des Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zudem wird deutlich, dass die drei Spielhallen sich alle nicht im Zulässigkeitsbereich befinden. Das Wettbüro in der Breitscheidstraße 4 befindet sich zwar im Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten, allerdings im Erdgeschoss. Das Vergnügungsstättenkonzept sieht für den Zulässigkeitsbereich am Aufseßplatz eine Feinsteuerung vor. Vergnügungsstätten werden hier nur im Untergeschoss oder ersten Obergeschoss als verträglich angesehen (vgl. VSK Langfassung: 219).

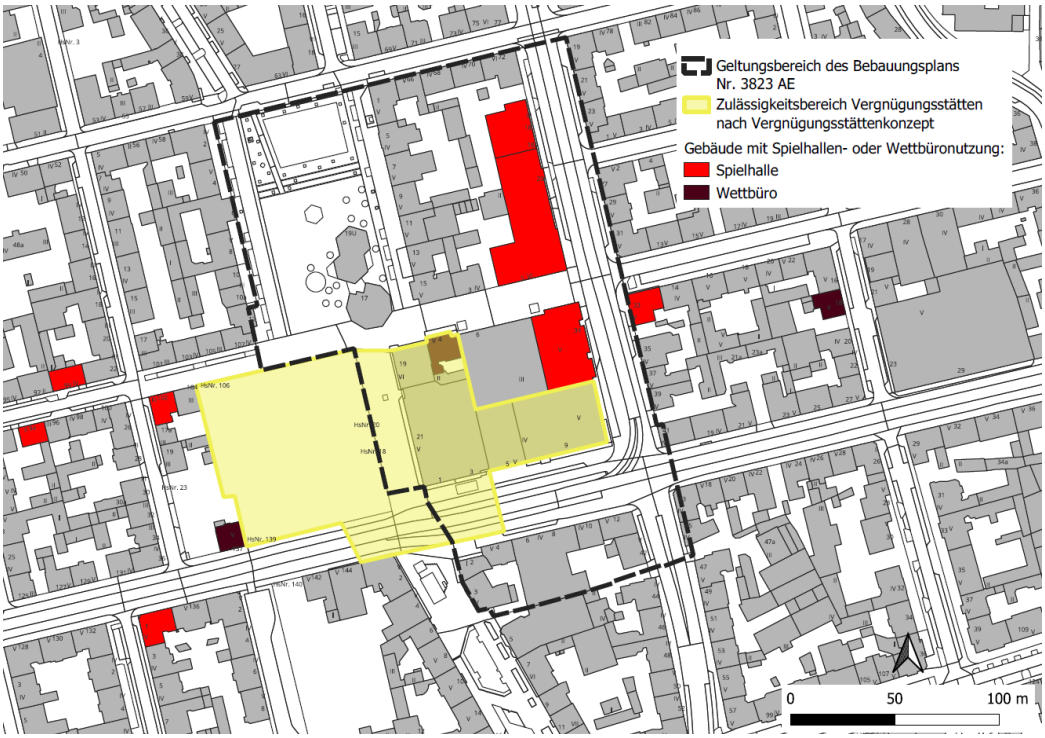


Abbildung 12: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3823 AE, Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten nach dem Vergnügungsstättenkonzept sowie der aktuelle Stand September 2026 der Gebäude mit Spielhallen- oder Wettbüronutzung

II.1.3.2.b. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nürnberger Süden

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823 befindet sich im Gebiet des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) Nürnberger Süden. Das ISEK wurde im Jahr 2012 erarbeitet und 2013 vom Stadtrat beschlossen. Nach den im ISEK dargestellten räumlichen Leitbildern und Handlungsfeldern nimmt der Aufseßplatz eine zentrale Rolle für die Funktionsfähigkeit und Identität der Südstadt ein. Das ISEK definiert den Bereich um den Aufseßplatz als stadtteilprägendes Zentrum, dessen Versorgungs-, Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen langfristig gesichert und gestärkt werden sollen. Dabei hebt das ISEK ausdrücklich die Bedeutung stabiler Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen sowie eines qualitätsvollen öffentlichen Raums hervor. Gleichzeitig weist es auf die besondere Empfindlichkeit des Standortes gegenüber strukturellen Veränderungen hin, die die Funktionsfähigkeit des Zentrums schwächen könnten.

Die Entwicklung der letzten Jahre bestätigt diese Einschätzung. Trotz verschiedener städtebaulicher Aufwertungen im Rahmen des Sanierungsgebiets Galgenhof/Steinbühl, insbesondere der Neugestaltung des Aufseßplatzes und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, sind im Umfeld Veränderungen der Nutzungs- und Angebotsstruktur festzustellen. Hierzu zählen die Schließung inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe, ein Rückgang zentrenrelevanter Sortimente sowie eine Zunahme von Nutzungen wie Spielhallen und Wettbüros. Diese Entwicklungen können die Vielfalt der Versorgungsangebote und die zentralörtliche Funktion des Bereichs beeinträchtigen und stehen damit den Zielsetzungen des ISEK entgegen. Das ISEK verfolgt hingegen das Ziel, eine vielfältige Versorgungsstruktur zu sichern, die lokale Identität zu stärken und nachteiligen Nutzungsverschiebungen entgegenzuwirken.

II.1.3.2.c. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Nürnberg (2013), das den Aufseßplatz als B-Zentrum einordnet, wird durch diese Entwicklungen ebenfalls berührt. Die tatsächliche Angebotsstruktur erfüllt die funktionalen Anforderungen eines B-Zentrums nicht mehr. Der Rückzug wichtiger Kernsortimente und die Dominanz kleinteiliger Grundversorgungs- und preisorientierter Angebote schwächen die Versorgungsqualität des Standorts. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg bestätigt darüber hinaus, dass der Bereich aufgrund seiner Lage, seiner sozialen Infrastruktur und seiner zentralen Versorgungsfunktion als besonders sensibel einzustufen ist. Es weist darauf hin, dass eine hohe Dichte von Vergnügungsstätten städtebaulich unerwünschte Entwicklungen auslösen und die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs erheblich beeinträchtigen kann.
Der Bereich das B-Zentrums hat trotz der strukturellen Defizite eine wichtige Versorgungsfunktion für die Nürnberger Südstadt, die es auch künftig zu erhalten gilt.

II.1.3.2.d. Vorbereitende Untersuchungen „Soziale Stadt“ zum Stadterneuerungsgebiet Galgenhof/Steinbühl

Im Rahmen der Stadterneuerung bestand zwischen 1995 und 2026 das Sanierungsgebiet Galgenhof Steinbühl, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3823 umfasst, in dem über viele Jahre umfangreiche Maßnahmen umgesetzt wurden. Diese Maßnahmen zielten darauf ab, die städtebauliche Qualität und Funktionsfähigkeit des Aufseßplatzes zu stärken.

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Stadterneuerungsgebiet wurden bereits im Jahr 200 durchgeführt. Sie beschreiben das Gebiet als dicht bebauten innerstädtischen Stadtteil, der in mehreren städtebaulichen, sozialen und funktionalen Bereichen deutliche Belastungen aufweist. Der bauliche Bestand ist geprägt von einer überwiegend geschlossenen Blockrandbebauung mit zum Teil erheblichem Sanierungsbedarf sowie engen und überwiegend versiegelten Blockinnenbereichen. Die Ausstattung mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen wird in der VU als unzureichend bewertet. Dies betrifft auch den Bereich um den Aufseßplatz, der trotz seiner Bedeutung als zentraler Ort im Stadtteil weiterhin strukturelle Defizite aufweist.

Sozialstrukturell weist die VU auf eine im Vergleich zum Stadtgebiet erhöhte Bevölkerungsdichte, eine überdurchschnittliche Mobilität der Bewohnerschaft und eine ausgeprägte Heterogenität der Haushaltsstrukturen hin. Mehrere soziale Indikatoren, darunter Einkommen, Erwerbsquote und Wohndauer, liegen unter dem Nürnberger Durchschnitt. Diese Faktoren werden in der VU als wesentliche Merkmale beschrieben, die die Stabilität des Quartiers beeinträchtigen und die Anforderungen an integrierte Maßnahmen der Stadterneuerung erhöhen.

Auch funktional zeigt das Untersuchungsgebiet eine kleinteilige und teilweise instabile Nutzungsstruktur. Die VU dokumentiert im Erdgeschossbereich eine Vielzahl kleiner Gewerbebetriebe und Dienstleistungsangebote, die jedoch vereinzelt von Leerständen, Nutzungswechseln und strukturellen Schwächen betroffen sind. Der Bereich um den Aufseßplatz wird als städtebaulich bedeutsam eingestuft und war bereits Gegenstand von Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Sanierung, weist jedoch weiterhin funktionale und gestalterische Defizite auf, insbesondere im Hinblick auf die Qualität des öffentlichen Raums und die Belastungen durch den Verkehr.

Auch wenn die VU aus dem Jahr 2000 stammt, bestehen die damals identifizierten Problemlagen im Wesentlichen fort. Die strukturelle Empfindlichkeit des Quartiers, die instabile Nutzungsstruktur im Umfeld des Aufseßplatzes sowie die sozialen Herausforderungen haben sich nicht grundlegend verändert. Damit bestätigt sich ein fortbestehender Handlungsbedarf. Sie zeigt klar, dass das Gebiet strukturell empfindlich ist und dass negative Nutzungsentwicklungen wie die weitere Ausbreitung von Spielhallen und Wettbüros bestehende Problemlagen verstärken und die Ziele der Stadterneuerung unterlaufen würden.

II.1.3.2.e. Vorbereitende Untersuchungen zum Stadterneuerungsgebiet Quartier Annapark

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zum Quartier Annapark heben den Aufseßplatz als einen der zentralen Stadtplätze im Untersuchungsgebiet hervor. Die VU beschreibt den Platz als wichtigen Verkehrsknotenpunkt mit einer hohen Frequenz von ÖPNV-Nutzenden sowie als bedeutenden Standort für Einzelhandel, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen. Der Aufseßplatz wird im Beteiligungsprozess als einer der am häufigsten genannten Orte identifiziert und sowohl als wichtiger Aufenthaltsraum als auch als Problemraum wahrgenommen, insbesondere im Hinblick auf Nutzungskonflikte, Müllaufkommen und die Auswirkungen laufender Baumaßnahmen im direkten Umfeld.

In der Analyse der lokalen Ökonomie und Nahversorgung wird der Bereich um den Aufseßplatz als ein Gebiet mit konzentrierten Versorgungsangeboten dargestellt, das eine wesentliche Funktion für das Quartier übernimmt. Gleichzeitig

zeigt die VU, dass der Aufseßplatz und sein Umfeld durch eine hohe bauliche Dichte, starke Versiegelung und eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt sind, wodurch qualitative Defizite bei Grün- und Aufenthaltsflächen entstehen. Darüber hinaus formuliert die VU in ihren Zielsetzungen ausdrücklich den Schutz der Erdgeschosszonen im zentralen Versorgungsbereich. Die Sicherung funktionsrelevanter Erdgeschossnutzungen wird als wesentliche Voraussetzung für die Stabilität des Quartiers und die langfristige Leistungsfähigkeit des Aufseßplatzes hervorgehoben.

Diese strukturellen Merkmale unterstreichen die besondere städtebauliche Bedeutung des Platzes und begründen den in der VU formulierten Bedarf an weiteren Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und zur funktionalen Stabilisierung.

II.1.3.2.f. Masterplan Freiraum

Der Masterplan Freiraum der Stadt Nürnberg definiert für das gesamte Stadtgebiet strategische Ziele zur Weiterentwicklung und Qualifizierung öffentlicher Räume. Besonders hervorgehoben werden hochwertige, sichere und barrierefreie Aufenthaltsbereiche sowie die Stärkung grüner, klimaresilienter Freiräume in verdichteten innerstädtischen Quartieren.

Der Bereich um den Aufseßplatz wird im Masterplan als wichtiger Baustein des innerstädtischen Freiraumnetzes betrachtet, da hier hohe Nutzungsdichten, intensive Aufenthaltsfrequenzen und ein erheblicher städtebaulicher Druck zusammentreffen. Die kommunale Zielsetzung, zentrale Plätze und Verbindungsräume gestalterisch aufzuwerten und gegenüber städtebaulich problematischen Entwicklungen zu stabilisieren, deckt sich unmittelbar mit den im Plangebiet verfolgten Maßnahmen. Die Bebauungsplanänderung unterstützt damit die übergeordnete freiraumplanerische Strategie der Stadt, Nutzungsqualitäten zu sichern und stadtteilprägende Räume vor negativen strukturellen Entwicklungen zu schützen.

II.1.3.2.g. Urbane Gartenschau

Mit dem Konzept der Urbanen Gartenschau verfolgt die Stadt Nürnberg das Ziel, innerstädtische Freiräume weiterzuentwickeln, ökologische Funktionen zu stärken und Aufenthalts- sowie Grünqualitäten in verdichteten Quartieren nachhaltig zu verbessern.

Die Südstadt und insbesondere der Bereich des Aufseßplatzes gehören zu denjenigen innerstädtischen Räumen, in denen eine strategische Aufwertung des öffentlichen Raums als besonders dringlich eingestuft wird. Die Urbane Gartenschau sieht vor, zentrale Plätze, Verbindungsachsen und Nachbarschaftsräume gestalterisch, funktional und ökologisch aufzuwerten und dadurch die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Umfeld deutlich zu verbessern.

Die Bebauungsplanänderung schafft hierfür einen geeigneten städtebaulichen Rahmen, indem sie die Funktionsfähigkeit des zentralen öffentlichen Raums schützt und Nutzungsentwicklungen entgegenwirkt, die den freiraumplanerischen Zielen zuwiderlaufen würden. Damit steht die Planung in direktem Einklang mit den kommunalpolitischen Leitlinien zur Weiterentwicklung urbaner Freiräume und deren sozialer Stabilisierung.

II.2. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS)

II.2.1. VARIANTENVERGLEICH

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch eine Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros, der beschriebenen negativen Häufung entgegenzuwirken und die Funktion des Aufseßplatzes als zentraler Versorgungsbereich zu erhalten. Zudem ist die Wohnfunktion insbesondere im MI vor Störungen durch Spielhallen und Wettbüros zu schützen. Diese Ziele stehen in einem Zusammenhang mit den Zielen der informellen Konzepte der Stadt Nürnberg. Im Folgenden werden drei Planungsvarianten hinsichtlich ihrer voraussichtlichen Wirkungen untersucht. Ziel ist es, durch die Variantenprüfung das mildeste Mittel zur Erfüllung der Planungsziele zu identifizieren.

II.2.1.1. Variante 1 – Komplettausschluss von Spielhallen und Wettbüros

Eine Möglichkeit zur Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros ist der Komplettausschluss dieser Nutzungen im gesamten Geltungsbereich. Ein Komplettausschluss von Spielhallen und Wettbüros ist aufgrund von § 1 Abs. 5 BauNVO möglich, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Ein Komplettausschluss hätte zur Folge, dass in den Bereichen, in denen Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen bisher zulässig sind, also im MK und in den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen des MI, unzulässig werden. Die bereits bestehenden, legalen Spielhallen würden Bestandsschutz genießen, zeitgleich wären Umzüge oder Neuansiedlungen dieser Nutzungen ausgeschlossen. Somit hätte der Komplettausschluss ein Einfrieren des Ist-Zustands zu Folge. Die Auswirkungen durch die negative Häufung von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich könnten gemildert werden, da es zu keiner weiteren Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros kommen kann.

Der Komplettausschluss stellt allerdings einen sehr starken Eingriff in die Eigentumsrechte nach Art. 14 Grundgesetz dar. Umzüge der Nutzungen wären ausgeschlossen, weil so der Bestandsschutz verloren ginge. Somit stellt der Komplettausschluss einen starken Eingriff in den Immobilienmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans dar.

II.2.1.2. Variante 2 – Feinsteuerung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros

Mit einer Feinsteuerung der Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen, wird die Zulässigkeit dieser Nutzungen räumlich gesteuert ermöglicht und darüber hinaus ausgeschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept schlägt eine Feinsteuerungsvariante vor, bei der Vergnügungsstätten im Zulässigkeitsbereich im Untergeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig sind (siehe Kapitel I.3.3.3.a.). Im Bebauungsplan wird der Zulässigkeitsbereich vom Vergnügungsstättenkonzept erweitert, sodass dieser das komplette MK 1 umfasst und Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen im Untergeschoss und im ersten Obergeschoss zulässt. Durch den Rückbau der Häuserzeile entlang der Wölckernstraße, auf die der Zulässigkeitsbereich aus dem Vergnügungsstättenkonzept abstellt, ist der Spielraum für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Zulässigkeitsbereich stark eingeschränkt worden. Die Abweichung vom im Vergnügungsstättenkonzept vorgeschlagenen Zulässigkeitsbereich trägt dieser bauplanungsrechtlichen Änderung Rechnung.

Gleichzeitig ist eine städtebauliche Präzisierung notwendig, da die im Vergnügungsstättenkonzept unterstellte Robustheit des Bereichs – begründet durch hohe funktionale Dichte und hohe Bodenrichtwerte – heute nicht mehr in vollem Umfang besteht. Die aktuelle Bestandsaufnahme zeigt ein Auseinanderfallen zwischen früheren Bodenrichtwerten und dem heutigen Ist-Zustand, insbesondere im nördlichen Bereich des MK 1. Die Erweiterung des Zulässigkeitsbereichs im Bebauungsplan stellt daher keine Fortschreibung der früheren Robustheit dar, sondern schafft einen konsistenten Steuerungsrahmen für das gesamte MK 1, das funktional und städtebaulich als zusammenhängender Bereich zu betrachten ist.

Die Verlagerung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros in das Untergeschoss und das erste Obergeschoss ist städtebaulich erforderlich und entspricht den Zielsetzungen des Vergnügungsstättenkonzepts. Erdgeschosszonen übernehmen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche eine besondere Funktion für die Wahrnehmbarkeit, Erreichbarkeit und Attraktivität publikumsorientierter Nutzungen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen kann die Nutzungsmischung sowie die Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben beeinflussen. Nutzungen im Untergeschoss oder im ersten Obergeschoss treten demgegenüber in geringerem Maße in Konkurrenz zu publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen und beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs weniger. Die Feinsteuerung dient daher dem Schutz und der Stärkung der Erdgeschosszonen als wichtige Lage für zentrenrelevante Nutzungen und ermöglicht zugleich eine räumlich gesteuerte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in städtebaulich verträglichen Bereichen.

Durch die Feinsteuerung entsteht ein Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros in den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen des MI, sowie in den Erdgeschossnutzungen des MK. Zuvor waren diese Nutzungen dort zulässig, durch die Feinsteuerung können die genannten Planungsziele realisiert werden.

Eine Ausweitung des Zulässigkeitsbereichs mit Feinsteuerung auf das MI erscheint nicht sinnvoll, da durch die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros insbesondere im 1. OG die Verdrängung von Wohnnutzungen zu befürchten wäre. Eine Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros im EG ist ebenfalls nicht zu befürworten, da wie in der Bestandsaufnahme aufgezeigt (siehe Kapitel II.1.1.2.a), die gewerblichen Nutzungen als nicht ausreichend stabil eingestuft werden können.

Auch im MK 2 wird eine bloße Feinsteuerung nicht als ausreichend angesehen. Im Unterschied zum MK 1 weist das Gebiet eine empfindlichere Nutzungsstruktur sowie einen höheren Anteil an Wohnnutzungen auf. Gleichzeitig besitzt es nicht die gleiche funktionale Stabilität wie das nördliche Kerngebiet. Vor diesem Hintergrund erscheint ein vollständiger Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros erforderlich, um die vorhandene Nutzungsstruktur zu stabilisieren, Wohnnutzungen vor zusätzlichen Nutzungskonflikten zu schützen und die Entwicklungsmöglichkeiten zentrenrelevanter Nutzungen langfristig zu sichern.

Insgesamt würden mit dieser Variante die Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen und Wettbüros auf Bereiche verschoben, in denen diese Nutzungen als verträglich betrachtet werden können. Einer negativ wirkenden Häufung dieser

Nutzungen wird damit insofern begegnet, dass Spielhallen und Wettbüros in den instabilen Gebieten ausgeschlossen sind.

II.2.1.3. Variante 3 – Kein Änderungsverfahren, Beibehalten der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3823 vom 08.02.1973

Bei der Variante 3 wird die Stadt Nürnberg vorerst nicht tätig und beschließt keine Änderung des Bebauungsplans Nr. 3823. Planungsrechtlich würden also keine Änderungen entstehen. Im Mischgebiet wären Spielhallen und Wettbüros demnach weiterhin zulässig, sofern diese nicht kerngebietstypisch sind. Im Kerngebiet 1 und im Kerngebiet 2 sind Spielhallen und Wettbüros uneingeschränkt zulässig.

Dies könnte sich langfristig sehr schädlich auf die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs auswirken. Weitere Verdrängungseffekte sind zu erwarten. Das MI, das von Wohnnutzungen geprägt ist, könnte ebenfalls einen großen Schaden nehmen.

Ohne eine planungsrechtliche Steuerung besteht die Gefahr, dass sich die bereits erkennbaren Veränderungen der Nutzungsstruktur fortsetzen. Dies könnte die Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandel, Dienstleistungen und andere zentrenrelevante Nutzungen weiter einschränken und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs nachhaltig beeinträchtigen. Die Neugestaltung des Platzes am Aufseßplatz mit einem Spielplatz hat dem Gebiet eine starke Aufwertung gegeben. Durch eine weitere Ansiedlung von Wettbüros könnte der positive Effekt aus der Neugestaltung des Platzes Schaden nehmen.

II.2.1.4. Variantenvergleich in Bezug auf Erfüllung der Planungsziele und Wahl des mildesten Mittels

Planungsziel	**Variante 1 (Komplettausschluss)**	**Variante 2 (Feinsteuerung)**	**Variante 3 (Keine neue Steuerung)**
Sicherung und Stabilisierung der Nutzungsstruktur	Negative Auswirkungen durch Spielhallen und Wettbüros würde eingedämmt werden. Nachteil: Möglicherweise Leerstand	Langfristige Verdrängung der Spielhallen und Wettbüros aus dem direkt wahrnehmbaren Bereich; Ansiedlung nur in stabilen Bereichen. Freimachung für attraktivere Nutzungen. Nachteil: Möglicherweise Leerstand	Keine Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt
Erhalt der Versorgungsfunktion B-Zentrum Aufseßplatz	Verdrängungseffekte durch Spielhallen und Wettbüros würde verringert werden	Verschiebung der Spielhallen und Wettbüros ins UG oder 1.OG, somit würde das EG wieder für Einzelhandel oder kleines Gewerbe freigehalten werden.	Keine Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt
Schutz der Maßnahmen aus dem Sanierungsgebiet (insb. Neugestaltung nördlicher Teil des Aufseßplatzes)	Schutz vor negativen Auswirkungen durch Spielhallen und Wettbüros	Schutz vor negativen Auswirkungen durch Spielhallen und Wettbüros im EG	Keine Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt

Stärke des Eingriffs in die Eigentumsrechte nach Art. 14 GG	Stark bestehende legale Spielhallen und Wettbüros lediglich mit Bestandsschutz. Keine Neuansiedlung möglich, auch nicht in näherer Umgebung	Mittel bestehende legale Spielhallen und Wettbüros hätten Bestandschutz. Neuansiedlung, sofern gebietsverträglich im Rahmen der Festsetzung für Feinsteuerung möglich.	Keine

Im Ergebnis des Variantenvergleichs wird für das Plangebiet eine Feinsteuerung (Variante 2) von Vergnügungsstätten festgesetzt.

Diese differenzierte Regelung ermöglicht es, die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros gezielt zu steuern, anstatt sie pauschal auszuschließen oder uneingeschränkt zuzulassen. Die gewählte Feinsteuerung trägt den unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen innerhalb des Plangebiets Rechnung. Insbesondere in den stärker frequentierten und funktional bedeutenden Bereichen soll eine Beeinträchtigung der Nutzungsstruktur, der Aufenthaltsqualität sowie des Einzelhandels- und Dienstleistungsbestands vermieden werden. Gleichzeitig wird in geeigneten Teilbereichen und Nutzungsebenen eine begrenzte Zulässigkeit ermöglicht, um eine angemessene Nutzungsdurchmischung sicherzustellen. Diese differenzierte Steuerung entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB, der eine Abwägung zwischen den Belangen der zentralen Versorgungsbereiche, den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den privaten Nutzungsinteressen verlangt. Die Feinsteuerung stellt sicher, dass die empfindlichen Erdgeschosszonen geschützt werden, ohne die Eigentumsrechte unverhältnismäßig einzuschränken.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros stellt einen Eingriff in die Garantie des Eigentums (Art. 14 Grundgesetz (GG)) dar. Eine Einschränkung des Eigentums ist zulässig, sofern die dem Wohle der Allgemeinheit dient (Art. 14 Abs. 3 GG). Wie bereits dargelegt gehen von den Spielhallen und Wettbüros deutlich negative Wirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die städtebauliche Funktion des Gebiets aus. Die Stadt Nürnberg hält daher einen Eingriff in die Eigentumsrechte im Sinne des Wohls der Allgemeinheit für gerechtfertigt. Die weiteren gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten sind davon nicht betroffen und durch die zahlreichen Maßnahmen der Stadt Nürnberg wird die Attraktivität des Aufseßplatz für die Bevölkerung und Gewerbetreibende erhöht, sodass eine höhere Nachfrage nach Gewerbeeinheiten zu erwarten ist und die Immobilienbesitzer ohne erhöhten Aufwand an andere Gewerbe wie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen vermieten können.

II.2.1.5. Nutzungskonzept

II.2.1.5.a. Spielhallen und Wettbüros

Im Plangebiet zeigt sich eine deutliche Häufung vergnügungsstättentypischer Nutzungen. Die Bestandsaufnahmen vom 14.09.2026 und 07.04.2025 belegen, dass insbesondere entlang der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße mehrere Spielhallen und ein Wettbüro angesiedelt sind. Diese Nutzungen prägen die Erdgeschosszonen in Teilen des MI sowie des MK 1 und MK 2. Gleichzeitig zeigen die Bestandsaufnahmen einen Rückgang stabilisierender Einzel-

handels- und Dienstleistungsangebote sowie Veränderungen der Nutzungsstruktur, die die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen können. Die räumliche Nähe zu sozialen und pädagogischen Einrichtungen sowie die sensiblen Erdgeschosszonen im zentralen Versorgungsbereich verstärken die städtebauliche Konfliktlage zusätzlich.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg weist den Aufseßplatz als Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten aus, beschränkt diese Zulässigkeit jedoch ausdrücklich auf die Ober- und Untergeschosse, um das Bodenpreisgefüge, die sensiblen Erdgeschosszonen und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zu schützen (vgl. VKZ, S. 216).

Die vorliegende Planung setzt diese konzeptionellen Vorgaben um und überträgt sie auf die örtlichen Gegebenheiten. Im Mischgebiet sowie im südlichen Kerngebiet MK 2 sollen Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden, da für diese Bereiche bereits eine deutliche negativ wirkende Häufung von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich und der näheren Umgebung zum Geltungsbereich festzustellen ist und die Wohnnutzung im MI besonders empfindlich gegenüber vergnügungsstättentypischen Nutzungen ist. Im nördlichen Kerngebiet MK 1 wird die Zulässigkeit auf das Untergeschoss und das 1. Obergeschoss beschränkt, um die Erdgeschosszonen als Leitbereiche des zentralen Versorgungsbereichs zu sichern.

II.2.1.5.b. Wohnen

Die Wohnnutzung spielt im Plangebiet eine wichtige Rolle, insbesondere im Mischgebiet, das überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Die Bestandsaufnahme zeigt, dass die Wohnnutzung im MI stabil ist und die städtebauliche Identität des Gebiets maßgeblich bestimmt. Auch im südlichen Kerngebiet MK 2 bestehen Wohnnutzungen sowohl im Erdgeschoss (Pillenreuther Straße 42, 45) als auch in den Obergeschossen (Kopernikusplatz 3), die die städtebauliche Empfindlichkeit gegenüber vergnügungsstättentypischen Nutzungen erhöhen. Im nördlichen Kerngebiet MK 1 tritt die Wohnnutzung hingegen deutlich zurück und beschränkt sich auf die Obergeschosse eines einzelnen Gebäudes (Breitscheidstraße 4), sodass der Gebietscharakter weiterhin eindeutig kerngebietstypisch bleibt.

Die Wohnfunktion ist insbesondere im MI und im MK 2 ein schützenswertes Gut im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB. Vergnügungsstättentypische Nutzungen können aufgrund ihrer Außenwirkung, ihrer nächtlichen Aktivität und ihrer Besucherfrequenzen zu erheblichen Nutzungskonflikten führen. Die vorliegende Planung trägt diesem Schutzbedürfnis Rechnung, indem sie die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros im MI vollständig ausschließt und im MK 2 aufhebt. Dadurch wird die Wohnfunktion gestärkt und die städtebauliche Stabilität der angrenzenden Quartiere gesichert. Andere Arten von Vergnügungsstätten sind sowohl im überwiegend gewerblich geprägten Teil des MI und im MK 1 und MK 2 allgemein zulässig. Nutzungskonflikte sind hier deutlich geringer, da bisher keine negativen Häufungen anderer Vergnügungsstättennutzungen bestehen.

II.2.2. GENDER UND DIVERSITY

Die festgesetzte Feinsteuerung von Spielhallen und Wettbüros hat auf Gender- und Diversity- Belange Einfluss. Der öffentliche Raum innerhalb des Plangebiets bleibt dadurch für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv. Zudem wird einer weiteren

Verfestigung funktionaler Schwächen und nachteiliger Nutzungsverschiebungen entgegengewirkt. Durch die Feinsteuerung kann ein Fortschreiten der Negativspirale am Aufseßplatz vorgebeugt werden.
Darüber hinaus trägt die Steuerung vergnügungsstättentypischer Nutzungen wesentlich dazu bei, die Aufenthaltsqualität für Kinder und Jugendliche zu sichern. Der Aufseßplatz und seine angrenzenden Bereiche werden aufgrund der dort vorhandenen Spiel- und Aufenthaltsangebote, der guten Erreichbarkeit sowie der Nähe zu sozialen Einrichtungen intensiv von jungen Menschen genutzt. Eine weitere Verdichtung von Spielhallen und Wettbüros würde die Nutzbarkeit dieser zentralen Räume für Kinder und Jugendliche beeinträchtigen und könnte zu einer Verdrängung führen.

II.3. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, HINWEISE UND ABWÄGUNG

II.3.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der § 3 der Bebauungsplansatzung wird durch Festsetzungen zur Art der Baulichen Nutzung durch Art. 1 Nr. 1 bis 4.6. ergänzt. In diesem Abschnitt werden die Gebietsdefinitionen für die Kerngebiete (MK 1 und MK 2) und das Mischgebiet (MI) festgelegt. Dabei werden die jeweils allgemein zulässigen, ausnahmsweise zulässigen sowie unzulässigen Nutzungen aufgelistet. Diese Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungsziele.

II.3.1.1. Mischgebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 BauNVO). Wie die Bestandsaufnahme gezeigt hat, sind die Wohnnutzungen als stabil anzusehen. In den Untergeschossen sind häufig Nutzungen von kleineren Gewerben, Gastronomie oder Einzelhandel zu finden. Zeitgleich sind aber auch zwei Spielhallen vorhanden.

Gewerbliche Nutzungen sind in diesem Mischgebiet überwiegend im Erdgeschoss angesiedelt. In den oberen Geschossen findet in den nord-westlichen Bereichen des Mischgebiets überwiegend Wohnen statt (siehe Kapitel II.1.1.2.d). Somit wird deutlich, dass das Mischgebiet in Teilen überwiegend gewerblich geprägt ist. Wie bereits in Kapitel I.2.1.2.a. beschrieben, bildet die Gebietskategorie Mischgebiet, die bestehenden Nutzungen im Gebiet am besten ab. Daher wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung an der Gebietskategorie Mischgebiet festgehalten.

Vergnügungsstätten sind in Mischgebieten nur in den überwiegend gewerblich prägten Teilen zulässig (siehe § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO). In dem vorliegenden Fall betrifft dies den südlichen Teil des Mischgebiets. Spielhallen und Wettbüros stellen eine Unterkategorie der Vergnügungsstätten dar. Im Unterschied zu anderen Vergnügungsstättennutzungen werden diese nicht als gebietsverträglich angesehen und daher ausgeschlossen.

II.3.1.1.a. Ausschluss von Nutzungen im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig. Mit der Festsetzung wird erreicht, dass sich 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.

Im MI stehen die Belange der Wohnnutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) im Vordergrund. Spielhallen und Wettbüros weisen spezifische Nutzungscharakteristika auf, die aufgrund ihrer Betriebszeiten, Besucherstrukturen und Außenwirkung zu Nutzungskonflikten mit der im Gebiet prägenden Wohnnutzung führen können. Der Ausschluss der Spielhallen und Wettbüros dient daher dem Schutz gesunder Wohnverhältnisse und der Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsstruktur im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB.

Weiterhin werden durch den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im MI negative Effekte durch die bereits jetzt bestehende Häufung von Spielhallen eingeschränkt. Gerade die Nutzungen durch Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie würden sich im Falle eines Leerstands für die Nachnutzung durch eine Spielhalle oder ein Wettbüro anbieten. Um die gemischten Nutzungen im MI zu erhalten, ergibt sich ebenfalls die Notwendigkeit des Ausschlusses von Spielhallen und Wettbüros.

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. So ist beispielsweise der Escaperoom im MK 2, bei dem es sich ebenfalls um eine Vergnügungsstätte handelt, als deutlich 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.

In den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen des MI wären Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO grundsätzlich zulässig. Die vorliegende Planung greift daher in bestehendes Baurecht ein und berührt die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG. Dieser Eingriff ist nur zulässig, wenn er durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entspricht.

Die Bestandsaufnahme vom 14.09.2026 zeigt, dass die gewerblich geprägten Bereiche des MI nicht stabil sind. Leerstände, geringwertige Nutzungen und die vergnügungsstättentypischen Nutzungen führen zu einer schleichenden Veränderung der Gebietsstruktur, die die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigt und die Wohnnutzung im MI zusätzlich belastet. Die vorhandenen Spielhallen in der Pillenreuther Straße 18 und 20 zeigen, dass sich solche Betriebe bereits im Bereich des MI ausbreiten. Eine weitere Ansiedlung würde die negative Entwicklung verstärken und die städtebauliche Zielsetzung der Stabilisierung des Aufseßplatzes gefährden.

Vor diesem Hintergrund ist der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im MI ein geeignetes Mittel, um die städtebauliche Funktionsfähigkeit des Gebiets zu sichern, die Wohnnutzung zu schützen und die Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs zu gewährleisten. Der Ausschluss ist somit erforderlich, da andere Mittel wie beispielsweise eine bloße Feinsteuerung oder Beschränkung auf bestimmte Geschosse im MI nicht ausreichen würden, um die städtebaulichen Fehlentwicklungen aufzuhalten.

II.3.1.2. Kerngebiet 1 und 2

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur. Eine entsprechende Nutzungsmischung spiegelt sich auch im Plangebiet wider, wie die Bestandsaufnahme gezeigt hat. Das Kerngebiet 1 ist dabei besonders sensibel, da es einerseits als zentraler Versorgungsbereich wichtige Funktionen erfüllen soll, andererseits aufgrund der vorhandenen Angebotsstruktur nicht mehr den Merkmalen eines B-Zentrums entspricht (siehe 0). Dennoch übernimmt der Bereich weiterhin eine wesentliche Versorgungsfunktion für die Nürnberger Südstadt, die dauerhaft gesichert werden soll (siehe II.1.3.2.b).

Insbesondere in der Breitscheidstraße zeigen sich strukturelle Herausforderungen für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs. So befinden sich unter anderem die Eingänge einer Spielhalle und eines Wettbüros in den Erdgeschosszonen in dieser Straße. Die vorhandenen Läden sind eher im unteren Preisniveau und die Gebäude wirken insgesamt sanierungsbedürftig. Die Frequentierung dieses Bereichs der Fußgängerzone durch Einkaufende ist vergleichsweise gering, sodass die übriggebliebenen Einzelhandelsangebote kaum von Laufkundschaft profitieren.

Im Kerngebiet 1 und Kerngebiet 2 sind Wohnungen künftig weiterhin ausnahmsweise zulässig. Dies stellt keine Änderung zur Zulässigkeit nach dem alten Bebauungsplan dar.

<u>Feinsteuerung von Nutzungen im Kerngebiet 1</u>

Wie im Kapitel II.2.1 zum Variantenvergleich dargestellt, stellt die Feinsteuerung der Spielhallen und Wettbüros das mildeste Mittel dar, um die Planungsziele zu erreichen. Dementsprechend sind Spielhallen und Wettbüros nur im Untergeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig. Somit bleibt den Eigentümern weiterhin ein großes Spektrum an möglichen Nutzungen für das Gebiet bestehen. Auch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros bleibt möglich. Zeitgleich werden die sensiblen Bereiche im Erdgeschoss, mit direktem Zugang zur Fußgängerzone geschützt. So kann insbesondere die Funktion des Gebiets als zentraler Versorgungsbereich vor Verdrängungseffekten durch Spielhallen und Wettbüros geschützt werden.

Durch die Zulässigkeit der Spielhallen und Wettbüros wird das Vergnügungsstättenkonzept in leicht abgewandelter Form umgesetzt. So wird der Zulässigkeitsbereich im Bebauungsplan im Unterschied zum Vergnügungsstättenkonzept etwas größer gefasst. Durch den Rückbau der Häuserzeile entlang der Wölckernstraße im Bereich des ehemaligen Kaufhauses, auf die der Zulässigkeitsbereich aus dem Vergnügungsstättenkonzept abstellt, ist der Spielraum für die Ansied-

lung von Vergnügungsstätten im Zulässigkeitsbereich stark eingeschränkt worden. Die Abweichung vom im Vergnügungsstättenkonzept vorgeschlagenen Zulässigkeitsbereichs trägt dieser baulichen Änderung Rechnung.

Hinsichtlich des mit dem Bebauungsplan angestrebten Schutzes der vorhandenen Wohnnutzung stellt sich das MK 1 als der Bereich mit der geringsten Wohnnutzung dar. Vor diesem Hintergrund wird eine Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros im UG und im ersten OG als mit der vorhandenen Wohnnutzung vereinbar angesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bestand bereits Wohnnutzungen oberhalb gewerblich genutzter Einheiten vorhanden sind. So befindet sich über dem bestehenden Wettbüro in der Breitscheidstraße 4 Wohnnutzung. Die Planung geht daher nicht von einer grundsätzlichen Unvereinbarkeit von Wohnnutzung und Wettbüros im Kerngebiet 1 aus. Maßgebliches Ziel der Feinsteuerung ist vielmehr die räumliche Lenkung von Spielhallen und Wettbüros sowie die Freihaltung der Erdgeschosszonen für publikumsorientierte Nutzungen. Die Beschränkung auf das Untergeschoss und das erste Obergeschoss dient insbesondere dem Schutz der straßenraumprägenden Erdgeschosslagen entlang der Fußgängerzone und der Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs. Eine Verdrängung bestehender Wohnnutzungen wird durch die Festsetzung nicht erwartet, da weiterhin ein breites Spektrum anderer, insbesondere wohnverträglicher Nutzungen zulässig bleibt und die Wohnnutzung gegenüber den gewerblichen Nutzungen im MK 1 bereits heute nur eine untergeordnete Rolle einnimmt.

Ausschluss von Nutzungen im Kerngebiet 2

Im Kerngebiet 2 wird das Nutzungsspektrum eingeschränkt. So sind Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich nicht zulässig. Im Unterschied zum MK 1 wird eine bloße Feinsteuerung in diesem Bereich nicht als ausreichend angesehen. Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass das Kerngebiet 2 hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion und städtebaulichen Entwicklung besonders sensibel ist. Insbesondere weisen Teile des Gebiets eine geringere Kundenfrequenz sowie einen erhöhten strukturellen Anpassungsbedarf auf. Gleichzeitig haben sich Veränderungen in der Nutzungsstruktur gezeigt, die die Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandel, Dienstleistungen und sonstige zentrenrelevante Nutzungen beeinträchtigen können. Vor diesem Hintergrund erscheint es städtebaulich erforderlich, Spielhallen und Wettbüros im Kerngebiet 2 vollständig auszuschließen. Auf diese Weise sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsfunktionen des Gebiets gesichert und eine weitere Verfestigung nicht gewünschter Nutzungsentwicklungen vermieden werden. Darüber hinaus verbleibt den Eigentümerinnen und Eigentümern weiterhin das weitreichende Nutzungsspektrum eines Kerngebiets.

Im Unterschied zum Kerngebiet 1 kommt dem Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen im Kerngebiet 2 ein höheres Gewicht zu. Die dort vorhandenen Wohnnutzungen sowie die insgesamt empfindlichere Nutzungsstruktur erhöhen die städtebauliche Sensibilität des Gebiets gegenüber weiteren Vergnügungsstätten. Vor diesem Hintergrund wird eine bloße Feinsteuerung als nicht ausreichend angesehen. Der vollständige Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros trägt dem Schutz der Wohnnutzung sowie der Stabilisierung der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung.

II.3.1.3. Anwendung BauNVO 2017

Die hierfür erforderliche Feinsteuerung setzt jedoch die Anwendung der aktuellen BauNVO voraus, da die BauNVO 1968 keine Möglichkeit vorsieht, allgemein zulässige Nutzungen gezielt auszuschließen. Der geplante Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros erfolgt daher auf Grundlage der §§ 1 Abs. 5 und 1 Abs. 9 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden Änderung die BauNVO insgesamt auf die aktuelle Fassung umgestellt. Eine Neuordnung der Gebietsstruktur ist nicht Gegenstand dieser Planung. Die Umstellung dient zugleich der Vereinheitlichung des planungsrechtlichen Rahmens innerhalb des Stadtgebiets und erleichtert die Anwendung und Auslegung der Festsetzungen im bauaufsichtlichen Vollzug. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Maßgeblich für die rechtliche Verbindung zwischen Bebauungsplan und BauNVO ist gemäß §§ 25 ff. BauNVO der Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung.

II.3.1.4. Änderungen an der Planzeichnung - Deckblatt

Die geänderte Planzeichnung wird als Deckblatt in die bestehende Planurkunde des Bebauungsplans Nr. 3823 integriert. Grundlage bleibt die Originalurkunde des Bebauungsplans vom 08.02.1973. Das neue Deckblatt ersetzt die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen vollständig. Die Satzung zur Änderung wird als weiterer Bestandteil der Planurkunde rechts angefügt, sodass eine konsolidierte und vollständig nachvollziehbare Planurkunde entsteht. Im Satzungstext wird ausdrücklich auf das Deckblatt verwiesen.

II.3.1.5. Anpassung des Geltungsbereichs

Der BP Nr. 3946 für ein Gebiet der Verkehrsflächen des Kopernikusplatzes und für die Verkehrsflächen in Teilbereichen der Karl-Bröger-Straße, Humboldtstraße, Brosamerstraße und Pillenreuther Straße (früher: Ritter-von-Schuh-Straße) trat am 27.05.1975 in Kraft. Der Geltungsbereich des BP Nr. 3946 überschneidet sich im Bereich der Karl-Bröger-Straße und der Wölckernstraße mit dem ursprünglichen Geltungsbereich des BP Nr. 3823. In diesem Bereich wurde der BP Nr. 3823 durch den neueren BP Nr. 3946 außer Kraft gesetzt. Dieser Bereich ist daher nicht mehr Teil der Änderung des BP Nr. 3823.

Der Bebauungsplan Nr. 4217 für ein Gebiet südlich der Bahnanlagen zwischen der Allersberger Straße, Widhalmstraße, Galgenhofstraße, Hummelsteiner Weg, Peter-Henlein-Straße, Karl-Bröger-Straße, Bogenstraße und Tafelfeldstraße trat am 29.08.1995 in Kraft. Der Geltungsbereich des BP Nr. 4217 überschneidet sich im Bereich der Peter-Henlein-Straße mit dem BP Nr. 3823. In diesem Bereich wurde der BP Nr. 3823 durch den neueren BP Nr. 4217 außer Kraft gesetzt. Dieser Bereich ist daher nicht mehr Teil der Änderung des BP Nr. 3823.

Bereiche ohne Festsetzungen. Im Geltungsbereich des BP Nr. 3823 befinden sich am westlichen Rand der Freifläche Aufseßplatz das Gebäude Aufseßplatz Nr. 12. Ein Teil des Gebäudes, konkret ein Vorbau, ist Teil des Geltungsbereichs des BP Nr. 3823. Der Hauptteil des Gebäudes liegt nicht im Geltungsbereich des BP Nr. 3823, sondern im Geltungsbereich eines übergeleiteten Baulinienplans (Katasterblatt 216) und des einfachen BP Nr. 4659. Beide Pläne machen keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Art der baulichen Nutzung

Hauptteils des Gebäudes Aufseßplatz Nr. 12 wird entsprechend nach § 34 BauGB beurteilt.

Im BP Nr. 3823 wird der Vorbau derzeit braun dargestellt, was wahrscheinlich einem MI oder einem MK entspricht. Eine genauere Gebietsbezeichnung ist weder dem Planblatt noch den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Um künftig Unklarheiten zu vermeiden, wird der Vorbau des Gebäudes Aufseßplatz 12 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Bereich ohne Festsetzungen aufgenommen. Somit wird vermieden, dass für einen Teil des Gebäudes Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bestehen, während der Hauptteil des Gebäudes nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

II.4. BETEILIGUNG

II.4.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB

im weiteren Verfahren zu ergänzen

II.4.2. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB

im weiteren Verfahren zu ergänzen

II.5. ABWÄGUNGSERGEBNIS

Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel, die bereits eingetretenen städtebaulichen Fehlentwicklungen im Umfeld des Aufseßplatzes zu begrenzen und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zu sichern.

Die Bestandsaufnahmen der Jahre 2013 und 2026 belegen für das vergleichsweise kleine Plangebiet eine hohe Konzentration von Spielhallen und Wettbüros. Die Häufung dieser Nutzungen ist geeignet, die Nutzungsstruktur des Gebiets nachhaltig zu prägen und die Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zentrenrelevanter Nutzungen einzuschränken. Gleichzeitig sind im Gebiet ein Rückgang inhabergeführter Geschäfte, das Auftreten von Leerständen sowie eine Abnahme der Nutzungsvielfalt zu beobachten. Insbesondere entlang der Pillenreuther Straße und der Breitscheidstraße zeigen sich funktionale Schwächen, die sich unter anderem in einer geringen Kundenfrequenz und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandel und Dienstleistungen äußern. Vor diesem Hintergrund besteht das städtebauliche Erfordernis, die Ansiedlung weiterer Spielhallen und Wettbüros planungsrechtlich zu steuern.

Die Häufung vergnügungsstättentypischer Nutzungen ist geeignet, die vorhandene Nutzungsstruktur nachhaltig zu prägen und die Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten anderer Nutzungen einzuschränken. Dadurch kann die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigt werden. Die vorhandene Nutzungsstruktur droht sich weiter zu verschieben, wenn keine planerische Steuerung erfolgt. Die Stadt Nürnberg hat daher ein erhebliches öffentliches Interesse daran, die Nutzungsstruktur zu stabilisieren, die Angebotsvielfalt zu erhalten und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs langfristig zu sichern.

Die privaten Belange der Eigentümer wurden ebenfalls berücksichtigt. Die Planung greift nicht in bestehende genehmigte Nutzungen ein. Baurechtlich und glücksspielrechtlich genehmigte Spielhallen und Wettbüros genießen Bestandschutz. Die Einschränkungen betreffen ausschließlich zukünftige Entwicklungen und dienen der Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen. Die Gebietskategorien MI, MK 1 und MK 2 werden beibehalten. Die planerische Grundstruktur des Bebauungsplans bleibt unverändert. Die Eigentümer behalten weiterhin ein breites Spektrum an zulässigen Nutzungen nach der BauNVO.

Die Planung ist geeignet, erforderlich und angemessen. Der Ausschluss vergnügungsstättentypischer Nutzungen im MI und MK 2 sowie die geschossbezogene Zulässigkeit im MK 1 stellen eine differenzierte und verhältnismäßige Lösung dar, die die unterschiedlichen städtebaulichen Empfindlichkeiten der Teilbereiche berücksichtigt.

Der Eingriff in Art. 14 GG ist damit verhältnismäßig, da die Planung nicht in bestehende genehmigte Nutzungen eingreift, sondern lediglich zukünftige Entwicklungen steuert. Der Ausschluss betrifft zudem ausschließlich etwaige vergnügungsstättentypische Nutzungen, die nachweislich städtebauliche Fehlentwicklungen verstärken und die planerischen Ziele gefährden. Damit liegt ein hinreichend begründeter und erforderlicher Eingriff vor, der auch im engeren Sinne verhältnismäßig ist. Die übrigen Nutzungen des §6 BauNVO sind nicht von der Beschränkung erfasst und das Eigentum kann in dieser Hinsicht genutzt werden. Von städtischer Seite werden, wie in I.2 beschrieben, zahlreiche Maßnahmen vorangetrieben, um die Attraktivität für die Bevölkerung und die Gewerbetreibenden zu steigern, sodass auch ausreichend gewerbliche Nutzungen zu erwarten sind und attraktiv erscheinen.

Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs, der Stabilisierung der vorhandenen Nutzungsstruktur, dem Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen sowie der Erhaltung und Entwicklung zentrenrelevanter Nutzungen deutlich gegenüber den privaten Interessen an einer möglichst weitgehenden Nutzbarkeit der Gewerbeflächen. Die Bebauungsplanänderung wahrt den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, da Spielhallen und Wettbüros nicht flächendeckend ausgeschlossen, sondern entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Situation differenziert gesteuert werden. Die Abwägung ergibt daher, dass die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung angemessen, erforderlich und sachgerecht sind.

II.6. KOSTEN

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

II. QUELLENANGABEN

Gutachten zum Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Nürnberg, Planungsbüro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom Juni 2011, Beschlossen am 26.10.2016 in der Fassung vom 24.06.2013

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nürnberg, Planungsbüro Dr. Acocella Stadt- und Regionalplanung, vom 23.10.2013

Innergebietliche Strukturdaten Nürnberg 2023, Stadt Nürnberg, Amt für Stadtforschung und Statistik, Januar 2024

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Nürnberger Süden, Stadt Nürnberg, Amt für Wohnen und Stadtentwicklung, Juni 2012

Vorbereitende Untersuchungen „Soziale Stadt“ Quartier Galgenhof/Steinbühl Stadt Nürnberg, Planungs- und Baureferat, Stadtplanungsamt, Juni 2001

Vorbereitende Untersuchungen Quartier Annapark Stadt Nürnberg, Planungs- und Baureferat, Stadtplanungsamt

Regionalplan, Regionaler Planungsverband Mittelfranken, vom 1. Januar 2024

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerische Staatsregierung (München), vom 1. Juni 2023

Nürnberg, den 06.10.2026
Stadtplanungsamt

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3823

für ein Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), 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. 3823

Art. 1

Der Bebauungsplan Nr. 3823 für das Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes vom 08.02.1973 mit Deckblatt vom 20.09.1971 mit letzter Änderung vom 20.03.1972 (Amtsblatt Nr. 4 vom 21.02.1973 S. 22) wird wie folgt geändert:

1. § 2 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt geändert:

   nach den Wörtern “mit letzter Änderung vom 20.03.1972“ werden die Wörter „sowie Deckblatt vom 06.10.2026“ eingefügt.

2. § 3 wird um folgende Nr. 4 ergänzt:

   „4. Art der baulichen Nutzung

   Mischgebiet MI

   4.1. Im Mischgebiet sind 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,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.

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

4.3. Im Mischgebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.

Kerngebiet MK

4.3. Im Kerngebiet sind allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

4.4. Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

4.5. Im Kerngebiet MK 1 sind Spielhallen und Wettbüros nur im Untergeschoss und dem 1. Obergeschoss zulässig.

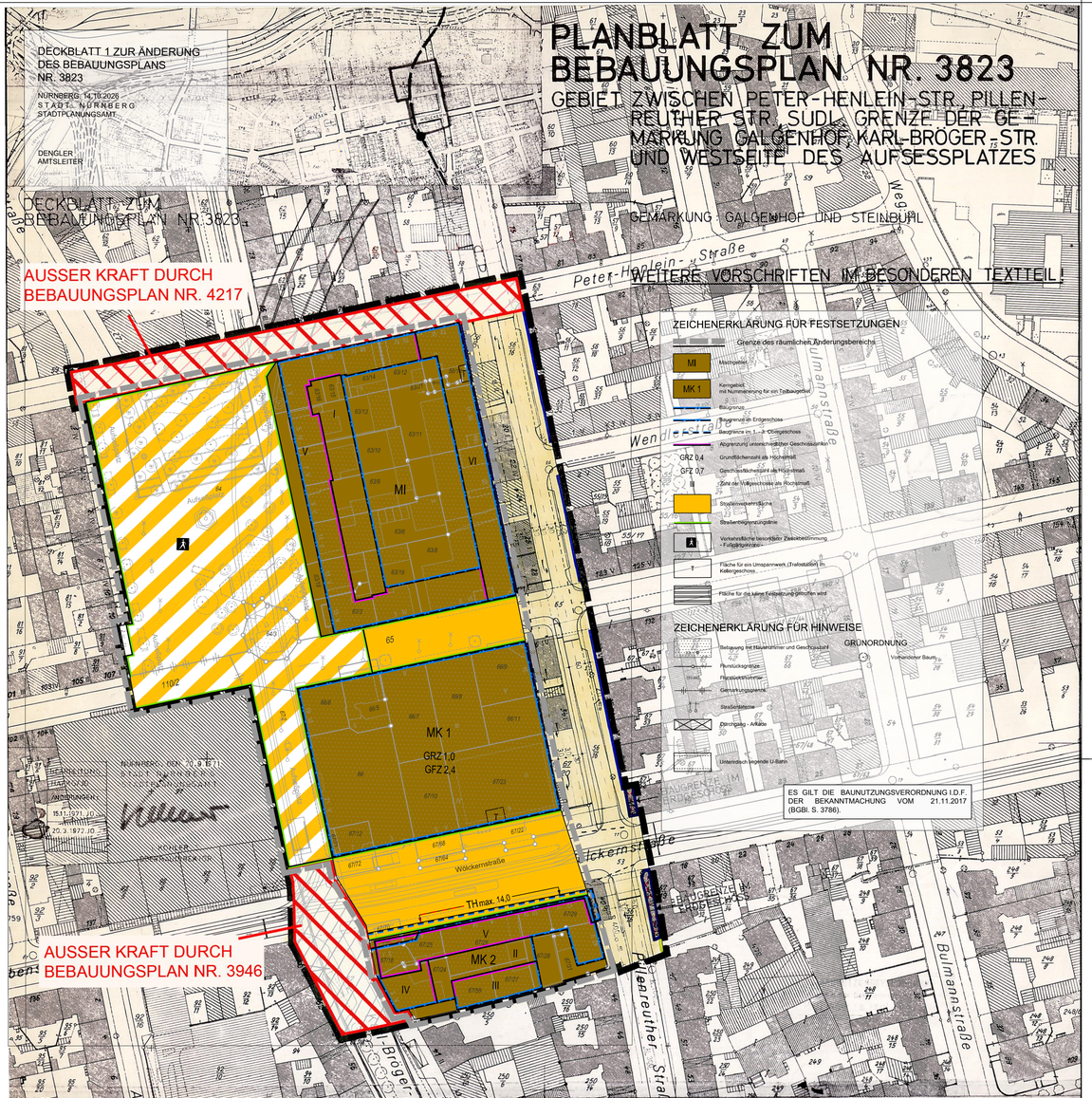
4.6. In den Kerngebieten MK 2 sind Spielhallen und Wettbürosnicht zulässig.“

Art. 2

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister



BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR.3823

Die Stadt Nürnberg erläßt gemäß Stadtratsbeschluß vom 20.9.1972 aufgrund von

§ 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl. S. 179, 250), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1952 (BayBS I S. 461)

folgende von der Regierung von Mittelfranken mit Schreiben Nr. 220 - 2601 e 293/72 vom 24.1.1973 genehmigte

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 3823 besteht aus diesem Textteil und dem Planblatt vom 13.10.1970 mit letzter Änderung vom 20.3.1972 und Deckblatt vom 20.9.1971 mit letzter Änderung vom 20.3.1972.

§ 3

1. Maß der baulichen Nutzung:

   Soweit das Maß der baulichen Nutzung nicht durch Eintragung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl bestimmt ist, ergibt es sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Größe der Baugrundstücke.

2. Bauweise:

   Es gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) der Baunutzungsverordnung mit der Abweichung, daß innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Kerngebiet auch an rückwärtige Grundstücksgrenzen gebaut werden kann.

3. Abweichende Abstandsflächen:

   Gegenüber den Straßenverkehrsflächen wird die Tiefe der nach Art. 6 Abs. 3 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen auf dasjenige Maß eingeschränkt, das sich aus dem Abstand zwischen den Baugrenzen und den Achsen der Straßenverkehrsflächen ergibt.

§ 4

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG im Amtsblatt der Stadt Nürnberg rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Am 8.2.1973

Stadt Nürnberg

gez. Dr. Urschlechter

Oberbürgermeister

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3823

für ein Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), 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. 3823

Art. 1

Der Bebauungsplan Nr. 3823 für das Gebiet zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes vom 08.02.1973 mit Deckblatt vom 20.09.1971 mit letzter Änderung vom 20.03.1972 (Amtsblatt Nr. 4 vom 21.02.1973 S. 22) wird wie folgt geändert:

1. § 2 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt geändert:

   nach den Wörtern "mit letzter Änderung vom 20.03.1972" werden die Wörter „sowie Deckblatt 1 vom 14.10.2026" eingefügt.

2. § 3 wird um folgende Nr. 4 ergänzt:

   "4. Art der baulichen Nutzung

   Mischgebiet MI

   4.1 Im Mischgebiet sind 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,
   - Gartenbaubetriebe,
   - Tankstellen.

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

   4.3 Im Mischgebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig.

   Kerngebiet MK

   4.3 Im Kerngebiet sind allgemein zulässig:
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
   - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
   - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

   4.4. Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

   4.5. Im Kerngebiet MK 1 sind Spielhallen und Wettbüros nur im Untergeschoss und dem 1. Obergeschoss zulässig.

   4.6. In den Kerngebieten MK 2 sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig."

Art. 2

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DIE PLANUNG UND SEINE TECHNISCHE RICHTIGKEIT

NÜRNBERG, 14.10.2026
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

DENGLER
AMTSLEITER

VERFAHRENSVERMERKE

(1) DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM EINGELEITET. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. VOM SEITE ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

(2) DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT WURDE VOM STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES AM BESCHLOSSEN UND IN DER ZEIT VOM BIS DURCHGEFÜHRT. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

(3) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM GEBILLIGT UND IN DER ZEIT VOM BIS IM INTERNET VEROFFENTLICHT UND ZUSÄTZLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGT. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

AUSFERTIGUNG

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG

SIEGEL

MARCUS KÖNIG
OBERBÜRGERMEISTER

IN KRAFT

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. VOM SEITE ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT GETRETEN. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

DENGLER
AMTSLEITER

AKTE: 610-31-10

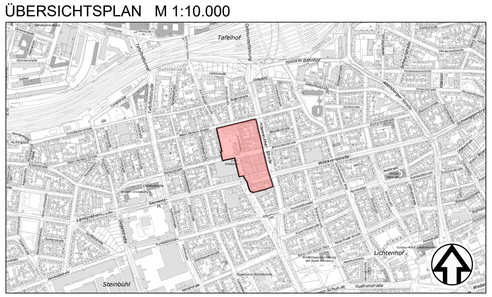
NÜRNBERG

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3823

zwischen Peter-Henlein-Straße, Pillenreuther Straße, der südlichen Grenze der Gemarkung Galgenhof, Karl-Bröger-Straße und der Westseite des Aufseßplatzes

1. FERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



ÄNDERUNGEN		
DATUM	BEARB.	OBJEKT

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

ETRS89 UTM-32N

PLANNAME: 3823_AE_ENTW_20250115_A_ENTWURF.P

Beschlussvorlage
Stpl/044/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.11.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:
Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl.Nrn. 650 und 632 je Gemarkung Wetzendorf
Prüfung der Stellungnahme und Erlass

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Bebauungsplan
Begründung
Satzung

Sachverhalt (kurz):

Für das oben genannte Gebiet ist am 14.12.2005 der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil A in Kraft getreten. Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Plangebiet, und der darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a - 135 c BauGB, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Durch die Änderung wird die rechtskonforme Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ermöglicht.

Im Zuge der Änderung wird auch der Geltungsbereich aufgrund der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf Parlerstraße“ angepasst, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht.

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. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel 1.4.4. der Begründung „Gender und Diversity“.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A vom 19.05.2026 mit letzter Änderung vom 14.10.2026 unter Hinweis auf die Entscheidungsvorlage sowie die Begründung vom 10.10.2026 als Satzung.

   Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs „Wetzendorfer Landgraben“ und östlich der Fl.Nrn. 650 und 632 je Gemarkung Wetzendorf Prüfung der Stellungnahme und Erlass

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs „Wetzendorfer Landgraben“ und östlich der Fl.Nrn. 650 und 632 je Gemarkung Wetzendorf, ist der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil A seit 14.12.2005 in Kraft. Es werden unter anderem allgemeine Wohngebiete sowie eine Gemeinbedarfsfläche im Umfang von 4,45 ha festgesetzt.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A ist die rechtskonforme Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Anlass für die Änderung ist, dass die seinerzeit erfolgte Sammelzuordnung der Ausgleichsmaßnahmen die unterschiedliche ökologische Wertigkeit der Ausgangsflächen nicht hinreichend berücksichtigt. Die bisherige Sammelzuordnung wird daher durch eine Einzelzuordnung ersetzt.

Ein weiteres Ziel ist die Änderung des Geltungsbereichs. Es ist vorgesehen, die Überlappung der beiden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4641 A „Wetzendorf-Parlerstraße“ und Nr. 4256 Teil A zu bereinigen, indem der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A im Zuge der Planänderung angepasst und entsprechend zurückgenommen wird.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Die Veröffentlichung im Internet der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A wurde vom 13.08.2026 bis einschließlich 18.09.2026 durchgeführt, parallel dazu fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Zusätzlich fand im gleichen Zeitraum die ergänzende öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt statt.

Es ging eine relevante Stellungnahme zum Thema Bodendenkmal von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Aus der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme 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.

Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege:
Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans seien 2020 zahlreiche archäologische Erdbefunde (Pfostengruben, Gruben, Gräben etc.) festgestellt und untersucht worden. Die Siedlungsgrenzen wären dort nicht erreicht, so dass trotz der Bestandsbebauung entsprechende Befunde im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu vermuten wären. Es werde gebeten, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen. „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Zur Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege:
Der vorgeschlagene Text wurde nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde als nachrichtliche Übernahme in die Satzung sowie in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung handelt, ist ein Umweltbericht nicht Bestandteil des Verfahrens.

Kosten
Durch die Planung entstehen der Stadt keine Kosten. Vielmehr kann durch die Änderung des Bebauungsplans der ökologische Ausgleich gemäß der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen abgerechnet werden.

Zeitliche Umsetzung
Nach Erlass der Satzung soll die Änderung des Bebauungsplans im Amtsblatt bekannt gemacht werden und die Änderung tritt in Kraft.

Fazit
Um die Grundlagen für die Abrechnung zu schaffen, soll der Bebauungsplan als Satzung erlassen werden.

Geltungsbereich Planteil



Geltungsbereich "A5"



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf
- ZWECKBESTIMMUNG - Schule - / - Schulhof -
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III - V — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Fläche für Nebenanlagen
- ZWECKBESTIMMUNG - Garage -
- Ga — Flächen für Garagen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche - Wohnwege -
- 30.0 — Maßzahl in Metern
- Fläche für Versorgungsanlagen
- ZWECKBESTIMMUNG - Elektrizität - / - Gas -
- Fläche, die mit einem Leitungsrecht, zugunsten der Stadt Nürnberg für einen vorhandenen Abwasserkanal, zu belasten ist
- Öffentliche Grünfläche
- ZWECKBESTIMMUNG - Naturnaher Bereich -
- NN — PLANUNG
- Private Grünfläche
- Zu pflanzender Baum - schmalkronig -
- Zu pflanzender Baum
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Landwirtschaft
- A1 — Ausgleichfläche mit Bezeichnung

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- BESTAND
- Flurstücksgrenze
- 1974/47 — Flurstücksnummer
- Vorhandener Kanal
- Vorhandener Baum gemäß Stadtgrundkarte
- Straßenlaterne
- PLANUNG - Geh- und Radweg -
- G + R
- Straßenbegleitgrün
- Zur Pflanzung vorgesehener Baum
- 20.0 — Maße in Metern
- Einfahrt
- 90.0 — Immissionsort aus dem Lärmgutachten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Fläche für den Hochwasserschutz
- ZWECKBESTIMMUNG - vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet -
- Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes
- ZWECKBESTIMMUNG - Landschaftsschutzgebiet -

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4256 Teil A

für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

Vom 30.11.2005

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ...10.11.2005... auf Grund von

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818),

Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2005 (GVBl. S. 274),

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 08. März 2005 (GVBl. S. 69),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272),

folgende

Bebauungsplan-Satzung für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

§ 1

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der als Höchstgrenze zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche geringere Werte ergeben.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 der BauNVO.

4. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sowie aneinandergrenzende Garagen in den allgemeinen Wohngebieten sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen.

5.2 Dachgauben sind zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 35 Grad. Sie dürfen in der Breite einzeln oder in der Summe nicht mehr als die halbe Dachlänge einnehmen und eine Stirnhöhe von maximal 1,50 m aufweisen. Bei Dächern bis 45 Grad Neigung sind die Gauben mit gerader oberer Abdeckung auszuführen, bei steileren Dächern können Schleppdächer oder flach geneigte Giebeldächer ausgebildet werden. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden.

5.3 In den allgemeinen Wohngebieten darf innerhalb der höchstzulässigen III-geschossigen Bebauung das dritte Vollgeschoß entweder als Dachgeschoß mit einer maximalen Kniestockhöhe von 50 cm oder als Terrassengeschoß errichtet werden. Die Grundfläche des Terrassengeschosses darf maximal 70 % des darunter liegenden Geschosses betragen.

6. Zahl der Wohneinheiten

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig. Dies gilt nicht in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.

7. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für die Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig.

In den im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m² zulässig, jedoch nicht in den Vorgartenzonen.

8. Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports- auch solche im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO -außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für die allgemeinen Wohngebiete WA 1.

9. Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung von Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO angeordnet. Dies gilt auch für bauliche Anlagen im Sinne Art. 6 Abs. 9 BayBO.

10. Beheizung

Zur Beheizung von Gebäuden dürfen feste und flüssige erheblich luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu zählt nicht Heizöl EL.

11. Grünordnung

11.1 Die festgesetzten heimischen Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und in befestigten Flächen mit mindestens 15 m² großen Baumscheiben zu versehen.

11.2 Ebenerdige Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen im Wohngebiet, die direkte Verbindung zum Erdreich haben, sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasengitterstein u.ä.) herzustellen.

11.3 Garagen- und Carportflachdächer sind ganzflächig mit extensiver Dachbegrünung auszubilden. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

11.4 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind durchlaufende Sockel nicht zulässig.

§ 3

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB

1. Die im Planteil enthaltenen Festsetzungen,

a) Öffentliche Grünflächen -Naturnaher Bereich-
b) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
c) Fläche zur Entwicklung einer Hochstaudenflur
d) die unter § 3 Nr. 4 festgesetzten zu pflanzenden heimischen Laubbäume und
e) die planexternen Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich:
städtische Grundstücke Fl. Nrn. 201 und 202 je Gemarkung Großgründlach

und die textlichen Festsetzungen § 2 Nr. 10.3 werden gemäß 9 Abs. 1a BauGB allen Grundstücken innerhalb der im Planteil festgesetzten Baugebiete für Ausgleichsmaßnahmen ganz zugeordnet (Sammelzuordnung). Diese Ausgleichsmaßnahmen werden mit Ausnahme der Maßnahmen, die auf Privatgrundstücken festgesetzt sind, von der Stadt Nürnberg an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Zur Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Nürnberg Kostenerstattungsbeträge von den Eigentümern gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 1e BauGB §§135a-135c

(Kostenerstattungsbetragssatzung - KostenErstS) vom 07. Juli 1998 (Amtsblatt S. 392) erhoben. Die Kosten für die anteilsmäßig enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen der örtlichen Erschließungsstraßen (20 %) werden mit den Erschließungsbeiträgen abgerechnet.

2. Für die Ausgestaltung der im Planteil und in § 3 Nr. 1 des Satzungstextes nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gelten ergänzend die in der Anlage 1 der KostenErstS der Stadt Nürnberg festgelegten Grundsätze.

3. Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens bei Bezugsfertigkeit des letzten Bauabschnittes zu beginnen. Die Durchführungsdauer (einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) richtet sich nach der Anlage 1 der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg; soweit diese eine Regelung nicht enthält, sind die jeweiligen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unverzüglich abzuschließen.

4. In den nachfolgend bezeichneten Straßen sind im Bereich der Parkbuchten und im Straßenbegleitgrün heimische Laubbäume zu pflanzen.

Anzahl der zu pflanzenden Bäume:
- verlängerte Forchheimer Straße 31 Bäume
- Friedrich-Bock-Straße 3 Bäume
- verlängerte Waldemar-Klink-Straße 4 Bäume

§ 4

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg

Das Planungsgebiet liegt im mittleren Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg. Innerhalb dieses Bereiches gelten die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes, insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 1a sowie bauordnungsrechtliche oder sich aus sonstigen Vorschriften ergebenden Baubeschränkungen.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Nürnberg, 30.11.2005
Stadt Nürnberg

gez. Maly

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

(1) DAS VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄSS § 2 BAUGESETZBUCH DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 09.11.60/ STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES VOM 16.01.97 EINGELEITET.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT DER STADT NÜRNBERG NR. 4 VOM 19.02.97 BEKANNTGEMACHT.

NÜRNBERG, 28.11.2005
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Baumann

DIPL.-ING. WOLFGANG BAUMANN
BERUFSMÄSSIGER STADTRAT

(2) DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEMÄSS § 3 ABS. 1 BauGB WURDE GEMÄSS BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 21.09.1983 DURCHGEFÜHRT.

NÜRNBERG, 22.07.2005
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Bandilla

BANDILLA
STADTDIREKTOR

(3) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 07.04.2005 GEBILLIGT UND GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB VOM 28.04.2005 BIS 30.05.2005 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

NÜRNBERG, 28.11.2005
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Baumann

DIPL.-ING. WOLFGANG BAUMANN
BERUFSMÄSSIGER STADTRAT

(4) DIESER BEBAUUNGSPLAN IST MIT BESCHLUSS DES STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES VOM 10.11.2005 GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

SIEGEL

NÜRNBERG, 30.11.2005
STADT NÜRNBERG

gez. Maly

OBERBÜRGERMEISTER

(5a) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 14.07.2005 ERNEUT GEBILLIGT UND GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB VOM 18.08.2005 BIS 19.09.2005 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

NÜRNBERG, 28.11.2005
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Baumann

DIPL.-ING. WOLFGANG BAUMANN
BERUFSMÄSSIGER STADTRAT

(5) DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB VOM 10.11.2005 GEMÄSS §§ 44 UND 215 BauGB IM AMTSBLATT DER STADT NÜRNBERG NR. 25 VOM 14.12.2005 / BEKANNTGEMACHT. DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT GETRETEN (§ 1 ABS. 3 SATZ 4 BauGB).

NÜRNBERG, 22.12.2005
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Bandilla

BANDILLA
STADTDIREKTOR

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DIE GENAUIGKEIT UND VOLLSTÄNDIGKEIT DER KARTENGRUNDLAGE SOWIE DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER IM BEREICH DES PLANGEBIETES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 1 PLANZEICHENVERORDNUNG)

BEARBEITUNG		
BEREICHSLEITER	gez. Storm	
FACHB. LEITER	gez. Hoffmann-Riemer	
FACHB. LEITER	gez. Ewert	

NÜRNBERG, 22.03.2005
STADT NÜRNBERG
VERMESSUNGSAMT
UND KOORDINATION

gez. Seider

SEIDLER
LEITENDER VERMESSUNGSDIREKTOR

STAND DER KARTENGRUNDLAGE: 02.03.2005 / Mb

FÜR DEN ENTWURF DES GRÜNORDNUNGSPLANES

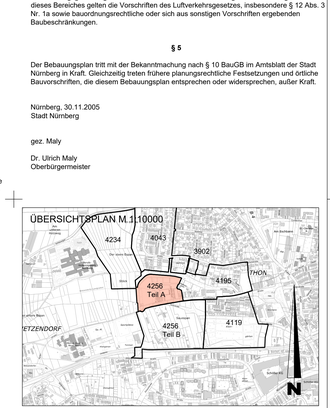
BEARBEITUNG		
ABT. LEITER	gez. Jung	
BEARBEITUNG	gez. Ahles	

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG
UMWELTAMT -UMWELTPLANUNG-

gez. i.V. Jung

BEREICHSLEITER

ÜBERSICHTSPLAN M.1:10000



BEBAUUNGSPLAN NR.:4256 TEIL A MIT GRÜNORDNUNG

2. FASSUNG

FÜR EIN GEBIET NÖRDLICH DER VERLÄNGERTEN FORCHHEIMER STRASSE

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF UND SEINE TECHNISCHE RICHTIGKEIT AUF DER GRUNDLAGE DES VORENTWURFES DES STADTPLANUNGSAMTES VOM

BEARBEITUNG		
ABTEILUNG	gez. Schick	
SACHGEBIET	gez. Lang	
BEARBEITUNG	gez. Hoffmann-Riemer	

ÄNDERUNGEN		
DATUM	S.	AMTSLEITER
11.10.2005	Li	gez. Bandilla

NÜRNBERG, 07.07.2005
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Bandilla

BANDILLA
STADTDIREKTOR

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL A

für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

Vom .....

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuche (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. 2020 I Nr. 340), 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. 4256 Teil A

Artikel 1

Der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil A vom 30.11.2005 (Amtsblatt S. 458) für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf wird durch die Festsetzungen im geänderten Planteil, durch die nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie durch den Geltungsbereich "A5" geändert und ergänzt.

1. § 1 der Bebauungsplan-Satzung erhält folgende Fassung:

„Der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil A besteht aus dem Textteil in der Fassung dieser Änderungssatzung, dem Planteil vom 30.11.2005, dem Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A vom 19.05.2026 und dem Geltungsbereich "A5".“

2. § 3 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt geändert:

a) Nach § 3 wird folgende Überschrift eingefügt:

„Naturschutzrechtlicher Ausgleich“

b) § 3 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in den Flächen A1, A2, A3, A4 und A5 gemäß § 7 Bauzielkarte A5 des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A sowie der Realisierung des Bebauungsplans entstehen, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen und Flächen festgesetzt:

a) Ausgleichsfläche A1:
Entwicklung eines arten- und strukturreichen Grünzuges auf 566 m² durch das Anlegen einer extensiv gepflegten Wiese mit lockerer Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen

b) Ausgleichsfläche A2:
Entwicklung eines arten- und strukturreichen Grünzuges auf 4.553 m² durch das Anlegen einer extensiv gepflegten Wiese mit lockerer Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen

c) Ausgleichsfläche A3:
Entwicklung eines arten- und strukturreichen Grünzuges auf 570 m² durch das Anlegen einer extensiv gepflegten Wiese mit lockerer Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen

d) Ausgleichsfläche A4:
Entwicklung von Baumhecken auf 2.115 m² durch die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen

e) Ausgleichsfläche A5 gemäß Geltungsbereich "A5":
Entwicklung einer extensiven Wiese ohne Düngung und Entwicklung von Ufergehölzsäumen auf insgesamt 15.737 m²“

c) § 3 Nr. 2 und Nr. 3 entfallen.

d) § 3 Nr. 4 wird zu § 3 Nr. 2.

e) In § 3 Nr. 2 (neu) werden die Wörter „31 Bäume“ durch „30 Bäume“ ersetzt.

f) Nach § 3 Nr. 2 (neu) wird folgende Nummer 3 eingefügt:

„3. In der Fläche für Gemeinbedarf sind 20 heimische Laubbäume gemäß Planteil zu pflanzen.“

3. Nach § 3 wird folgender § 3a eingefügt:

„§ 3a

Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Die Stadt Nürnberg erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen Kostenerstattungsbeträge nach Maßgabe der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB (Kostenerstattungsbeträge§ - KostenErstS) und Ersatzleistungsbeträge nach der Satzung über die Erhebung des Ersatzleistungsbeitrages (Ersatzleistungsbeitragssatzung - ErsS).

Die in § 3 Nr. 1 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden den Grundstücken in den Baugebieten, den Gemeinbedarfsflächen, der Versorgungsfläche sowie den Verkehrsflächen gemäß der nachstehenden Tabelle zugeordnet (Einzelzuordnung):

	Wohngebiete (WA)	
	Grundstück (Flurnummer)	Anteil am Ausgleichsumfang in %
1	644/3	3,03
2	644/5	1,35
3	644/7	2,17
4	644/8	2,25
5	644/20	2,9
6	644/21	3,32
7	644/22	0,33
8	644/25	1,23
9	644/26	1,33
10	644/29 (Teilfläche)	1,92
11	644/31	0,41
12	644/33	1,29
13	644/34	0,32
14	644/35	0,05
15	644/36	0,02
16	644/37	0,02
17	644/38	0,02
18	644/39	0,02
19	644/40	0,02
20	644/41	0,02
21	644/42	0,02
22	644/43	0,02
23	644/44	0,02
24	644/45	0,02
25	644/46	0,02
26	644/47	0,02
27	644/48	0,02
28	644/49	0,02
29	644/50	0,02
30	644/51	0,02
31	644/52	0,02
32	644/53	0,02
33	644/54	0,16
34	644/55	0,54
35	644/56	0,1
36	644/57	0,57
37	644/58	0,27
38	644/59	0,29
39	644/60	0,35
40	644/61	0,44
41	644/65	0,05

	Wohngebiete (WA)	
	Grundstück (Flurnummer)	Anteil am Ausgleichsumfang in %
	644/67	0,05
	644/68	0,05
	644/71	0,1
	644/90	0,4
	644/91	0,34
	644/92	0,33
	644/93	0,32
	644/94	0,31
	644/95	0,31
	644/96	0,59
	644/97	0,29
	644/98	0,29
	644/100	0,49
	644/101	0,05
	644/105	0,2
	644/106	0,2
	644/107	0,2
	644/108	0,19
	644/109	0,2
	644/110	0,2
	644/111	0,19
	644/112	0,33
	644/113	0,22
	644/114	0,21
	644/115	0,28
	644/116	0,21
	Gemeinbedarfsfläche	
644/9		28,84
	Versorgungsfläche	
644/10		1,99
	Verkehrsflächen	
VF		36

4. § 4 der Bebauungsplan-Satzung wird vor § 5 wie folgt ergänzt:

„Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Teil des Überschwemmungsgebiets des Wetzendorfer Landgrabens wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 03.03.2021 gemäß § 78 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesichert. Die vorläufige Sicherung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 25.02.2026 um zwei Jahre verlängert.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Für die innerhalb dieses Bereichs gelegenen Flächen gelten die besonderen Schutzvorschriften des § 78 ff. WHG in entsprechender Anwendung. Insbesondere bestehen Beschränkungen und Genehmigungspflichten hinsichtlich der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen sowie sonstiger Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen können.

Die wasserrechtlichen Vorschriften gelten unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und sind im jeweiligen baurechtlichen oder wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten.

Bodendenkmäler

Für Bodenmögliche jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Artikel 2

Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

DECKBLATT 2 ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 Teil A
NÜRNBERG, 19.05.2026
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Dengler

DENGLER
AMTSLEITER

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DIE PLANUNG UND SEINE TECHNISCHE RICHTIGKEIT

NÜRNBERG, 19.05.2026
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Dengler

DENGLER
AMTSLEITER

FÜR DIE GRÜNORDNUNG

NÜRNBERG, 19.05.2026
STADT NÜRNBERG
UMWELTAMT

gez. Köpcsel

DR. KÖPPEL
AMTSLEITER

VERFAHRENSVERMERKE

(1) DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM ..... EINGELEITET.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. ..... VOM ..... SEITE ..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

(2) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM ..... GEBILLIGT UND IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... IM INTERNET VERÖFFENTLICHT UND ZUSÄTZLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGT. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

AUSFERTIGUNG

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES AM ..... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

SIEGEL

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG

MARCUS KÖNIG
OBERBÜRGERMEISTER

IN KRAFT

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. ..... VOM ..... SEITE ..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT GETRETEN (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

DENGLER
AMTSLEITER

AKTE: 610-31-10

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL A

NÜRNBERG

MIT GRÜNORDNUNG

für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs Wetzendorfer Landgraben und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

ÄNDERUNGEN		
DATUM	BEARB.	OBJEKT

STAND DER KARTENGRUNDLAGE:23.03.2026

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

ETR000 LITM 50

Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG
ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL A

für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs „Wetzendorfer Landgraben“ und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

Stand: Oktober 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 4

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 4

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 5

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 5

I.4. PLANUNGSKONZEPT 6

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 6

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY 6

I.4.3. ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHS 6

I.4.4. ÄNDERUNG DES ENTWICKLUNGSZIELS DER AUSGLEICHSFLÄCHE IM BEREICH DER GRUNDSCHULE FORCHHEIMER STRASSE 7

I.4.5. ÄNDERUNG EINGRIFF-AUSGLEICHS BILANZIERUNG 7

I.4.6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN- UND MASSNAHMEN 8

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 10

I.5.1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 10

I.5.2. § 3 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH 10

I.5.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 11

II. VERFAHREN 12

II.1. BETEILIGUNGEN 12

II.1.1. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 12

II.1.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 12

III. KOSTEN 13

IV. QUELLENANGABEN 13

BEGRÜNDUNG
ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 Teil A
für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs „Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

I. PLANBERICHT

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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (BP) Nr. 4256 (in Kraft seit 14.12.2005) umfasst das Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs Wetzendorf Er Landgraben und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung (Gmkg.) Wetzendorf.

Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Plangebiet und darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) nach § 135 a – 135 c BauGB (Baugesetzbuch) ist die Änderung des BP hinsichtlich der Ausgleichsflächenzuordnung erforderlich. Im Zuge der Änderung wird auch der Geltungsbereich aufgrund der Überplanung durch den BP Nr. 4641 A „Wetzendorf Parlerstraße“ angepasst, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht. Darüber hinaus soll die bauliche Nutzung des Gemeinbedarfsgrundstücks an die aktuelle Situation angepasst sowie die dort umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Rechtsgrundlage für die Änderung des BPs Nr. 4256 Teil A ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Wie in den Überleitungsvorschriften des BauGB enthalten, gilt das BauGB zur Einleitung des BPs. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Die Aufstellung des BPs erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist zulässig, da durch die Änderung des BPs

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImschG) zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Ziel der Änderung des BPs Nr. 4256 Teil A ist die Änderung der Ausgleichsflächenzuordnung von Sammelzuordnung auf Einzelzuordnung. Anlass für die Änderung ist die Feststellung, dass durch die seinerzeit erfolgte Sammelzuordnung der unterschiedlichen ökologischen Wertigkeit der Bestandsflächen, in die eingegriffen wird, nach Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung nicht ausreichend Rechnung getragen wird und dies der rechtskonformen Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg entgegensteht.

Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Zuordnung der Ausgleichs-Maßnahmen im Plangebiet und der darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) ist die Änderung des BPs hinsichtlich der Ausgleichsflächenzuordnung erforderlich. Anstelle der bisherigen Sammelzuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Einzelzuordnung zu einzelnen Baugrundstücken. Die Zuordnung bemisst sich nach dem Eingriff (Maß der baulichen Nutzung) in Verbindung mit der ökologischen Wertigkeit (Bestandsbewertung nach Biotoptyp in Wertpunkten gem. Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg) und Größe der Eingriffsfläche (Bestand). Dies bedeutet, dass jeder Eingriffsfläche ein spezifischer Anteil an den Ausgleichsmaßnahmen, je nach Grundstücksgröße und Eingriffsumfang, zugeordnet wird.

Ein weiteres Ziel ist die Änderung des Geltungsbereichs. Es ist vorgesehen, die Überlappung der beiden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4641 A und Nr. 4256 Teil A zu bereinigen, indem der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil A im Zuge der Planänderung angepasst und entsprechend zurückgenommen wird, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht.

Im Plangebiet wurde mittlerweile die Schule mit den zugehörigen Pausenhofflächen errichtet. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wurden seinerzeit die Pausenhofflächen nicht berücksichtigt. Daher ist eine GRZ von 0,7 anstelle von 0,4 festzusetzen. Auch die ursprünglich festgesetzte Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Hochstaudenflur als Teil des Ausgleichs konnte nicht wie ursprünglich beabsichtigt im Gebiet des BPs realisiert werden. Die Ausgleichsfläche wurde stattdessen in Form eines Gehölzstreifens angelegt. Die realisierte Ausgleichsfläche ist deutlich kleiner als ursprünglich vorgesehen. Deswegen werden andere, zusätzlich hergestellte Gehölzflächen und Einzelbäume im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf als Ersatz herangezogen, sodass noch ein Defizit hinsichtlich des Ausgleichsbedarfs von 4,5 % besteht.

Da die erforderliche Änderung der Ausgleichsflächenzuordnung den Zielen des BPs nicht entgegensteht und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung des BPs im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topografie

Der Planbereich umfasst 4,45 ha und liegt im nordwestlichen Stadtgebiet in der Gmkg. Wetzendorf. Nördlich des Wetzendorfer Landgrabens grenzt Einfamilienhausbebauung an, nordöstlich und östlich befinden sich Baugebiete sowohl für Familieneigenheime als auch für Geschosswohnungen, südlich wird er durch die verlängerte Forchheimer Straße begrenzt. Im Bereich südlich der verlängerten Forchheimer Straße wurden im BP

Nr. 4256 Teil B weitere Wohnbauflächen sowie eine Kindertagesstätte geschaffen. Westlich grenzt der BP Nr. 4641 A „Wetzendorf Parlerstraße“ an den Geltungsbereich an.

Das Planungsgebiet hat ein leichtes Süd-Nordgefälle, mit Tiefpunkt im Bereich des Wetzendorfer Landgrabens. Die geplante Verlagerung des Wetzendorfer Landgrabens nach Norden (außerhalb des Planungsbereichs) ist vollzogen. Er ist Teil des übergeordneten Biotopverbundsystems „Wetzendorfer Landgraben“.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil A ist durch Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser geprägt, vereinzelt sind Grundstücke unbebaut. Auf der Gemeinbedarfsfläche wurde die Grundschule Forchheimer Straße errichtet. Eingerahmt wird der bebaute Bereich des BPs 4256 Teil A von diversen Grünstrukturen im Westen und Nordwesten sowie dem Wetzendorfer Landgraben im Norden.

I.3.1.3. Bodendenkmalpflegerische Belange

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wurden 2020 zahlreiche archäologisch relevante Erdbefunde (Pfostengruben, Gruben, Gräben, etc.) festgestellt und untersucht. Das Fundmaterial datiert die Gruben tlw. in die Latènezeit, tlw. in das Spätmittelalter bis in die Neuzeit. Siedlungsgrenzen wurden keine erreicht, so dass im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans trotz der Bestandsbebauung entsprechende Funde zu vermuten sind. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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)

Aufgrund der Anpassung der Ausgleichsflächenzuordnung werden die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

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

Der BP ist auch weiterhin aus dem FNP entwickelt.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der BP Nr. 4256 Teil A ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.12.2005 in Kraft getreten. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs werden Teilbereiche durch den BP Nr. 4641 A, welcher mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 15.01.2025 in Kraft getreten ist, überplant. Veränderungssperren bestehen nicht.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Die Gemeinbedarfsfläche für die Schule befindet sich im öffentlichen Eigentum.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel des BPs Nr. 4256 Teil A war und ist die Schaffung attraktiver Wohnbauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser in verkehrsgünstiger Stadtrandlage. Durch die BP-Änderung wird das Nutzungskonzept nicht berührt.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

Durch die BP-Änderung sind Aspekte von Gender und Diversity nicht betroffen.

I.4.3. ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich grenzt östlich an den BP Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ an. Im Bereich der Wendeschleife am westlichen Ende der Forchheimer Straße erfolgt aufgrund der Überlagerung durch den 4641 A eine Überplanung. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil A um die betreffenden (Teil-)Flurstücke reduziert. Die betreffenden Flächen entfallen aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, der Ausgleich und die Kompensation des erneuten Eingriffs erfolgt im BP Nr. 4641 A.

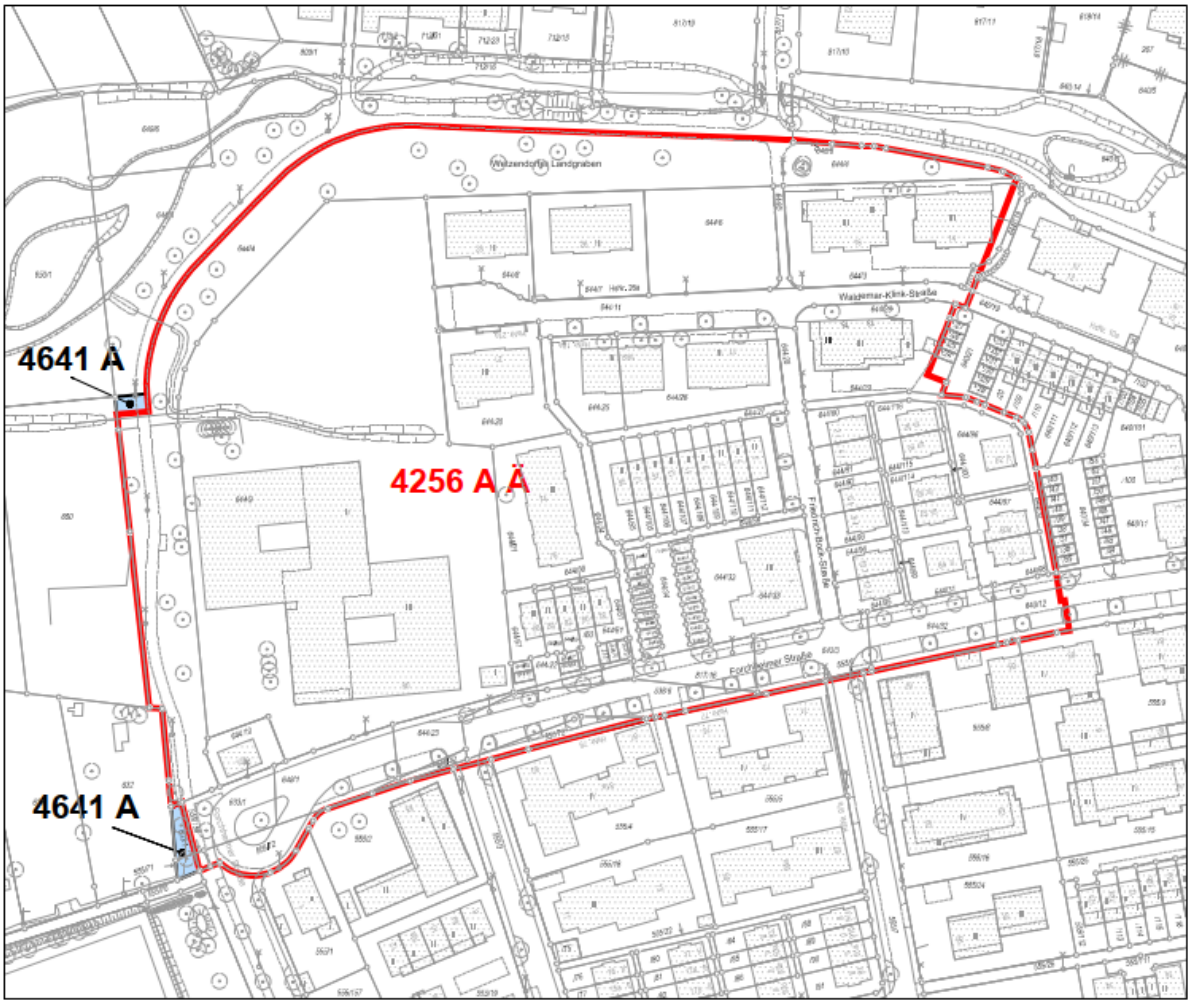


Abbildung: Reduzierung des Geltungsbereichs © Stadtplanungsamt Nürnberg; Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.4. ÄNDERUNG DES ENTWICKLUNGSZIELS DER AUSGLEICHSFLÄCHE IM BEREICH DER GRUNDSCHULE FORCHHEIMER STRASSE

Im Gebiet des BPs Nr. 4256 Teil A wurde mittlerweile die Schule mit den zugehörigen Außenspielflächen errichtet. Hierfür ist eine GRZ von 0,7 anstelle von 0,4 festzusetzen. Die ursprünglich festgesetzte Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Hochstaudenflur als Teil des Ausgleichs konnte nicht wie ursprünglich beabsichtigt im Gebiet des BPs realisiert werden. Die Ausgleichsfläche wurde bereits in Form eines Gehölzstreifens angelegt, als Entwicklungsziel ist daher eine Baumhecke durch die Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" vorzusehen. Die realisierten Ausgleichsflächen sind deutlich kleiner als ursprünglich vorgesehen. Deswegen werden andere, im Plangebiet zusätzlich hergestellte Gehölzflächen und Einzelbäume als Ersatz herangezogen, sodass hinsichtlich des Ausgleichsbedarfes noch ein Defizit von 4,5 % zu verzeichnen ist.

I.4.5. ÄNDERUNG EINGRIFF-AUSGLEICHS BILANZIERUNG

Aufgrund der notwendigen Umstellung vom Gauß-Krüger-Koordinaten-System in das UTM-Koordinaten-System ergeben sich Unterschiede bzgl. der Flächengrößen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des rechtsverbindlichen BPs und der Bilanzierung der nunmehr erfolgten Zuordnung. Das Verhältnis der Flächengrößen untereinander und folglich der Anteil am Gesamt-Eingriffsumfang ändert sich dadurch jedoch nicht. Für die Flächenberechnung wurden die amtlichen Flurstücksgrößen verwendet.

Aufgrund der von 0,4 auf 0,7 erhöhten GRZ muss die Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf angepasst werden. Die Flächengrößen variieren aufgrund des mittlerweile geänderten Koordinatensystems und der geänderten Ausgleichsflächen in dem Bereich. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die angepassten Planungstypen (die Bestandsituation ändert sich nicht) im betroffenen Bereich:

Planungstyp	Faktor	Fläche in m²	Planungswert
9.6 überbaute Fläche (GRZ 0.7)	0.0	6.781	0
5.3 Arten und strukturarme Grünfläche (30 % der Baufläche)	0.3	2.906	872
Summe		10.027	872

Der Planungswert hat sich von 1163 auf 872 reduziert. Der Gesamteingriff hat sich dadurch von 6393 auf 6683 Wertpunkte erhöht. Das entspricht einer Erhöhung von 4,5 %.

Die Kompensation entspricht demnach rechnerisch nur noch 95,5 % des Eingriffes. Eine vollständige rechnerische Kompensation unter den aktuellen standörtlichen und klimatischen Rahmenbedingungen ist nur mit unverhältnismäßigem Aufwand oder unter Inanspruchnahme ökologisch weniger geeigneter Flächen erreichbar. Eine solche Lösung würde dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sowie dem Gebot einer nachhaltigen und realistischen Flächenentwicklung widersprechen. Vor diesem Hintergrund kommt die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung zu dem Ergebnis, dass das verbleibende Ausgleichsdefizit von 4,5 % hinnehmbar ist. Die Planung bleibt insgesamt ausgewogen und gewährleistet eine städtebaulich und ökologisch vertretbare Entwicklung des Gebiets. Eine zusätzliche Kompensation des Restdefizits wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden planintern die öffentlichen Grünflächen „Naturnaher Bereich“ und die privaten Grünflächen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sowie einige Baumpflanzungen festgesetzt. Die zum Ausgleich vorgesehenen Flächen sind im Planteil als A1 bis A4 bezeichnet. A1 bis A3 wurden als Grünzug mit extensiv gepflegten Wiesenflächen und über die Fläche verteilten locker gruppierten, heimischen, standortgerechten Gehölzen gestaltet und dienen als Biotopverbundachse zur Verbreitung von Pflanzen und Tieren im Stadtgebiet. Die Wiesen wurden auf magerem Substrat entwickelt und 2x im Jahr gemäht und nicht gedüngt. Auf der Fläche A4 wurde in Nord-Süd-Richtung verlaufend, durch zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen die teilweise schon vorhandenen Bäume zu einer durchgehenden Baumhecke entwickelt. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Teil dieser Fläche sollte ursprünglich, als Hochstaudenflur entwickelt werden. Dieses Entwicklungsziel wurde aber durch mittlerweile geänderte Boden- und Klimabedingungen nicht erreicht und stattdessen wurde dort ebenfalls eine Baumhecke durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern geschaffen. Die Fläche ist aber kleiner als die ursprünglich vorgesehene Fläche und schafft weniger Ausgleich. Als Kompensation werden 20 heimische, standortgerechte Baumpflanzungen im Bereich des Schulgrundstücks angerechnet.

Da diese Maßnahmen nicht ausreichen, um den errechneten Ausgleichsbedarf zu decken, wurden gebietsexterne Maßnahmen festgesetzt. Dazu wurden die Grundstücke Fl. Nr. 201 sowie Fl. Nr. 202, je Gmkg. Großgründlach, herangezogen. Auf beiden Flächen wurde eine Umwandlung von intensiv genutztem Acker hin zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung durchgeführt. Dafür wurde zunächst der Boden mit einer Egge vorbereitet und dann Mähgut von einer Wiese, die in der Artenzusammensetzung dem Entwicklungsziel entspricht, aufgebracht. Diese Wiesen wurden während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (5 Jahre) 2 x im Jahr, später 1 x im Jahr gemäht und nicht gedüngt. Das Mähgut wurde abtransportiert. Entlang des Mühlbachs wurde im Anschluss an den bereits vorhandenen schmalen Ufergehölzsaum von ca. 5 m Breite ein insgesamt ca. 10 m breiter Uferstreifen entwickelt und entlang der Gründlach ebenfalls im Anschluss an den Bestand ein Ufergehölzsaum mit Hochstauden und punktuellen bzw. abschnittsweisen Gehölzpflanzungen entwickelt. Als Vernetzungsstrukturen und Puffer zu den angrenzenden Nutzungen werden Krautstreifen angelegt. Diese externen Maßnahmen werden im Planblatt als A5 bezeichnet.

I.4.6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN- UND MASSNAHMEN

I.4.6.1. Allgemeines

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB ermächtigt den Satzungsgeber dazu, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im BP durch eine Zuordnungsfestsetzung den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zuzuordnen. Nach § 135a Abs. 3 Satz 2 BauGB erhebt die Gemeinde zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag von den Eigentümern.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anwendung der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Mit der nun ergänzten Zuordnung der Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird von der bisherigen Sammelzuordnung Abstand genommen. Nach der derzeitigen Gesetzeslage muss eine wesentlich unterschiedliche ökologische Wertigkeit der Bestandsflächen, in die eingegriffen wird, bei der Zuordnungsentscheidung berücksichtigt werden.

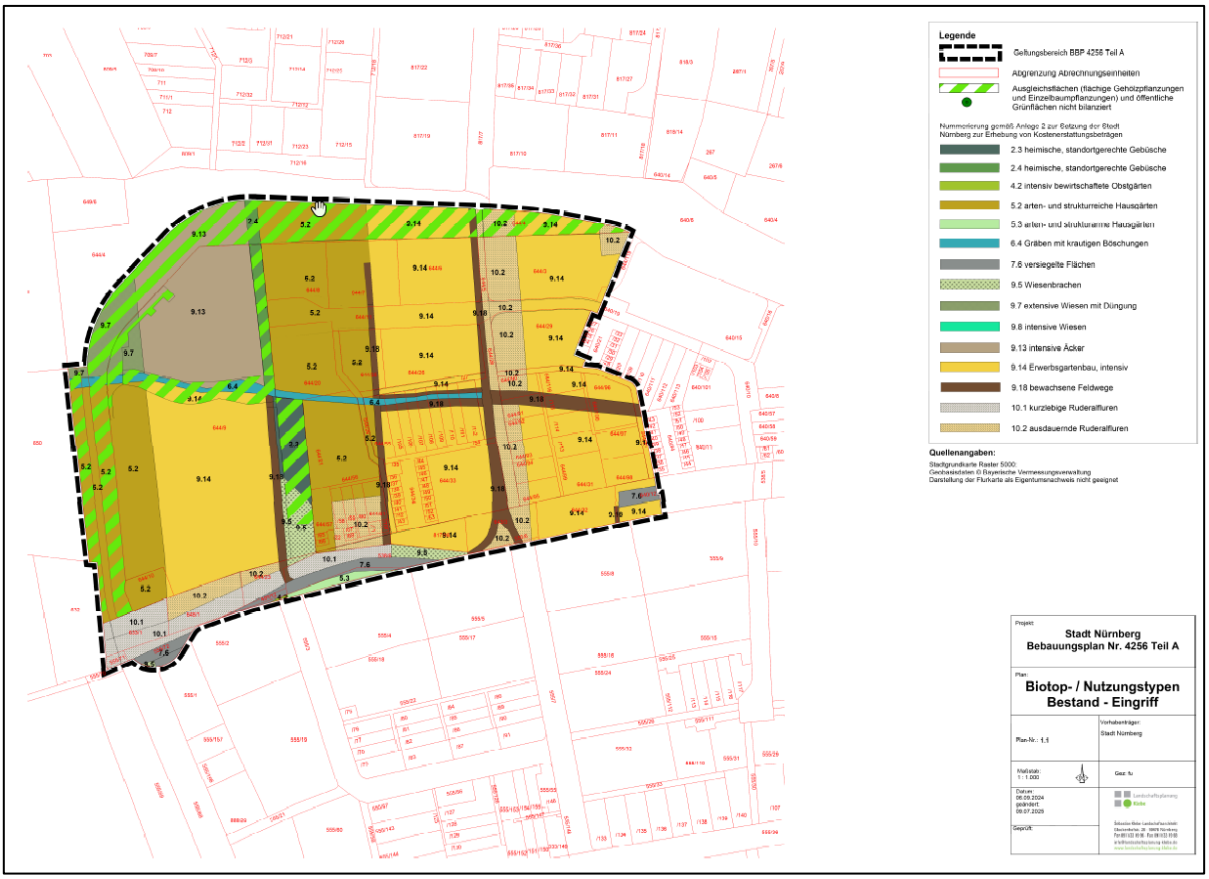


Abbildung: Biotop-/Nutzungstypenkartierung Bestand - Eingriff, © Landschaftsplanung Klebe; Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand: 09.07.2025

I.4.6.2. Methodik

Zunächst wurden die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet.

Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) mit dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der jeweiligen Fläche. Die Bestandswerte innerhalb eines einzelnen Flurstücks werden aufsummiert, um den Bestandswert des jeweiligen Flurstückes zu ermitteln. Die Bestandswerte der Flurstücke werden dann mit dem aus dem Maß der baulichen Nutzung resultierenden Beeinträchtigungsfaktor multipliziert. Das errechnete Produkt beschreibt den Eingriffsumfang des jeweiligen Flurstücks. Mithilfe der folgenden Formel wird anschließend der Anteil des jeweiligen Flurstücks am Gesamtausgleich ermittelt:

$$Ausgleichsanteil = \frac{Eingriffsumfang\ einzelnes\ Flurstück}{Gesamteingriffsumfang} * 100$$

Für die Flächen der Baugebiete wurde die GRZ gemäß § 4 Satz 1 der Kostenerstattungsbetragssatzung in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO als Beeinträchtigungsfaktor verwendet.

Die Verkehrsflächen und die Flächen für Versorgungsanlagen werden als vollversiegelt angenommen, so dass für sie fiktiv eine GRZ von 1,0 angesetzt wird.

Anhand der Tabelle der Satzung zur BP-Änderung Nr. 4256 Teil A erfolgt eine flurstücksgenaue Zuordnung der prozentualen Anteile der Wertpunkte der Ausgleichsflächen- und -maßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken.

Die Kosten für die anteilsmäßig enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Herstellung von örtlichen Erschließungsstraßen entstehen, sind beitragsfähiger Erschließungsaufwand. Der Anteil der Verkehrsflächen (38 %) am Ausgleich kann nicht über die Kostenerstattungsbetragssatzung refinanziert werden. Dies bedeutet, dass die als Ausgleich zu pflanzenden Straßenbäume bei der Verteilung des Aufwandes nicht berücksichtigt werden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die GRZ auf der Fläche für Gemeinbedarf wird von 0,4 auf 0,7 erhöht. Hintergrund ist die bereits realisierte Schule mit Pausenhof. Diese überschreitet die bisher festgesetzte GRZ. Die Festsetzung wird an den Bestand angepasst.

I.5.2. § 3 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die einzelnen Flächensegmente des öffentlichen Grünzuges, die im Planteil als naturnaher Bereich festgesetzt sind, werden als ökologische Ausgleichmaßnahmen herangezogen und sind entsprechend mit der Bezeichnung A1-A3 versehen. Eine Erhöhung des Arten- und Strukturreichtums, der vorher überwiegend landwirtschaftlichen genutzten Flächen soll durch die Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen und die Entwicklung von Säumen und extensiven Wiesen erreicht werden. Verwendet werden ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzarten. Der Grünzug wird durch die o. g. Maßnahmen zusammen mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu einer Biotopverbundachse, die zwischen den Biotopen im Planungsgebiet südlich der Forchheimer Straße und den Grünzügen zum verlegten Wetzendorfer Landgraben eine Verbindung herstellen.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (A4). Der östliche in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil der Fläche ergänzt die wenigen schon vorhandenen Bäume durch die Pflanzung neuer Bäume und Sträucher, um eine durchgehende Baumhecke zu entwickeln. Der mittlere in Ost-West-Richtung verlaufende Teil war ursprünglich für die Pflanzung einer Hochstaudenflur vorgesehen. Durch mittlerweile geänderte Boden- und Klimabedingungen konnte diese sich aber nicht etablieren und wurde durch weitere hochwertige Gehölzpflanzungen ersetzt. Ebenso wird ein zusätzlicher Streifen mit Gehölzpflanzungen im nord-westlichen Bereich vorgesehen. Diese Gehölzpflanzungen sind Teil des ökologischen Ausgleichs und dienen gleichzeitig der Ein- und Durchgrünung des dort vorhandenen Schulhofs.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden Baumpflanzungen festgesetzt. Im Bereich der Parkbuchten und im Straßenbegleitgrün sind an der Forchheimer Straße 30 Bäume zu pflanzen. In der bisherigen Satzung sind 31 Bäume genannt, im Planteil waren aber nur 30 dargestellt. Ein Baum wurde außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb des Geltungsbereiches des BPs Nr. 4195 dargestellt und kann für den BP 4256 Teil A nicht herangezogen werden. An der Friedrich-Bock-Straße sind weitere drei und an der Waldemar-Klink-Straße vier Bäume zu pflanzen. In der Fläche für Gemeinbedarf sind ebenfalls 20 Bäume festgesetzt, da diese im Zuge der Schulhofplanung gepflanzt worden sind und zur Durchgrünung des Schulgeländes dienen sollen. Sie werden nachträglich als Teil des Ausgleichs herangezogen.

Der separat dargestellte Geltungsbereich "A5" zeigt die Ausgleichsfläche, die neben den genannten internen Maßnahmen benötigt wird, um eine ausreichende Kompensation der Eingriffe sicherzustellen. Auf diesen Flächen wurden vorher als intensive Äcker genutzte Flächen zu extensiven Wiesen umgewandelt sowie bestehende Ufergehölzsäume erweitert.

I.5.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.3.1. Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Wetzendorfer Landgraben

Im Plangebiet liegen Teile des im Amtsblatt vom 03.03.2021 ortsüblich bekanntgemachten, gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes Wetzendorfer Landgraben. Die vorläufige Sicherung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.02.2026 verlängert. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BPs 4256 Teil A im Jahr 2005 hat noch keine Bekanntmachung oder vorläufige Sicherung dieses Überschwemmungsgebietes stattgefunden und konnte zu diesem Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden.

Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind Flächen, in denen ein Hochwasserereignis mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist und für die das förmliche Festsetzungsverfahren eingeleitet wurde. Mit der öffentlichen Bekanntmachung finden die Schutzvorschriften der §§ 78 ff. WHG entsprechende Anwendung. Diese beinhalten insbesondere Beschränkungen und Genehmigungspflichten für die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen sowie für sonstige Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen können.

Die nachrichtliche Übernahme in den BP erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB. Es handelt sich hierbei um die Übernahme einer außerhalb des Bauleitplanverfahrens getroffenen wasserrechtlichen Festlegung. Durch die Darstellung im BP wird keine eigenständige bauplanungsrechtliche Festsetzung getroffen; vielmehr dient sie der Information und der Sicherstellung, dass die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen in künftigen Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Bereits rechtmäßig errichtete Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets genießen grundsätzlich baurechtlichen Bestandsschutz. Ihre zulässige Nutzung bleibt unberührt. Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung sind weiterhin möglich.

Einschränkungen können sich jedoch bei baulichen Erweiterungen, wesentlichen Änderungen oder bei einem Wiederaufbau nach vollständiger oder weitgehender Zerstörung ergeben, da insoweit die wasserrechtlichen Anforderungen der §§ 78 ff. WHG maßgeblich sind. Entsprechende Vorhaben unterliegen regelmäßig einer wasserrechtlichen Prüfung bzw. Genehmigungspflicht. So wird sichergestellt, dass zusätzliche Bebauung nur unter ausreichender Berücksichtigung der bestehenden Hochwassergefahr erfolgt.

Mit der nachrichtlichen Übernahme wird dem Belang des Hochwasserschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB Rechnung getragen. Gleichzeitig wird klargestellt, dass für bestehende Bebauung keine unmittelbaren Rückbauverpflichtungen aus der Bauleitplanung folgen, sondern die wasserrechtlichen Vorschriften im Einzelfall Anwendung finden.

I.5.3.2. Bodendenkmäler

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wurden 2020 zahlreiche archäologisch relevante Erdbefunde (Pfostengruben, Gruben, Gräben, etc.) festgestellt und untersucht. Das Fund-

material datiert die Gruben tlw. in die Latènezeit, tlw. in das Spätmittelalter bis in die Neuzeit. Siedlungsgrenzen wurden keine erreicht, so dass im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans trotz der Bestandsbebauung entsprechende Funde zu vermuten sind. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Mit der Aufnahme der nachrichtlichen Übernahme wird dem Einwand bestmöglich Rechnung getragen, insbesondere da das Gebiet vollständig bebaut ist.

II. VERFAHREN

II.1. BETEILIGUNGEN

II.1.1. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die Veröffentlichung im Internet der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A wurde vom 13.08.2026 bis einschließlich 18.09.2026 durchgeführt. Zusätzlich fand im gleichen Zeitraum die ergänzende öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt statt.

Aus der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

II.1.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A wurde vom 13.08.2026 bis einschließlich 18.09.2026 durchgeführt.

Es ging eine relevante Stellungnahme zum Thema Bodendenkmal von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wurden 2020 zahlreiche archäologisch relevante Erdbefunde (Pfostengruben, Gruben, Gräben, etc.) festgestellt und untersucht. Das Fundmaterial datiert die Gruben tlw. in die Latènezeit, tlw. in das Spätmittelalter bis in die Neuzeit. Siedlungsgrenzen wurden keine erreicht, so dass im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans trotz der Bestandsbebauung entsprechende Funde zu vermuten sind. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Dieser Sachverhalt ist als nachrichtliche Übernahme in Satzung und Begründung eingeflossen.

III. KOSTEN

Durch die Änderung des BPs entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten. Vielmehr kann durch die Änderung des BPs der ökologische Ausgleich gemäß der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen abgerechnet werden.

IV. QUELLENANGABEN

Fachgutachten zur rechtssicheren Ausgleichsflächenzuordnung, Landschaftsplanung Klebe, 2025

Nürnberg, den 10.10.2026

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

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL A

für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

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. 4256 Teil A

Artikel 1

Der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil A vom 30.11.2005 (Amtsblatt S. 458) für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs "Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf wird durch die Festsetzungen im geänderten Planteil, durch die nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie durch den Geltungsbereich "A5" geändert und ergänzt.

1. § 1 der Bebauungsplan-Satzung erhält folgende Fassung:

   „Der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil A besteht aus dem Textteil in der Fassung dieser Änderungssatzung, dem Planteil vom 30.11.2005, dem Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A vom 19.05.2026 und dem Geltungsbereich "A5"."

2. § 3 der Bebauungsplan-Satzung wird wie folgt geändert:

   a) Nach § 3 wird folgende Überschrift eingefügt:

   „Naturschutzrechtlicher Ausgleich"

   b) § 3 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

   „1. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen, die bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehen, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen und Flächen festgesetzt:

   a) Ausgleichsfläche A1:
      Entwicklung eines arten- und strukturreichen Grünzuges auf 566 m² durch das Anlegen einer extensiv gepflegten Wiese mit lockerer Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen
   b) Ausgleichsfläche A2:

Entwicklung eines arten- und strukturreichen Grünzuges auf 4.553 m² durch das Anlegen einer extensiv gepflegten Wiese mit lockerer Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen

c) Ausgleichsfläche A3:
Entwicklung eines arten- und strukturreichen Grünzuges auf 570 m² durch das Anlegen einer extensiv gepflegten Wiese mit lockerer Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen

d) Ausgleichsfläche A4:
Entwicklung von Baumhecken auf 2.115 m² durch die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen

e) Ausgleichsfläche A5 gemäß Geltungsbereich "A5":
Entwicklung einer extensiven Wiese ohne Düngung und Entwicklung von Ufergehölzsäumen auf insgesamt 15.737 m²“

c) § 3 Nr. 2 und Nr. 3 entfallen.

d) § 3 Nr. 4 wird zu § 3 Nr. 2.

e) In § 3 Nr. 2 (neu) werden die Wörter „31 Bäume“ durch „30 Bäume“ ersetzt.

f) Nach § 3 Nr. 2 (neu) wird folgende Nummer 3 eingefügt:

„3. In der Fläche für Gemeinbedarf sind 20 heimische Laubbäume gemäß Planteil zu pflanzen.“

3. Nach § 3 wird folgender § 3a eingefügt:

„§ 3a

Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

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

Die in § 3 Nr. 1 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden den Grundstückflächen in den Baugebieten, den Gemeinbedarfsflächen, der Versorgungsfläche sowie den Verkehrsflächen gemäß der nachstehenden Tabelle zugeordnet (Einzelzuordnung):

Wohngebiete (WA)	
Grundstück (Flur-nummer)	Anteil am Ausgleichs-umfang in %
644/3	3,03
644/6	1,35
644/7	2,17
644/8	2,25
644/20	2,90
644/21	3,32
644/22	0,32
644/25	1,23
644/26	1,33
644/29 (Teilfläche)	1,92
644/31	0,41
644/33	1,29
644/34	0,32
644/35	0,05
644/36	0,02
644/37	0,02
644/38	0,02
644/39	0,02
644/40	0,02
644/41	0,02
644/42	0,02
644/43	0,02
644/44	0,02
644/45	0,02
644/46	0,02
644/47	0,02
644/48	0,02
644/49	0,02
644/50	0,02
644/51	0,02
644/52	0,02
644/53	0,02
644/54	0,16
644/55	0,54
644/56	0,10
644/57	0,57
644/58	0,27
644/59	0,29
644/60	0,35
644/61	0,44
644/65	0,05

Wohngebiete (WA)	
Grundstück (Flur-nummer)	Anteil am Aus-gleichsumfang in %
644/67	0,05
644/68	0,05
644/71	0,10
644/90	0,40
644/91	0,34
644/92	0,33
644/93	0,32
644/94	0,31
644/95	0,31
644/96	0,59
644/97	0,29
644/98	0,29
644/100	0,49
644/101	0,05
644/105	0,20
644/106	0,20
644/107	0,20
644/108	0,19
644/109	0,20
644/110	0,20
644/111	0,19
644/112	0,33
644/113	0,22
644/114	0,21
644/115	0,28
644/116	0,21
Gemeinbedarfsfläche	
644/9	28,84
Versorgungsfläche	
644/10	1,99
Verkehrsflächen	
VF	38

4. § 4 der Bebauungsplan-Satzung wird vor § 5 wie folgt ergänzt:

„Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Teil des Überschwemmungsgebiets des Wetzendorfer Landgrabens wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 03.03.2021 gemäß § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesichert. Die vorläufige Sicherung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 25.02.2026 um zwei Jahre verlängert.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Für die innerhalb dieses Bereichs gelegenen Flächen gelten die besonderen Schutzvorschriften des § 78 ff. WHG in entsprechender Anwendung. Insbesondere bestehen Beschränkungen und Genehmigungspflichten hinsichtlich der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen sowie sonstiger Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen können.

Die wasserrechtlichen Vorschriften gelten unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und sind im jeweiligen bau- oder wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten.“

Artikel 2

Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
Stpl/046/2026

NÜRNBERG

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	11.11.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff:

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

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4686
Satzung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4686
Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4686

Sachverhalt (kurz):

Am 18.01.2024 wurde der Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach" für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße zur Sicherung des Grünzuges entlang des Goldbachs aufgestellt. Am 17.10.2024 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Diese fand vom 11.11.2024 bis zum 09.12.2024 statt.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4686 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der gewässerbegleitenden Grün- und Retentionsräume entlang des Goldbachs sowie der städtebaulichen Ordnung der bestehenden Bebauung zu schaffen. Die Sicherung dieses Gebiets ist aus Gründen der Klimaanpassung, des Artenschutzes, des Hochwasserschutzes und der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Der Entwurf des Bebauungsplans soll gebilligt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel 1.4.7. der Begründung mit Umweltbericht „Gender und Diversity“.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☒ **UwA**

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4686 „Goldbach“ auf Grundlage des Plans des Stadtplanungsamts vom 19.10.2026 und der Begründung mit Umweltbericht vom 19.10.2026.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4686 „Goldbach“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Dies ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Beilage

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

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4686 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der gewässerbegleitenden Grün- und Retentionsräume entlang des Goldbachs sowie der städtebaulichen Ordnung der bestehenden Bebauung zu schaffen.

Mit dem Einleitungsbeschluss des Stadtplanungsausschusses vom 18.01.2024 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4686 „Goldbach“ eingeleitet. Am 17.10.2024 beschloss der Stadtplanungsausschuss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese wurde vom 11.11.2024 bis zum 09.12.2024 parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Aus den Erkenntnissen der frühzeitigen Beteiligungen wurden zwei Gutachten, eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung und eine faunistische Planungsraumanalyse beauftragt, um die Ziele des Bebauungsplans fachlich zu stützen. Aufgrund von Zugangsbeschränkungen auf einzelnen Grundstücken, auf denen sich zeitweise zwei Wildschweine mit Frischlingen aufhielten, nahm dies mehr Zeit in Anspruch als geplant und die Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ wurde daher verlängert. Bei Vorliegen konkreter Bauvorhaben auf Genehmigungsebene, sind fundierte Untersuchungen zum Baumbestand sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,4 ha befindet sich im Stadtteil Zerzabelshof entlang des Goldbachs und ist im Privateigentum. Das Fließgewässer mit den begleitenden Retentions- und Auenflächen stellt ein landschafts- und stadtgliederndes Freiraumelement innerhalb des Siedlungsbereichs dar. Der Grünzug entlang des Goldbachs bildet eine durchgehende Nordwest-Südost-Verbindung durch den gesamten Geltungsbereich und stellt ein zentrales Element des übergeordneten Freiraumkonzepts „Grüne Finger“ dar.

Ein großer Teil des Plangebiets wird von privaten Grünflächen geprägt. In diesen Bereichen wird keine neue bauliche Struktur angestrebt, da die strukturreiche Ausprägung dieser Flächen erhalten bleiben soll. Der Bachlauf, seine Uferbereiche sowie Retentionsbereiche mit wertgebendem Gehölzbestand werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Er erfüllt wichtige naturschutzfachliche und klimatische Funktionen und trägt zur Durchgrünung des Quartiers bei.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets (Fl.Nr. 692 Gem. Mögeldorf) befindet sich ein Waldgebiet nach Bundeswaldgesetz, das als regional bedeutsamer Lebensraum und prioritärer FFH-Lebensraumtyp gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG sowohl artenschutz- als auch biotopschutzfachlich bedeutend ist. Die Erhaltung dieses Bereichs ist ein zentrales Anliegen des städtebaulichen Konzepts.

Die bestehenden Baugrenzen des Baulinienplans Nr. 2829 aus dem Jahr 1925 spiegeln die Bebauung nicht wider. Die Baugrenzen werden teilweise nicht eingehalten bzw. nicht ausgenutzt – sowohl straßenseitig als auch rückwärtig. Vor allem innerhalb des Geltungsbereichs wurde das damals eingeräumte Baurecht bislang nicht vollständig ausgeschöpft, wodurch sich strukturreiche Grünräume entwickeln konnten.

Die künftig angestrebte Baustruktur dient dem Erhalt des Gebäudebestands und ermöglicht es weiterhin, Veränderungen und Anpassungen an der jetzigen Gebäudestruktur vorzunehmen bzw. lässt eine konzentrierte und somit maßvolle Nachverdichtung zu. Das städtebauliche Konzept geht dabei auf die Baudenkmäler im Geltungsbereich ein. Durch die Rücknahme der Baugrenze wird deren Schutz- und Wirkungsbereich zusätzlich gestärkt.

Umgang mit eingegangen Stellungnahmen
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.11.2024 bis 09.12.2024 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt wurden. Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen insbesondere Belange des Hochwasserschutzes, des Niederschlagswassermanagements, des Denkmalschutzes sowie Hinweise zur Kartengrundlage und zum Umweltbericht.
Es wurde ein Hinweis zur Niederschlagswasserbewirtschaftung in der Satzung aufgenommen.
Hinsichtlich des Denkmalschutzes wurde auf die Bebauungsstaffelung im näheren Umfeld des Einzeldenkmals hingewiesen, um eine optische Überlagerung des Einzeldenkmals zu vermeiden.
Die Festsetzungen zu den Baugrenzen wurden entsprechend konkretisiert. Ergänzend wurde ein Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen.
Die zugrunde gelegte digitale Stadtgrundkarte wurde aktualisiert. Zudem erfolgten Anpassungen und Ergänzungen des Umweltberichts.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen enthielten insbesondere Hinweise und Bedenken zur ausreichenden Berücksichtigung des Erhalts des Baumbestands, zu den Baugrenzen und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu möglichen Lärmimmissionen.
Hinsichtlich des gewachsenen Baum- und Gehölzbestands wurden insbesondere Bedenken zu dessen Erhalt im gebäudenahen Umfeld mit entsprechenden Nachverdichtungs- und Erweiterungsmöglichkeiten geäußert. Die Belange wurden geprüft und im Rahmen der Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern berücksichtigt. Schützenswerte Bäume in Gebäudenähe werden durch Schutzmaßnahmen gesichert.
Zu den Baugrenzen wurde angeregt bzw. gefordert, die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten stärker auf den Bestand zu begrenzen. Die Baugrenzen im Vorentwurf des Bebauungsplans orientierten sich bereits weitgehend am Bestand und ermöglichen nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.
Zum Maß der baulichen Nutzung wurden insbesondere die zulässige Grundflächenzahl, Geschossigkeit und Geschossflächenzahl thematisiert. Die Festsetzungen zur GRZ von 0,4 sowie zur Geschossigkeit und GFZ in den Baugebieten wurden geprüft und zum Großteil beibehalten. Lediglich im WA 2 wurde die GFZ von 1,2 auf 0,8 verringert.
Darüber hinaus wurden Bedenken hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen durch einzelne Veranstaltungen geäußert. Die genannten Veranstaltungen sind als seltene Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV zu bewerten. Da sich die möglichen Emissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, können hierzu keine Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Die vorgetragenen Belange wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft und sind die die Erstellung des Entwurfs eingeflossen.

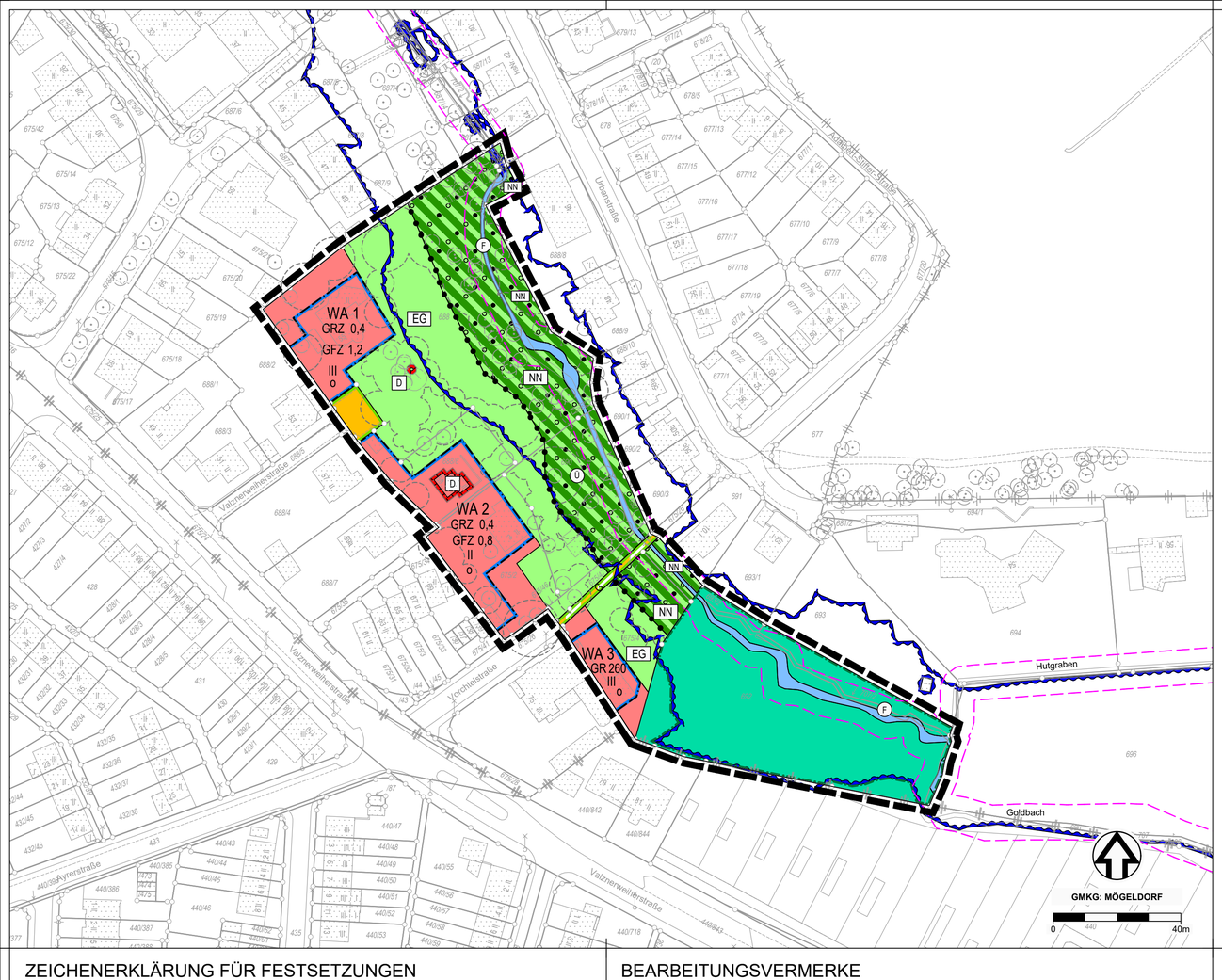
Kosten
Durch die Durchführung der Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Beschluss zur Billigung wird die Veröffentlichung im Internet mit ergänzender öffentlicher Auslegung im Amtsblatt bekannt gemacht und durchgeführt. Gleichzeitig soll die Beteiligung

der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange stattfinden. Das Verfahren wird innerhalb der Laufzeit der Veränderungssperre Nr. 89 „Goldbach“ abgeschlossen.

Fazit

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



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- WA 1 — Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung für ein Teilbaugebiet
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GR 1.300 — Grundfläche als Höchstmaß in Quadratmetern
- GFZ 0,7 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o — Offene Bauweise
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

ZWECKBESTIMMUNG
- G - Gehweg -
- Private Grünfläche

ZWECKBESTIMMUNG
- EG - Erholungsgarten -
- NN - Naturnaher Bereich -
- Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Wald
- Wasserfläche - Gewässerverlauf

ZWECKBESTIMMUNG
- (F) - Fließgewässer -

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

BESTAND

- 13 II — Bebauung mit Hausnummer und Geschosszahl
- Flurstücksgrenze
- 191/440 — Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Böschung
- Straßenlaterne
- Vorhandener Baum
- Gewässerrandstreifen - 5 m gemäß § 38 WHG i.V.m. Art. 16 BayWG Darstellung
- Ausdehnung der vorhandenen Gehölze
- Umgrenzung von geschützten Lebensräumen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG: Erlen-Eschen-Auwald / FFH-Lebensraumtyp - Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwälder an Fließgewässern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND VERMERK

- Fläche für den Hochwasserschutz

ZWECKBESTIMMUNG
- (Ü) - ermitteltes Überschwemmungsgebiet -
- D — Fläche mit Denkmalschutz - Einzelanlage -

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DIE PLANUNG UND SEINE TECHNISCHE RICHTIGKEIT	FÜR DIE GRÜNORDNUNG
NÜRNBERG, 19.10.2026	NÜRNBERG, 19.10.2026
STADT NÜRNBERG	STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT	UMWELTAMT
gez. Dengler	gez. Köppel
DENGLER	DR. KÖPPEL
AMTSLEITER	AMTSLEITER

VERFAHRENSVERMERKE / AUSFERTIGUNG

(1) DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 18.01.2024 EINGELEITET. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. 3 VOM 31.01.2024 SEITE 34 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

(2) DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT WURDE VOM STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 17.10.2024 BESCHLOSSEN UND IN DER ZEIT VOM 11.11.2024 BIS 09.12.2024 DURCHGEFÜHRT. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

(3) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM GEBILLIGT UND IN DER ZEIT VOM BIS IM INTERNET VERÖFFENTLICHT UND ZUSÄTZLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGT. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

(4) DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

SIEGEL

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG

MARCUS KÖNIG
OBERBÜRGERMEISTER

IN KRAFT

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. VOM SEITE ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT GETRETEN. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

DENGLER
AMTSLEITER

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4686 "GOLDBACH"

für ein Gebiet entlang des Goldbachs beidseits der Vorchtelstraße

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 18 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), 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 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) 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 § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4686

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet entlang des Goldbachs beidseits der Vorchtelstraße 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

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 3)

1.1. Das allgemeine Wohngebiet umfasst die Teilbaugebiete (Gebiete) WA 1 bis WA 3.

1.2. Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3. Im Gebiet WA 3 sind zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

1.4. Folgende Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.5. Folgende Nutzungen sind nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

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

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche sind nur auf der Fläche der darüber liegenden Geschosse zulässig.

3.2. Balkone und Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geringfüge Überschreitungen der Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

4. Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen gilt Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg.

5. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

6. Private Grünflächen

6.1. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich" sind dauerhaft zu erhalten und naturnah weiterzuentwickeln sowie extensiv zu pflegen. Zulässig sind ausschließlich Maßnahmen zur Pflege, Unterhaltung und ökologischen Entwicklung der Flächen.

6.2. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten" dienen der gärtnerischen und freizeitbezogenen Nutzung in Verbindung mit der zugehörigen Bebauung. Zulässig sind gärtnerisch genutzte und begrünte Flächen sowie der Erholung dienende Aufenthaltsflächen.

6.3. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten" können Flächen für Feuerwehr- und Rettungszwecke ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie
- auf das technisch erforderliche Mindestmaß beschränkt sind,
- in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden und
- die Zweckbestimmung der Grünfläche nicht wesentlich beeinträchtigen.

7. Erhaltungsgebot Bäume

Zu erhaltende Bäume in privaten Flächen

7.1. Innerhalb der festgesetzten Teilbaugebiete WA 1 bis WA 3 sowie in den gebäudenahen Bereichen der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten" sind alle standortgerechten Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von ≥ 80 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, grundsätzlich dauerhaft zu erhalten.

7.2. Im Rahmen von Bauvorhaben sind sämtliche zum Schutz der unter Nr. 7.1 genannten Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten bzw. sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelschutzbereich zu ergreifen. Veränderungen des Geländeniveaus, wie Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

7.3. Bei Abgängigkeit oder aus zwingenden Gründen zu entfernende Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3 x verpflanzt, möglichst ortsnah zu ersetzen.

8. Flächen mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten

Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.1. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Laubgehölze und Sträucher dauerhaft zu erhalten, naturnah weiterzuentwickeln und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind entsprechend den in Nr. 8.2 und Nr. 8.3 festgesetzten Pflanzqualitäten auszuführen. Eine Auflichtung des Gehölzbestandes ist nur in geringfügigem Umfang zulässig, sofern der Erhalt der zusammenhängenden Gehölzstruktur und deren ökologische Funktion gewährleistet bleibt.

Anforderungen an zu pflanzende Bäume und Sträucher

8.2. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I und II, als Hochstamm mindestens 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden.

8.3. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 80-100 cm, mindestens 2 x verpflanzt, mit mindestens drei Trieben zu verwenden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1. Befestigte und nicht überdachte Flächen, wie Stellplätze, Terrassen, Fußwege und Zufahrten, sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Der Aufbau ist so auszubilden, dass die Versickerungsfähigkeit dauerhaft erhalten bleibt.

9.2. Werden durch bauliche Maßnahmen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von gebäude- oder gehölzbewohnenden Vogelarten oder von Fledermäusen beeinträchtigt, sind diese vorrangig zu erhalten. Eine Beseitigung dieser Stätten ist nur zulässig, soweit deren Erhalt im Zuge der Baumaßnahmen nachweislich nicht möglich ist. In diesem Fall sind vor der Beseitigung im räumlich-funktionalen Zusammenhang artspezifisch geeignete, funktionsfähige Ersatzquartiere herzustellen, fachgerecht zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

10. Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

10.1. In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer zulässig.

10.2. In dem Gebiet WA 3 sind Flachdächer zusätzlich zu den in Nr. 10.1 genannten Dächern zulässig.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

10.3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Wohnbauflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen, mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

10.4. Schottergärten sowie flächige Stein-, Kies, Schotter- oder sonstige Materialschüttungen in Verbindung mit wasserundurchlässigen Folien, Vliesen oder vergleichbarer Materialien sind unzulässig.

§ 3
Vermerk

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Goldbachs. Solche Überschwemmungsgebiete sind gem. § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die wasserrechtlichen Vorschriften gelten unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und sind im jeweiligen bau- oder wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten.

§ 4
Hinweise

Denkmalschutz

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten oder anderen Erdarbeiten entsprechende Funde zutage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der unverzüglichen Meldepflicht. Die Meldung ist an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu richten.

Artenschutz

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen, insbesondere bei Eingriffen in Gebäude sowie bei einer nachweislich erforderlichen Entfernung von einzelnen gebäudenahen Bäumen mit potenzieller Habitatfunktion, ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist durch eine artenschutzfachlich qualifizierte Person anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards des besonderen Artenschutzes zu prüfen, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten vorhanden sind oder durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.

Erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) oder Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) sind im jeweiligen Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren im Benehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Maßnahmen sind vor Beginn der jeweiligen Eingriffe umzusetzen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch geeignete Maßnahmen der Versickerung, Verdunstung oder Rückhaltung zu bewirtschaften.

Schutz vor Starkregen und Hochwasser

Das Plangebiet kann bei Starkregenereignissen oder Hochwasser durch oberflächlich abfließendes Wasser betroffen sein. Keller, Lichtschächte, Zugänge sowie sonstige Öffnungen unterhalb der Geländeoberfläche sollten mindestens 0,2 m über dem angrenzenden Gelände angeordnet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Wasser gesichert werden.

Unterirdische Gebäudeteile sollten wasserdicht ausgeführt und gegen Auftrieb gesichert werden. Die Ausführung sollte entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,

Stadt Nürnberg

Marcus König

Oberbürgermeister

AKTE: 610-31-10

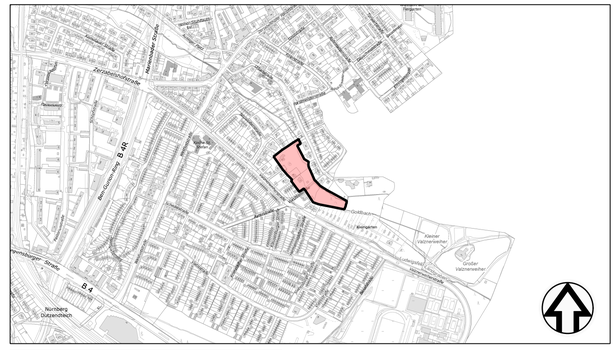
NÜRNBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 4686 "GOLDBACH"

MIT GRÜNORDNUNG

für ein Gebiet entlang des Goldbachs beidseits der Vorchtelstraße

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



ÄNDERUNGEN		
DATUM	BEARB.	OBJEKT
23.10.2026	Rastelbauer	10.2 Korrektuer eines Rechtschreibfehlers

STAND DER KARTENGRUNDLAGE:24.09.2026

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

ETRS89.UTM-32N

PLANNAME: 4686_BNTW_20261103_KV.CDS

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4686 "GOLDBACH"

für ein Gebiet entlang des Goldbachs beidseits der Vorchtelstraße

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 18 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), 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 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) 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 § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4686

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet entlang des Goldbachs beidseits der Vorchtelstraße 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

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 3)

1.1. Das allgemeine Wohngebiet umfasst die Teilbaugebiete (Gebiete) WA 1 bis WA 3.

1.2. Folgenden Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

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

1.3. Im Gebiet WA 3 sind zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

1.4. Folgende Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.5. Folgende Nutzungen sind nicht – auch nicht ausnahmsweise - zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

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

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche sind nur auf der Fläche der darüber liegenden Geschosse zulässig.

3.2. Balkone und Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geringfüge Überschreitungen der Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

4. Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen gilt Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg.

5. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

6. Private Grünflächen

6.1. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ sind dauerhaft zu erhalten und naturnah weiterzuentwickeln sowie extensiv zu pflegen. Zulässig sind ausschließlich Maßnahmen zur Pflege, Unterhaltung und ökologischen Entwicklung der Flächen.

6.2. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ dienen der gärtnerischen und freizeitbezogenen Nutzung in Verbindung mit der zugehörigen Bebauung. Zulässig sind gärtnerisch genutzte und begrünte Flächen sowie der Erholung dienende Aufenthaltsflächen.

6.3. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ können Flächen für Feuerwehr- und Rettungszwecke ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie

- auf das technisch erforderliche Mindestmaß beschränkt sind,
- in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden und
- die Zweckbestimmung der Grünfläche nicht wesentlich beeinträchtigen.

7. Erhaltungsgebot Bäume

Zu erhaltende Bäume in privaten Flächen

7.1. Innerhalb der festgesetzten Teilbaugebiete WA 1 bis WA 3 sowie in den gebäudenahen Bereichen der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ sind alle standortgerechten Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von ≥ 80 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, grundsätzlich dauerhaft zu erhalten.

7.2. Im Rahmen von Bauvorhaben sind sämtliche zum Schutz der unter 7.1 genannten Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten bzw. sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelschutzbereich zu ergreifen. Veränderungen des Geländeniveaus, wie Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

7.3. Bei Abgängigkeit oder aus zwingenden Gründen zu entfernende Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3 x verpflanzt, möglichst ortsnah zu ersetzen.

8. Flächen mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten

Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.1. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Laubgehölze und Sträucher dauerhaft zu erhalten, naturnah weiterzuentwickeln und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind entsprechend den in Nr. 8.2 und Nr. 8.3 festgesetzten Pflanzqualitäten auszuführen. Eine Auflichtung des Gehölzbestandes ist nur in geringfügigem Umfang zulässig, sofern der Erhalt der zusammenhängenden Gehölzstruktur und deren ökologische Funktion gewährleistet bleibt.

Anforderungen an zu pflanzende Bäume und Sträucher

8.2. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I und II, als Hochstamm mindestens 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden.

8.3. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 80-100 cm, mindestens 2 x verpflanzt, mit mindestens drei Trieben zu verwenden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1. Befestigte und nicht überdachte Flächen, wie Stellplätze, Terrassen, Fußwege und Zufahrten, sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit Belange und

Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Der Aufbau ist so auszubilden, dass die Versickerungsfähigkeit dauerhaft erhalten bleibt.

9.2. Werden durch bauliche Maßnahmen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von gebäude- oder gehölzbewohnenden Vogelarten oder von Fledermäusen beeinträchtigt, sind diese vorrangig zu erhalten. Eine Beseitigung dieser Stätten ist nur zulässig, soweit deren Erhalt im Zuge der Baumaßnahmen nachweislich nicht möglich ist. In diesem Fall sind vor der Beseitigung im räumlich-funktionalen Zusammenhang artspezifisch geeignete, funktionsfähige Ersatzquartiere herzustellen, fachgerecht zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

10. Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

10.1. In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer zulässig.

10.2. In dem Gebiet WA 3 sind Flachdächer zusätzlich zu den in Nr. 10.1 genannten Dächern zulässig.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

10.3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Wohnbauflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen, mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

10.4. Schottergärten sowie flächige Stein-, Kies, Schotter- oder sonstige Materialschüttungen in Verbindung mit wasserundurchlässigen Folien, Vliesen oder vergleichbarer Materialien sind unzulässig.

§ 3
Vermerk

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Goldbachs. Solche Überschwemmungsgebiete sind gem. § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die wasserrechtlichen Vorschriften gelten unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und sind im jeweiligen bau- oder wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten.

§ 4
Hinweise

Denkmalschutz

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten oder anderen Erdarbeiten entsprechende Funde zutage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der unverzüglichen Meldepflicht. Die Meldung ist an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu richten.

Artenschutz

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen, insbesondere bei Eingriffen in Gebäude sowie bei einer nachweislich erforderlichen Entfernung von einzelnen gebäudenahen Bäumen mit potenzieller Habitatfunktion, ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist durch eine artenschutzfachlich qualifizierte Person anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards des besonderen Artenschutzes zu prüfen, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten vorhanden sind oder durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.

Erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) oder Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) sind im jeweiligen Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren im Benehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Maßnahmen sind vor Beginn der jeweiligen Eingriffe umzusetzen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch geeignete Maßnahmen der Versickerung, Verdunstung oder Rückhaltung zu bewirtschaften.

Schutz vor Starkregen und Hochwasser

Das Plangebiet kann bei Starkregenereignissen oder Hochwasser durch oberflächlich abfließendes Wasser betroffen sein. Keller, Lichtschächte, Zugänge sowie sonstige Öffnungen unterhalb der Geländeoberfläche sollten mindestens 0,2 m über dem angrenzenden Gelände angeordnet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Wasser gesichert werden.

Unterirdische Gebäudeteile sollten wasserdicht ausgeführt und gegen Auftrieb gesichert werden. Die Ausführung sollte entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4686

"GOLDBACH"

für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße

Stand: Oktober 2026



Luftbild Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

INHALTSVERZEICHNIS

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 7

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 7

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 9

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 13

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS) 16

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 17

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 19

I.4.3. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG 19

I.4.4. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.) 20

I.4.5. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 21

I.4.6. VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT 21

I.4.7. GENDER UND DIVERSITY 22

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE 22

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 22

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 23

I.5.3. BAUWEISE 24

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 25

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN 26

I.5.6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN 26

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN (GGF. BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG) 27

I.5.8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 27

I.5.9. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN 27

I.5.10. ERHALTUNGSGEBOT BÄUME 28

I.5.11. FLÄCHEN MIT ERHALTUNGS- UND PFLANZGEBOTEN 28

I.5.12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 29

I.5.13. FLÄCHEN FÜR WALD 30

I.5.14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 30

I.5.15. WASSERFLÄCHEN UND WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE 31

I.5.16. VERMERKE 31
I.5.17. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 31
I.5.18. HINWEISE 31

II. UMWELTBERICHT (STAND: FORTSCHREIBUNG) 34

II.1. EINLEITUNG 34
II.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN 34
II.1.2. PLANGRUNDLAGEN 34

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASIS-SZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 35
II.2.1. FLÄCHE 35
II.2.2. BODEN 36
II.2.3. WASSER 37
II.2.4. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 37
II.2.5. LANDSCHAFT 39
II.2.6. MENSCHLICHE GESUNDHEIT 39
II.2.7. LUFT 41
II.2.8. KLIMA 41
II.2.9. ABFALL 42
II.2.10. KULTUR- UND SACHGÜTER 42
II.2.11. WECHSELWIRKUNGEN 43

II.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE 43

II.4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 43
II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG) 45
II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ 45

II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES 46

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN 46

II.7. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 46

II.8. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 48

II.9. ZUSAMMENFASSUNG 48

III. VERFAHREN 49

III.1. BETEILIGUNGEN 49

III.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 49

III.1.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 50

III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 50

III.1.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 50

IV. ABWÄGUNGSERGEBNIS 50

V. KOSTEN 50

VI. QUELLENANGABEN 51

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4686
"GOLDBACH"
für ein Gebiet entlang des Goldbachs, beidseits der Vorchtelstraße

PLANBERICHT

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

Am 18.01.2024 beschloss der Stadtplanungsausschuss (AfS) die Einleitung des Bebauungsplans (BP) Nr. 4686 „Goldbach“. Die Einleitung wurde im Amtsblatt 31.01.2024 bekannt gemacht.

Im Stadtteil Zerzabelshof verläuft der Goldbach (Gewässer III. Ordnung) mit seinem zugehörigen Gewässerkorridor zwischen der Bebauung entlang der Valznerweiherstraße / Neuweiherstraße und Urbanstraße.

Das Fließgewässer mit den begleitenden Retentions- und Auenflächen stellt ein landschafts- und stadtgliederndes Freiraumelement innerhalb des Siedlungsbereiches dar (siehe Grünzug, Abbildung 1). Charakteristisch sind die vorhandenen Gehölzbestände mit einer ausgeprägten Baumüberschirmung, die den Bachlauf und die angrenzenden Grünbereiche räumlich fassen und gliedern. Entlang des gesamten Verlaufs des Goldbachs liegen zum Teil öffentliche Grünflächen, wie z.B. der Aussiger Platz. In einzelnen Teilgebieten verläuft er in einem gefassten schmalen Bachbett, wie im Ortskern von Zerzabelshof. Der Bach durchquert dabei den gesamten Geltungsbereich des BP Nr. 4686 „Goldbach“.

Die Aufstellung des BP Nr. 4686 „Goldbach“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der gewässerbegleitenden Grün- und Retentionsräume entlang des Goldbachs, den Erhalt ihrer ökologischen Funktionen sowie der städtebaulichen Ordnung der bestehenden und künftigen Bebauung zu schaffen. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB angestrebt.

Rechtsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren 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 Entwurfs zum Bebauungsplan werden die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans wird auf die aktuelle Version des BauGB abgestellt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,4 ha und einer Länge von etwa 250 m befindet sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz. Das Gewässerumfeld und der Grünzug entlang des Goldbachs sind bereits abschnittsweise durch Bebauung und intensivere Nutzungen eingeengt. Der verbliebende Gewässerkorridor mit seinen begleitenden Grünstrukturen übernimmt daher eine wichtige Vernetzungsfunktion zwischen den Freiräumen im Siedlungsbereich und soll dauerhaft erhalten werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, einer weiteren Einengung des Grünzugs am Goldbach, beispielsweise durch zusätzliche Bebauung und Nutzungsintensivierungen,

entgegenzuwirken und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung des Retentionsraums sowie der prägenden Grün- und Gehölzbestände zu schaffen. Weiterhin wird die städtebauliche Entwicklung der bestehenden Bebauung durch die Festsetzung rückwärtiger Baugrenzen entlang der Valznerweiherstraße geordnet. Die bisher bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten werden damit an die tatsächliche Bestandssituation angepasst. Die Sicherung dieses Gebiets ist aus Gründen der Klimaanpassung, des Arten- und Biotopschutzes, des Hochwasserschutzes und der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Das Plangebiet ist von einem gewachsenen Baumbestand sowie strukturreichen Grünflächen entlang des Gewässerraums geprägt. Im Waldbereich im Südosten bestehen naturnahe Strukturen. Gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm handelt es sich dabei um einen regional bedeutenden Lebensraum für Flora und Fauna.



Abbildung 1: Zusammenhang Grünzug als übergeordnete Grünstruktur mit Kennzeichnung des Plangebiets, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Sicherung des gewässerbegleitenden Freiraums trägt zum Erhalt der biologischen Vielfalt, der Biotopverbundfunktionen sowie der ökologischen Funktionen des Gewässerraums bei. Über den gesamten Grünzug des Goldbachs wird gemäß Stadtklimaanalyse (2024/2025) Kaltluft nach Nordwesten in Richtung der über die Hauptgleisanlagen verlaufenden Kaltluftleitbahn transportiert. Dadurch leistet der Grünzug einen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftversorgung einer der sechs wichtigen Kaltluftleitbahnen Nürnbergs und bewirkt (sehr) günstige bioklimatischen Bedingungen in weiten Teilen der angrenzenden Siedlungsflächen.

Die rückwärtigen Bebauungen entlang der Valznerweiherstraße sowie die angrenzenden Grundstücke an der Urbanstraße begrenzen den gewässerbegleitenden Grünraum entlang des Goldbachs. Die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sind teilweise historisch gewachsen und wurden bislang nach § 34 BauGB oder nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Baulinienplan Nr. 2829 von 1925 beurteilt. Dieser Baulinienplan spiegelt die heutige Situation nicht mehr vollständig wider und es ist eine Neuordnung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden die bestehenden Bebauungsstrukturen gesichert und zugleich Möglichkeiten für eine maßvolle, ortsverträgliche Weiterentwicklung geschaffen. Dabei stehen der Schutz des gewässerbegleitenden Grün- und Retentionsraums sowie die Sicherung seiner ökologischen und klimatischen Funktionen im Vordergrund.

Die Hauptplanungsziele sind:

- Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur
- Erhalt und naturnahe Weiterentwicklung des gewässerbegleitenden Grünraums mit Gehölzstrukturen
- Erhalt des Kaltluftentstehungsgebietes und Bedeutung für das Stadtklima
- Bewahrung der Biodiversität und Stärkung des Biotopverbunds durch die Aufrechterhaltung bedeutsamer Vernetzungsstrukturen für von Flora und Fauna
- Schutz der Retentionsflächen sowie des naturnahen Auenbereiches des Goldbachs
- Bewahrung der bestehenden Waldflächen mit naturnaher Ausprägung
- Umsetzung der Planungsziele des Masterplans Freiraum, des Beschlusses „Nürnberg grün und lebenswert“ und des Plankonzepts „Grüne Finger“

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet und gehört zum statistischen Stadtteil Östliche Außenstadt (9) sowie zum statistischen Bezirk Zerzabelshof (95). Der Geltungsbereich befindet sich entlang des Goldbaches zwischen Urbanstraße und Valznerweiherstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha und weist ein Höhengefälle von Südwesten (316 m über NHN) in Richtung Nordosten zum Bachlauf auf. Im Bereich des Bachlaufs erreicht das Gelände eine Höhe von etwa 314 m über NHN. Jenseits des Bachlaufes steigt das Gelände im nordöstlichen Bereich teilweise wieder auf 315 m über NHN an.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Im Geltungsbereich befindet sich bestehende Bebauung auf den Fl. Nr. 675/2, 675/4, 688 und 688/6, jeweils Gemarkung Mögeldorf. Diese liegt teilweise außerhalb der Baugrenzen des Baulinienplans Nr. 2829 von 1925. Vereinzelt befinden sich im Geltungsbereich Nebenanlagen der Gebäude (z.B. Fl. Nr. 675/2, Gmkg. Mögeldorf).

Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie aus Reihenhäusern entlang der Valznerweiherstraße, der Neuweiherstraße und Vorchtelstraße. Die Bebauung an der Urbanstraße ist durch freistehende ein– bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften geprägt. Die Dachtypologie umfasst Satteldächer, Walmdächer und auch Mansarddächer, die teilweise mit mehreren, großen Gauben versehen sind. Nebenanlagen wie Garagen sind teilweise auch mit einem Flachdach ausgebildet.

Die Gebäude sind hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt und entsprechen dem Charakter eines sogenannten „faktischen“ allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO. Vereinzelt gibt es nicht störendes Gewerbe wie z.B. einen Kosmetiksalon (Vorchtelstraße 3).

Im Geltungsbereich liegt zudem ein kleiner Teilbereich des Hotel- und Restaurantbetriebs in der Valznerweiherstraße 75.

Die Wohnhäuser im Geltungsbereich verfügen über sehr große Gartenbereiche, welche sowohl intensiv (gärtnerisch) als auch extensiv (Gewässeraue) genutzt werden.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die angrenzenden Straßen sind für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Grünflächen im Plangebiet selbst sollen in ihrem bestehenden Umfang und ihrer Ausprägung erhalten bleiben, es ist derzeit keine weitere Erschließung geplant.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

Fahrrad

Die angrenzenden Straßen sind als Tempo-30-Straßen ausgebildet, verfügen somit über keine separaten Fahrradwege und können aufgrund der Tempobegrenzung gut durch Radfahrende genutzt werden. Ein Geh- und Radweg zwischen der Vorchtelstraße und der Urbanstraße durchquert den Geltungsbereich aus südwestlicher in nordöstliche Richtung. Dieser öffentliche Weg gliedert das Gebiet in zwei Teilbereiche. Der Geh- und Radweg führt über den Goldbach hinweg und schließt direkt an das Wegenetz des Lorenzer Reichswalds an.

I.3.1.4. Sozialstruktur

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

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

Die sog. verdichteten Quartiere in Randlage sind überwiegend durch viele Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, weisen jedoch auch größere Mehrfamilienhäuser mit 20 und mehr Wohneinheiten auf. Kennzeichnend sind zudem ein geringer Anteil von Personen, die Sozialleistungen beziehen, eine niedrige Arbeitslosenquote sowie ein überdurchschnittlicher Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund bei gleichzeitig unterdurchschnittlichem Anteil ausländischer Einwohnerinnen und Einwohner.

Die Wohndauer ist, wie bei den etablierten Familienquartieren, vergleichsweise lang und es leben dort viele Familien mit Kindern.

I.3.1.5. Vorbelastungen

Altlasten

In der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg sind keine Einträge zu Altlastenverdachtsflächen erfasst.

Lärm

Vom Plangebiet gehen keine erheblichen Lärmemissionen aus, ebenso wirken keine erheblichen Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Die für die kommunale Bauleitplanung der Stadt Nürnberg gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtenden verbindlichen Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie dem Regionalplan Region Nürnberg (RP 7).

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2023 weist Nürnberg als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Im Regionalplan 7 (RP 7) der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt.

Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere zu beachten:

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (Leitbild Vision Bayern 2035).
- Grünzüge sind zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig. Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden. (LEP 7.1.4. Ziel und Grundsatz)
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden. (LEP 7.1.5. Grundsatz)
- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. (LEP 7.1.6. Grundsatz)

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

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtswirksam seit 08.03.2006, zuletzt geändert am 12.08.2026) (FNP) ist der Bereich um den Goldbach als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung der Goldbachaue erstreckt sich vom Zeltnerweiher bis zum Großen Valznerweiher als zusammenhängende, übergeordnete Freiraumstruktur. Nordöstlich und südwestlich der Grünfläche sind Wohnbauflächen dargestellt.

Darüber hinaus sind für den Goldbach zwei weitere übergeordnete landschaftsplanerische Darstellungen eingetragen:

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

Die geplanten Festsetzungen des BPs entsprechen den Darstellungen des FNP. Damit gilt dieser Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Ein FNP-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

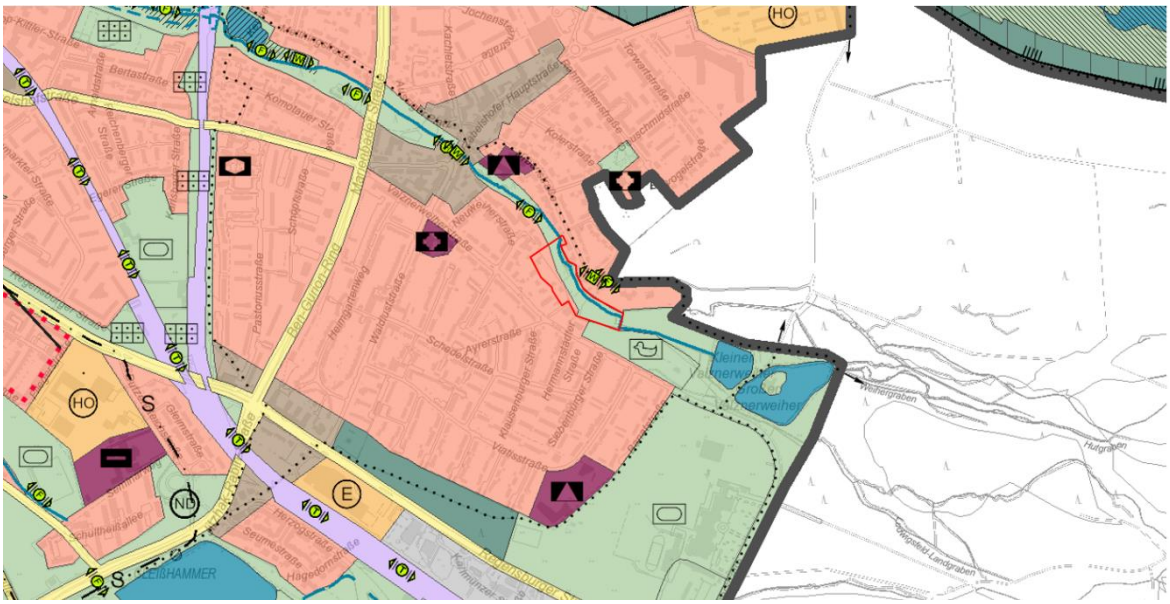


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP mit Kennzeichnung des Plangebiets, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für Teile des Plangebiets und die nähere Umgebung gilt der übergeleitete Baulinienplan Nr. 2829 vom 18.10.1925, der überbaubare Grundstücksflächen und Grünflächen festsetzt.

Am 11.07.2024 hat der Stadtplanungsausschuss die Veränderungssperre Nr. 89 „Vorchtelstraße“ für das Flurstück Nr. 675/4 (teilweise), Gmkg. Mögeldorf, südöstlich der Vorchtelstraße erlassen. Diese wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 vom 31.07.2024 am 01.08.2024 rechtsverbindlich. Die Veränderungssperre wurde mit dem Beschluss vom 29.04.2026 vom AfS verlängert. Die Verlängerung ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 20.05.2026 rechtsverbindlich.

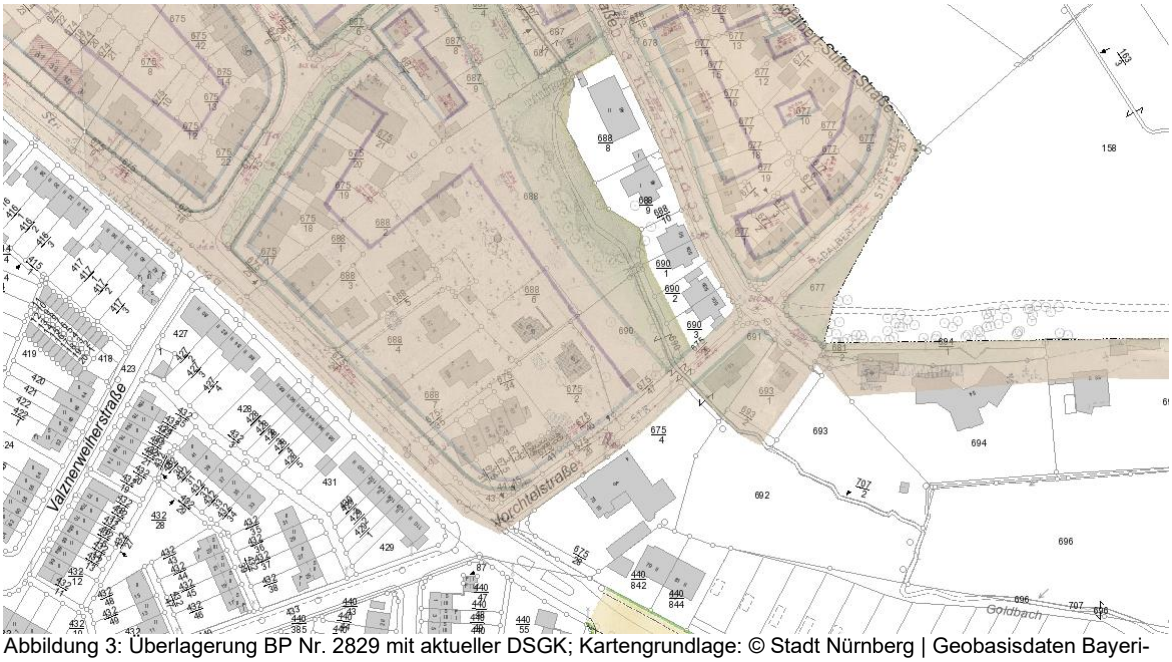
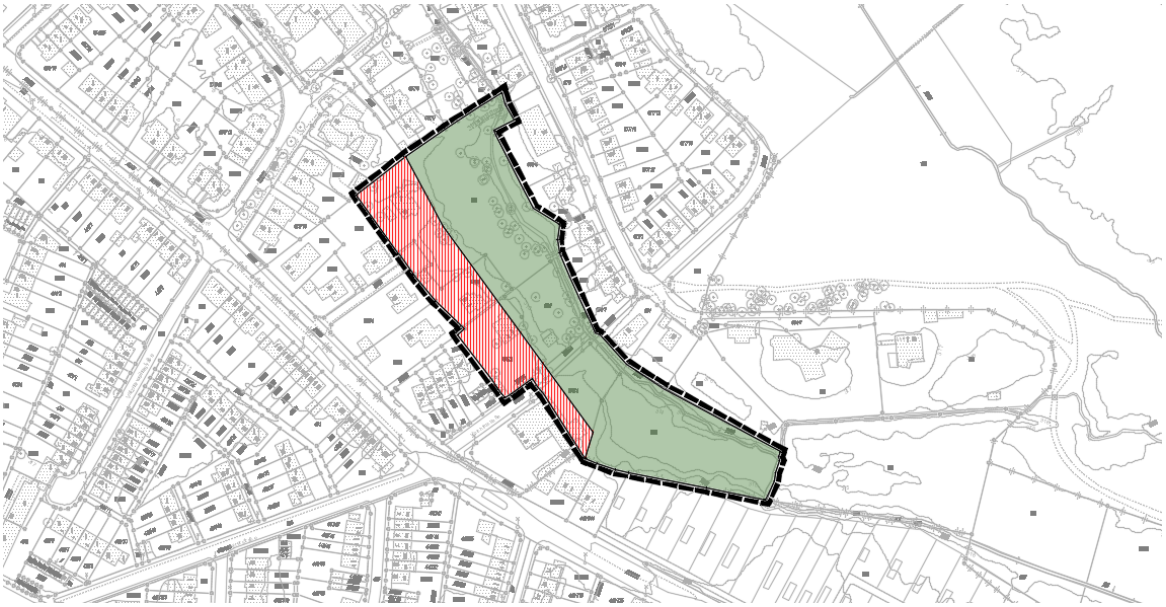


Abbildung 3: Überlagerung BP Nr. 2829 mit aktueller DSGK; Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung richtete sich die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Bereich des Baulinienplans Nr. 2829 nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB oder auch § 35 BauGB.

Im übrigen Geltungsbereich richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich - sowie in Teilbereichen im Plangebiet nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.


Abbildung 4: Darstellung Bewertung von Bauvorhaben nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB oder nach § 34 BauGB (rot) und nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 35 BauGB oder nach § 35 BauGB (grün) mit Kennzeichnung des Plangebiets, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

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. Im Plangebiet konnten laut Biotop- und Nutzungstypenkartierung innerhalb der Waldfläche gesetzlich geschützte Lebensräume/Biotope nach Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG festgestellt werden. Es handelt sich hier um Erlen-Eschen-Auwald (L512/513). Damit ist dieser Waldbereich auch als prioritärer FFH-Lebensraumtyp *91E0 Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwald an Fließgewässern (Alno-Padion, Alnion incanaer, Salicion albae) eingestuft.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz / Bau- und Bodendenkmäler

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

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

I.3.2.2.c. Lärmschutzzonen

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

I.3.2.2.d. Wasserrecht / Hochwasserschutz

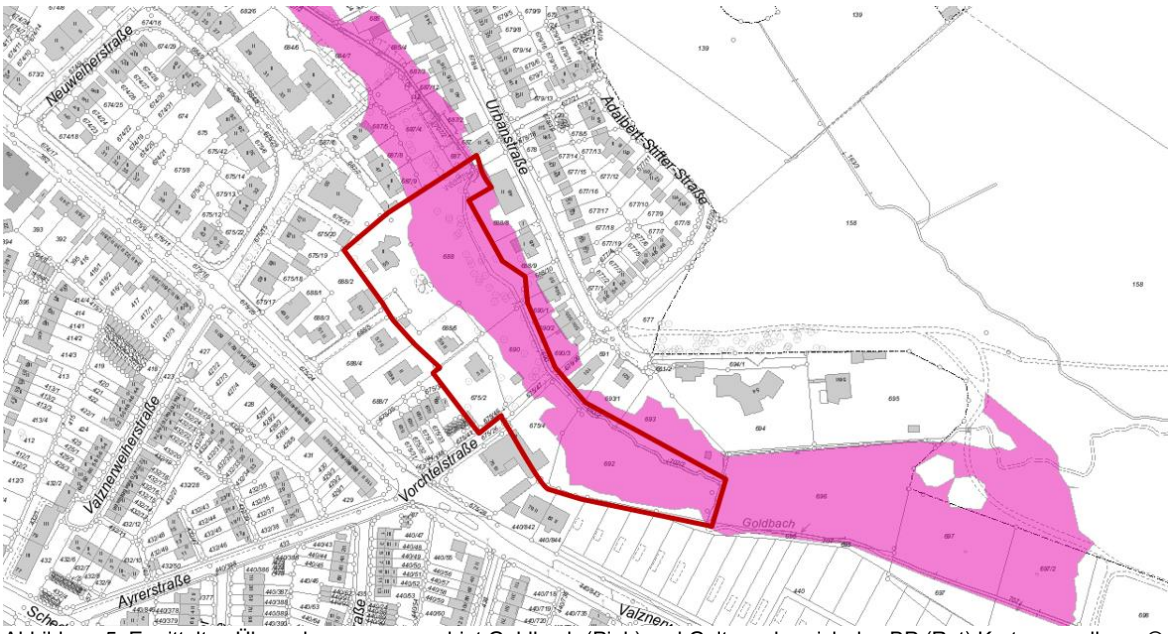


Abbildung 5: Ermitteltes Überschwemmungsgebiet Goldbach (Pink) und Geltungsbereich des BP (Rot) Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet befindet sich weitgehend im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Goldbachs. Gemäß. § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind solche Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Der Goldbach ist ein

sogenanntes „gewässerrandstreifenpflichtiges Gewässer“. Hierbei gilt die Pflicht aus Art. 16 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BayNatSchG. Dies bedeutet, dass in einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie garten- und ackerbauliche Nutzungen untersagt sind.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Durch das Bauleitplanverfahren wird die infrastrukturelle Bedarfssituation nicht nennenswert verändert.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

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

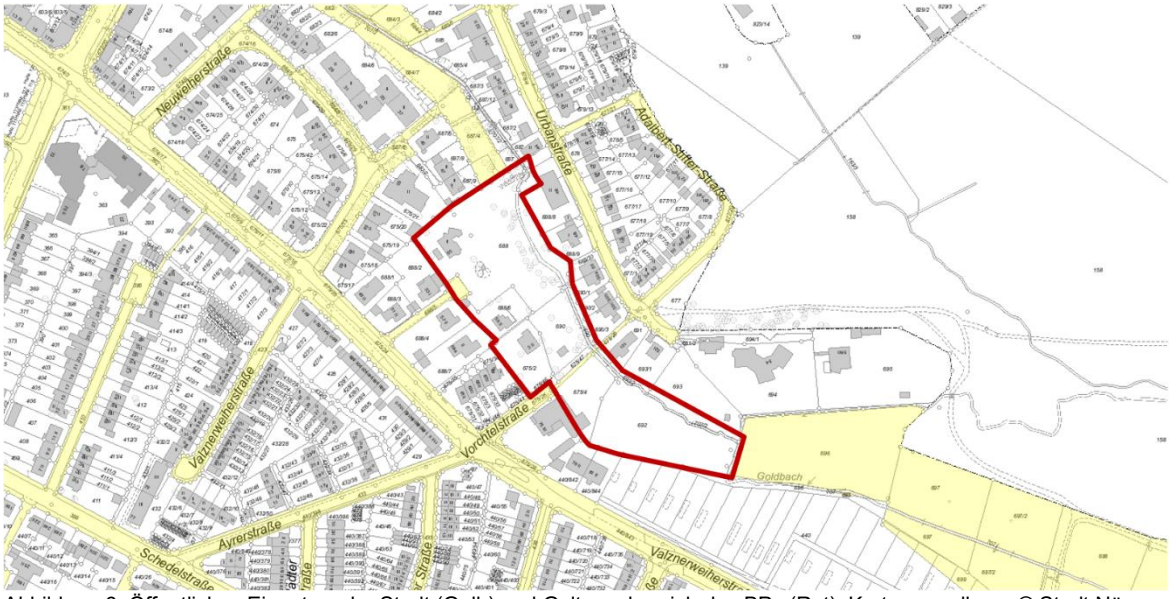


Abbildung 6: Öffentliches Eigentum der Stadt (Gelb) und Geltungsbereich des BPs (Rot), Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

<u>vKlima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung</u>

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 BP 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.

Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“

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

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

Stadtklimaanalyse 2024/25

Die Verwaltung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Umwelt- und Stadtplanungsausschusses vom 29.04.2026 u.a. beauftragt, 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 der Sicherung von Flächen, die der Kalt- und Frischluftzufuhr dienen, höchste Priorität beigemessen. Maßnahmenempfehlungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie Hinweise zur Bedeutung und Schutzwürdigkeit von Leitbahnkorridoren sowie Grün- und Freiflächen sind in der Planungshinweiskarte (PHK) dargestellt. Hinweise zur Hitzebelastung sowie Ausgleichsräumen finden sich zudem in der Hinweiskarte Hitze (HKH). Die Umsetzung der im Bericht genannten Klimaanpassungsmaßnahmen, sowohl im Bestand als auch in der zukünftigen Stadtentwicklung, sind gemäß den neuen rechtlichen Vorgaben (z.B. Klimaanpassungsgesetz) und der damit verbundenen Rechtsprechung anlassbezogen zu prüfen und umzusetzen**.**

Masterplan Freiraum

Im Masterplan Freiraum der Stadt Nürnberg wird für den Planungsbereich 20 „Zerzabelshof“ eine sehr starke Unterversorgung mit öffentlichen Grün- und Parkanlagen ausgewiesen (siehe Abbildung 7, dunkelviolette Flächendarstellung). Die Bewertung basiert auf der Einwohnerzahl sowie der vorhandenen Bebauungsstruktur. In die quantitative Gesamtbewertung der Grünversorgung fließen neben den öffentlichen Grünflächen teilweise auch private Grünflächen ein. Der hohe Anteil an kleinteiligen Bebauungsstrukturen mit privaten Gartenflächen wirkt sich dabei positiv auf die Gesamtbewertung aus (siehe Abbildung 7, gelbe Kreismarkierung). Ungeachtet dessen besteht im Planungsgebiet weiterhin ein Defizit an öffentlichen Grünflächen von rund 16 ha (Stand Juli 2023).

Das Gesamtstädtische Freiraumkonzept Nürnberg (2014) sieht im Bereich des Plangebiets, das sich im strategischen Handlungsraum „Außenstadt“ befindet, in Bezug auf die Grün- und Freiraumentwicklung die Leitidee „Freiräume aktiv entwickeln“ vor. Die vorsorgende Freiraumplanung reagiert dabei auf langfristige Entwicklungslinien in der Stadtentwicklung. Bestehende Freiräume sollen gesichert und langfristig als durchgehendes Freiraumnetz entwickelt werden.

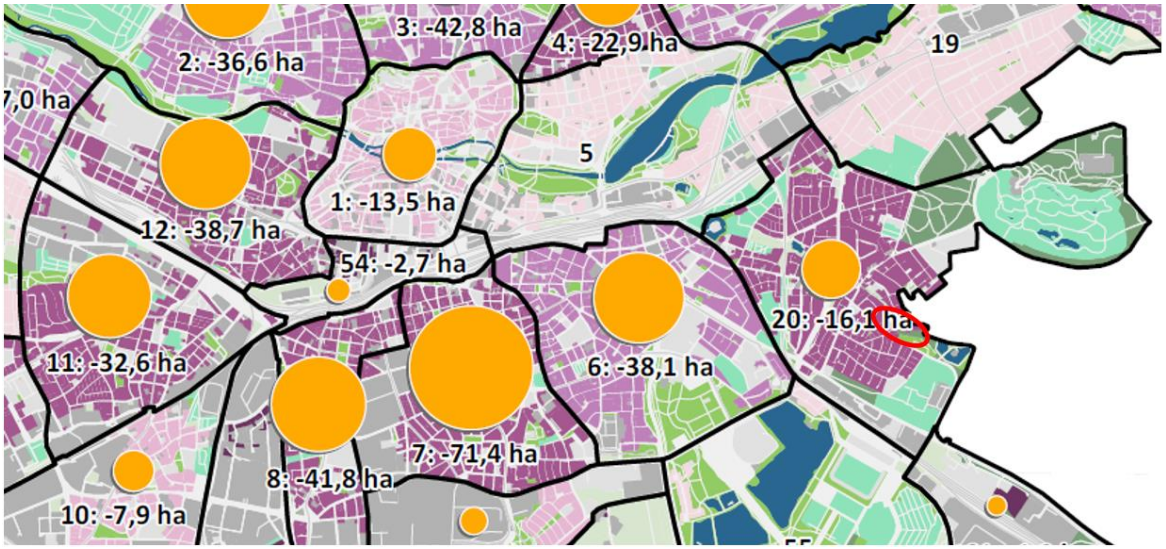


Abbildung 7: Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) aus: Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg, Stand Juli 2023, Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 © Stadt Nürnberg; Eintragung Plangebiet in Rot

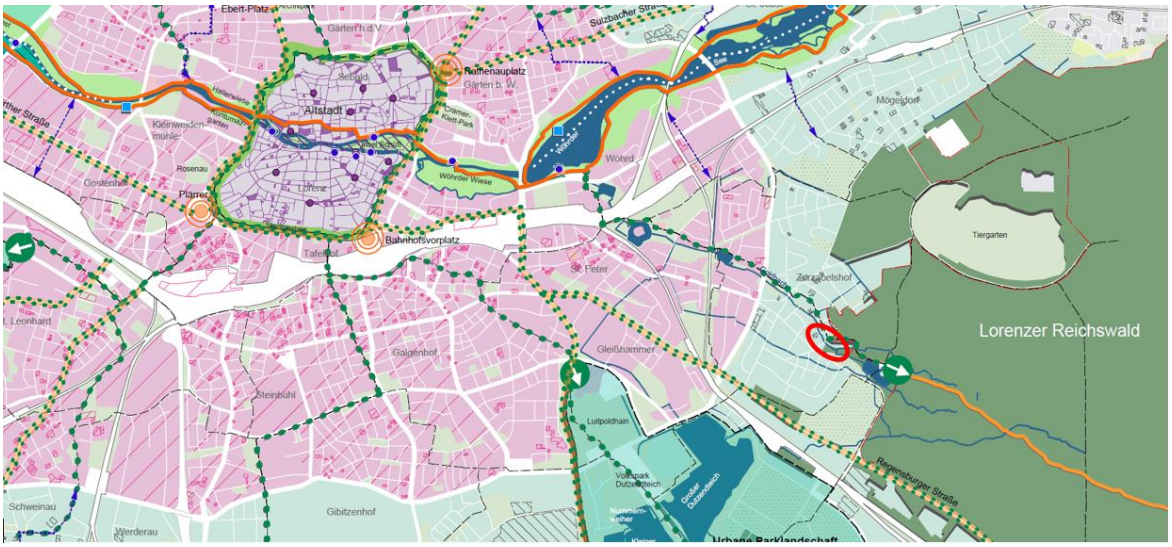


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept des Masterplans Nürnberg (2014), Hintergrund: Stadtplanwerk 1:15.000 (c) Stadt Nürnberg Eintragung Plangebiet in Rot

Plankonzept „Grüne Finger“

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

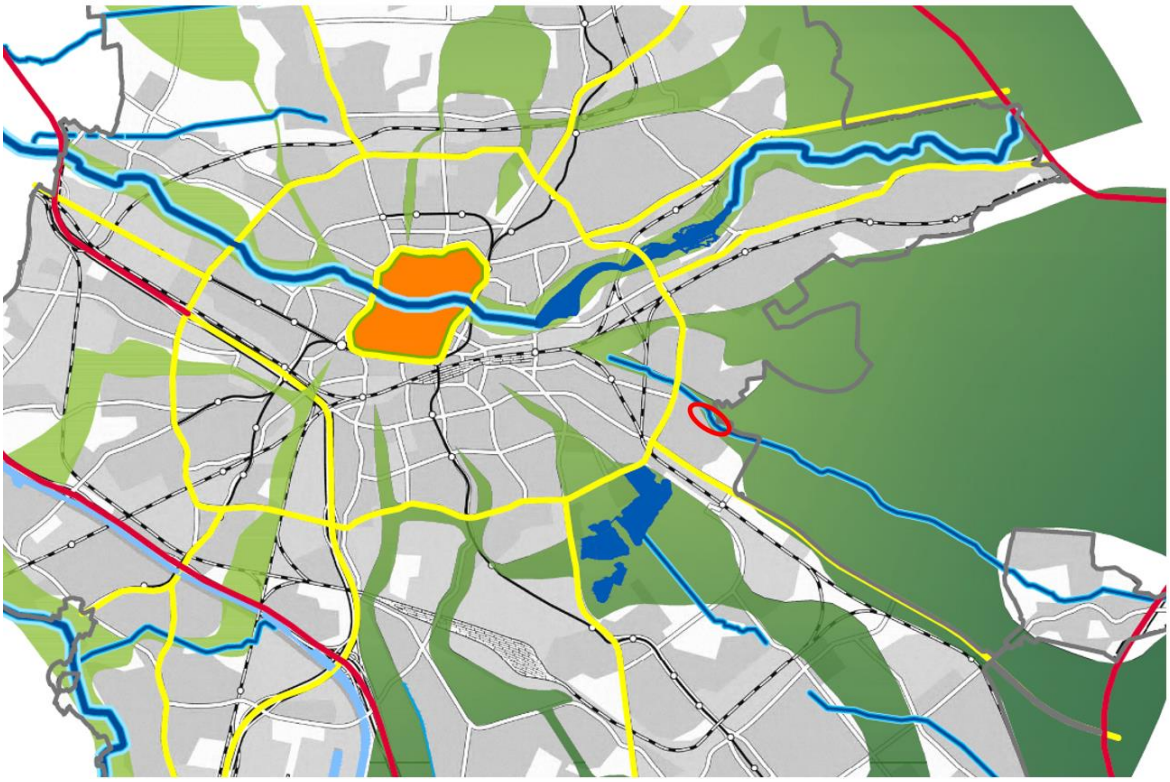


Abbildung 9: Plankonzept der "Grünen Finger" (2020), Eintragung Plangebiet in Rot, Kartengrundlage: © Stadtplanwerk der mittelfränkischen Städteachse

I.4. PLANUNGSKONZEPT (VARIANTENBETRACHTUNG UND PROZESS)

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4686 „Goldbach“ wurde im Zuge der Entwurfsfindung, im Vergleich zum Plan vom 13.12.2023 (Aufstellungsbeschluss), erweitert. Die Erweiterung ist zur städtebaulichen Ordnung der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden unterschiedliche Möglichkeiten zur Sicherung und Entwicklung des gewässerbegleitenden Grünzugs geprüft. Dabei wurden mehrere Varianten untersucht, in denen der Grünzug entweder als öffentliche oder als private Grünfläche vorgesehen war. Zentrales Ziel ist die Erhaltung und naturnahe Entwicklung des gewässerbegleitenden Grün- und Retentionsraums als ökologisch wertgebenden Bereich.

Unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse sowie der angestrebten dauerhaften Sicherung des wertgebenden Grünbestands und der Retentionsfunktion wird der Grünzug als private Grünfläche festgesetzt. Ergänzend werden die vorhandenen Gehölzstrukturen mit Erhaltungs- und Entwicklungsfestsetzungen planungsrechtlich gesichert. Dabei bleibt die bestehende Freiraumstruktur erhalten und eine ökologische Weiterentwicklung wird gewährleistet.

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Abbildung 10: Ideenskizze Grünzug zum BP Nr. 4686 „Goldbach“, Kartengrundlage: © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Das städtebauliche Konzept entwickelt sich aus der bestehenden Siedlungs- und Freiraumstruktur im Geltungsbereich. Es verfolgt das Ziel, die vorhandene Struktur zu sichern, behutsam weiterzuentwickeln und gleichzeitig den baukulturellen Charakter des Quartiers zu bewahren. Die Planung orientiert sich an der bestehenden Bebauung und berücksichtigt sowohl die ortsbildprägenden Elemente als auch die funktionalen Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnumfeld.

Ein großer Teil des Plangebiets wird durch private Grünflächen geprägt, insbesondere entlang des Grünzugs am Goldbach (vgl. Kapitel 0). In diesen Bereichen wird keine neue bauliche Struktur angestrebt, da die strukturreiche Ausprägung dieser Flächen erhalten bleiben soll. Der Bachlauf, seine Uferbereiche sowie Retentionsbereiche mit wertgebenden Gehölzbestand werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Der Grünzug bildet eine durchgehende Nordwest-Südost-Verbindung durch den gesamten Geltungsbereich und stellt ein zentrales Element des übergeordneten Freiraumkonzepts „Grüne Finger“ dar (vgl. Kapitel I.3.3.3). Er erfüllt wichtige naturschutzfachliche und klimatische Funktionen und trägt zur Durchgrünung des Quartiers bei.
Im südöstlichen Teil des Plangebiets (Fl. Nr. 692, Gmkg. Mögeldorf) befindet sich ein Waldgebiet nach Bundeswaldgesetz, das als regional bedeutsamer Lebensraum sowohl artenschutz- als auch biotopschutzfachlich bedeutend ist. Die Erhaltung dieses Bereichs ist ein zentrales Anliegen des städtebaulichen Konzepts.

Die bestehenden Baugrenzen des Baulinienplans Nr. 2829 aus dem Jahr 1925 spiegeln die Bebauung nicht wider. Die Baugrenzen werden teilweise nicht eingehalten bzw. nicht ausgenutzt – sowohl straßenseitig als auch rückwärtig. Vor allem innerhalb des Geltungsbereichs wurde das damals eingeräumte Baurecht bislang nicht vollständig ausgeschöpft, wodurch sich strukturreiche Grünräume entwickeln konnten.

Das städtebauliche Konzept greift die vorhandene Situation auf und unterstützt den Schutz des Grünzugs und Retentionsraums sowie des z. T. denkmalgeschützten Gebäudebestandes. Gleichzeitig wird aber auch eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht. Die Bauflächen werden zurückgenommen und ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß der Bestandsnutzungen ausgewiesen. Lediglich im Baugebiet südlich der Vorchtelstraße werden Bereiche die dem § 34 BauGB zugeordnet sind, als Baufläche festgesetzt. Diese Entwicklung knüpft an bereits überwiegend versiegelte Flächen an und umfasst einen Bereich, der bislang dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet und entsprechend beurteilt wurde.

Besondere Berücksichtigung bei der Rücknahme der Baugrenzen erhalten die im Geltungsbereich liegenden Baudenkmäler (vgl. Kapitel I.3.2.2.b). Deren Schutz- und Wirkungsbereich wird dadurch gestärkt, sodass eine angemessene Einbindung in die städtebauliche Struktur gewährleistet ist (vgl. Kapitel I.5.4).

Im WA 1 wird durch die Zulassung von bis zu drei Vollgeschossen die Möglichkeit geschaffen, bestehende Gebäude aufzustocken. Somit wird eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des Bestands ermöglicht. Diese Regelung trägt zur effizienten Nutzung vorhandener Flächen bei. Der auf der Grundstücksfläche befindliche denkmalgeschützte Gartenpavillon am Rand des Gehölzbestands ist bei der weiteren Gestaltung und baulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Im WA 2 hingegen wird zur Wahrung des dort befindlichen Einzeldenkmals in Form einer Villa sowie des nahegelegenen Gartenpavillons auf dem Nachbargrundstück die maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Begrenzung trägt zum Erhalt des historischen Charakters des Gebäudes bei und verhindert eine übermäßige bauliche Dominanz in dessen unmittelbarer Umgebung. Im WA 3 wird ein Anbau an das bestehende Hotel, entweder als Wohnhaus oder Erweiterung des Hotels ermöglicht. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von drei Vollgeschossen wird eine flexible bauliche Erweiterung ermöglicht, die sowohl funktionalen Anforderungen als auch gestalterischen Aspekten gerecht wird.

Ein weiteres gestalterisches und baukulturelles Element des städtebaulichen Konzepts ist, dass in WA 1 und WA 2 ausschließlich geneigte Dächer vorgesehen sind (vgl. Kapitel I.5.14). Diese Dachformen fügen sich harmonisch in das gewachsene Ortsbild ein.

Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept eine ausgewogene Balance zwischen dem Erhalt und der Weiterentwicklung der baulichen Strukturen unter besonderer Berücksichtigung des gewässerbegleitenden Grünzuges und dessen hohe ökologische Wertigkeit.

Städtebauliche Kenndaten

Folgende städtebaulichen Daten werden im weiteren Verfahren zugrunde gelegt:

Baufelder Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.880 m²
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Bereich“	ca. 3.460 m²
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“	ca. 3.820 m²
Fläche für Wald	ca. 3.750 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 250 m²
Gesamt:	**ca. 14.140 m²**

Tabelle 1: Städtebauliche Kenndaten

I.4.2. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Allgemeines Ziel des Grünordnungskonzepts ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der charakteristischen Eigenart des Plangebietes mit seinem orts- und landschaftsbildprägenden Gehölzbestand und dem Retentionsraum entlang des Gewässerverlaufs des Goldbachs. Gleichzeitig sollen der geringe Versiegelungsgrad erhalten und Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß begrenzt werden. Der Erhalt der zusammenhängenden Grünstrukturen mit dem Umfeld dient insbesondere der Sicherung ihrer ökologischen, wasserwirtschaftlichen und stadtklimatischen Funktionen sowie ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Das grünordnerische Konzept sieht im gewässerbegleitenden Schutz- und Entwicklungsbereich des Goldbachs private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ vor. Diese begleiten den Gewässerverlauf von Südost nach Nordwest und werden dauerhaft gesichert. Der gewässerbegleitende, ökologisch wertvolle Grünbereich umfasst beidseits des Gewässers einen etwa 15 m breiten Streifen, der sich abschnittsweise aufweitet. Daran schließen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ an, die als Übergangsbereich zwischen dem extensiv geprägten Grünbereich und den Baugrundstücken mit einer intensiveren und gärtnerischen Nutzung dienen. Im Bereich der Vorchtelstraße wird der Grünzug durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ gequert.

Das Konzept greift die vorhandenen vernetzenden Grünstrukturen entlang des Gewässerkorridors auf und entwickelt diese entsprechend ihrer Funktion weiter. Der Erhalt der Gehölzbestände trägt wesentlich zur Sicherung der Lebensraumfunktion, des Biotopverbunds sowie stadtklimatischer Ausgleichsfunktionen bei. Weiterhin bleiben die gewässerökologisch bedeutsamen Retentionsräume entlang des Goldbachs dauerhaft von Bebauung freigehalten und können ökologisch aufgewertet werden.

Das Plangebiet wird durch einen gewachsenen Baumbestand geprägt. Neben einzelnen heimischen, ortsbildprägenden Bäumen finden sich vereinzelt Strauchbestände sowie Bereiche mit spontanem Gehölzaufwuchs. Die Grünflächen sind überwiegend durch private gärtnerische Nutzung geprägt. Demgegenüber weist der Waldbereich im Südosten naturnahe Auenwaldstrukturen mit hochwertiger Biotopausstattung auf. Dort befinden sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG sowie ein FFH-Lebensraumtyp. Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) handelt es sich um einen regional bedeutsamen Lebensraum für Flora und Fauna. Die Freihaltung dieses Bereichs von Bebauung und intensiven Nutzungen sowie die grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt des prägenden Gehölzbestands im Plangebiet dienen der Sicherung der biologischen Vielfalt, des Biotopverbunds sowie der ökologischen und klimatischen Funktionen des Gewässerkorridors.

Eine vollständige Bestandsaufnahme aller Bäume war aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit einzelner Privatgrundstücke nicht möglich, weshalb die Anforderungen an Schutz, Erhalt und Entwicklung des Baumbestandes auf Grundlage der in Kapitel II.7 erläuterten Methodik in generalisierter Form festgesetzt wurden. Die konkrete Prüfung und Umsetzung erfolgt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

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.

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. Ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht nicht für bereits zulässige Vorhaben.

Durch die Planung wird eine maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung ermöglicht. Diese umfasst mögliche Aufstockungen bestehender Gebäude sowie bauliche Ergänzungen auf bereits überwiegend versiegelten Flächen. Die zulässige bauliche Entwicklung bewegt sich somit innerhalb des bisher bestehenden planungsrechtlichen Rahmens. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich hieraus nicht. Das Gebot zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bleibt hiervon unberührt.

I.4.3.1. Gebot der Vermeidung, Verminderung

Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebots wird die Nutzung und flächensparende Weiterentwicklung bestehenden baulichen Strukturen verfolgt. Die zulässige Nachverdichtung beschränkt sich überwiegend auf den Bestand sowie auf bereits versiegelten oder vorgeprägten Flächen. Dadurch werden zusätzliche Inanspruchnahmen bislang unbebauter Freiflächen weitgehend vermieden.

Der gewässerbegleitende Grünzug entlang des Goldbachs wird aufgrund seiner besonderen Bedeutung für Naturhaushalt, Wasserhaushalt und Stadtklima als private Grünfläche langfristig gesichert. Die Freihaltung von Bebauung erhält den Retentionsraum, stärkt den Biotopverbund und sichert die klimatischen Ausgleichsfunktionen. Die Festsetzungen zur naturnahen Entwicklung des Grünzugs entlang des Gewässerkorridors unterstützen zudem die langfristige ökologische Aufwertung des Grünzugs.

I.4.4. AUSGLEICHSKONZEPT (ARTENSCHUTZ, GESCHÜTZTE BIOTOPE, WALD ETC.)

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits durch den bestehenden Baulinienplan planungsrechtlich gesichert. Lediglich für das bislang dem Innenbereich zugeordnete Teilbaugebiet WA 3 erfolgt eine konkrete planungsrechtliche Steuerung. Insgesamt orientiert sich der Bebauungsplan eng am Bestand und ermöglicht nur eine maßvolle Weiterentwicklung, u.A. durch eine Erweiterungsmöglichkeit im WA 3. Ein über den bestehenden planungsrechtlichen Rahmen hinausgehender Kompensationsbedarf besteht nicht.

Die im Plangebiet vorhandenen strukturreichen Grünflächen mit Bachlauf, Retentionsbereichen und gewässerbegleitenden Auenstrukturen werden dauerhaft erhalten und durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen gesichert. Darüber hinaus werden bisher bestehende Bebauungsmöglichkeiten in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 2 zurückgenommen. Hierdurch werden wertvolle Lebensräume, klimatisch wirksame Freiflächen sowie Funktionen des Biotopverbunds langfristig gesichert.

Der Waldbereich im Südosten weist naturnahe Auenwaldstrukturen mit hochwertiger Biotopausstattung auf. Dort befinden sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG sowie ein FFH-Lebensraumtyp. Nach dem ABSP handelt es sich hierbei um einen regional bedeutsamen Lebensraum für Flora und Fauna. Die dauerhafte Freihaltung dieses Bereichs von Bebauung und intensiven Nutzungen sowie der Erhalt des prägenden Gehölzbestands dienen der Sicherung der biologischen Vielfalt, des Biotopverbunds sowie der ökologischen und klimatischen Funktionen des Gewässerkorridors.

Die faunistische Planungsraumanalyse erläutert, dass innerhalb sowie angrenzend an die überbaubaren Grundstücksflächen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäude-

und höhlenbewohnender Vogelarten sowie von Fledermäusen vorhanden sein können. Bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden können Beeinträchtigungen dieser Lebensstätten nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Lebensraumpotenziale besonders geschützter Arten (z. B. xylobionte Käfer und Amphibien), bestehen im Bereich des Fließgewässers und der gehölzbestandenen gewässernahen Retentions- und Auenbereiche. Da diese Bereiche durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft erhalten und von Bebauung freigehalten werden, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen einschließlich gegebenenfalls erforderlicher Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-/FCS-Maßnahmen zu berücksichtigen und frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

I.4.5. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Der Bebauungsplan führt zu keiner wesentlichen zusätzlichen Versiegelung bislang unversiegelter Flächen. Durch die dauerhafte Sicherung der bestehenden Grün- und Freiflächen sowie des Fließgewässers mit seinen Retentions- und Auenbereichen bleiben wichtige lokalklimatische Funktionen, insbesondere für die Kaltluftentstehung, den Wasserrückhalt und den Luftaustausch, wirksam.

Der Erhalt der Gehölzbestände sowie der Grün- und Retentionsflächen trägt zur Minderung sommerlicher Wärmebelastungen durch Verschattung und Verdunstungskühlung bei und unterstützt die Anpassung an die Folgen des Klimawandels, insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse und zunehmende Hitzeperioden. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen sowie die natürlichen Funktionen des Wasserhaushalts werden dadurch langfristig gesichert. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird im Rahmen der Möglichkeiten des Bebauungsplans Rechnung getragen.

I.4.6. VER- UND ENTSORGUNG INSBESONDERE NIEDERSCHLAGSWASSERMANAGEMENT

I.4.6.1. Wasserversorgung/Abwasser/Niederschlagswasserbewirtschaftung

<u>Wasserversorgung</u>

Die Trinkwassernotversorgung der Stadt Nürnberg ist durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Der nächstgelegene Notwasserbrunnen befindet sich auf dem Trainingsgelände des 1. FCN.

<u>Abwasser</u>

Das Plangebiet ist im aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) und der hierauf aufbauenden Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) im Mischsystem enthalten, so dass die abwassertechnische Erschließung gesichert ist.

<u>Niederschlagsbewirtschaftung</u>

Gemäß den Vorgaben der geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen ist Niederschlagswasser bevorzugt ortsnah zu versickern, um die natürliche Grundwasserneubildung zu fördern und die Kanalisation zu entlasten. Dies ist bei allen Bauvorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.

Ein gesondertes Niederschlagswassermanagementkonzept auf Bebauungsplanebene ist aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur im Plangebiet nicht erforderlich. Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen einzelner Bauvorhaben zu prüfen. Bei An-/ Um- oder Neubauten wird jedoch angestrebt, das anfallende Niederschlagswasser möglichst flächennah zu versickern oder zu verrieseln. Hierfür sollen geeignete Maßnahmen wie Mulden, Rigolen, wasserdurchlässige Beläge oder ähnliche dezentrale Versickerungssysteme eingesetzt werden. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet des Goldbaches (HQ100) wird im Bebauungsplan dargestellt. Die festgesetzten Baugrenzen befinden sich vollständig außerhalb dieses Bereichs, sodass eine Betroffenheit des Gewässers nicht zu erwarten ist.

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung von Starkregenereignissen ist zu berücksichtigen, dass es auch außerhalb von Gewässerbereichen zu Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser kommen kann.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Müllsammelstellen dürfen max. 15 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen.

I.4.7. GENDER UND DIVERSITY

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4686 werden die vorhandenen Freiraumstrukturen und deren klimatische Ausgleichsfunktionen gesichert. Der Grünzug entlang des Goldbachs trägt durch den Erhalt und des lokalen Mikroklimas zur Minderung sommerlicher Wärmebelastung und damit zu gesundheitsfördernden Wohn- und Lebensbedingungen bei. Der Bebauungsplan berücksichtigt die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung im Rahmen seiner Möglichkeiten. Durch die bestandsorientierte Planung wird ein verträgliches und lebenswertes Wohnumfeld erhalten. Eine Benachteiligung einzelner Bevölkerungsgruppen ist durch die Planung nicht zu erwarten.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4686 „Goldbach“ unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsziele ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Steuerung erfolgt eine Untergliederung in drei Teilbaugebiete (WA 1 bis WA 3).

Ziel der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist der Erhalt der bestehenden Nutzungsstruktur im Quartier. Es handelt sich bereits jetzt, um ein sogenanntes „faktisches“ allgemeines Wohngebiet. Neben Wohngebäuden sind daher auch Nutzungen zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ebenso sind Beherbergungsbetriebe zulässig. Diese Nutzungsvielfalt trägt zur gewünschten funktionalen Durchmischung bei und spiegelt die bereits vorhandenen Strukturen im Plangebiet wider. So wird beispielsweise die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Hotels im WA 3 geschaffen. Obwohl Beherbergungsbetriebe gemäß § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, wird diese Nutzung

im Rahmen der Feinsteuerung nach § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zugelassen, da sie bereits etabliert ist und sich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Darüber hinaus können ausnahmsweise auch Anlagen für Verwaltungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Diese Nutzungen beeinträchtigen die Wohnfunktion nicht wesentlich und fördern ebenfalls die angestrebte Nutzungsdurchmischung. Eine übermäßige Konzentration solcher Nutzungen könnte jedoch die Wohnqualität beeinträchtigen, da sie über das Quartier hinaus Anziehungskraft entfalten und zusätzlichen Verkehr verursachen können.

Zur Sicherung der angestrebten Wohnqualität und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind im allgemeinen Wohngebiet Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll insbesondere gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei diesen Nutzungen in erheblichem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend ausgeschlossen werden.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Es wird im Plangebiet eine gegenüber dem Bestand städtebaulich verträgliche Bauweise angestrebt.

Das Maß der baulichen Nutzungen lehnt sich an die Baustruktur des städtebaulichen Konzeptes und der Bestandsbebauung 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 im WA 1 und WA 2 aus den im Planteil festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Im WA 3 kann eine bauliche Nutzung nur in Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude (z. B. Anbau) auf dem Fl. Nr. 675/4 Gmkg. Mögeldorf erfolgen. Daher werden hier Festsetzungen zu der maximal zulässigen Grundfläche und der maximal zulässigen Geschosszahl getroffen. Durch die Festsetzung werden Freiheiten bei der baulichen Umsetzung eingeräumt, ohne dabei die städtebauliche Zielsetzung der Sicherung der bestehenden Bebauung aufzuweichen.

Baugebiete	**Baufläche**	**GR gem. § 19 Abs. 1 BauNVO**	**GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO**	**GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO**	**GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO**	**Anzahl der Vollgeschosse**
WA 1	ca.1.010 m²	-	0,4	0,6	1,2	3
WA 2	ca. 1.470 m²	-	0,4	0,6	0,8	2
WA 3	ca. 400 m²	260 m²	-		-	3
WA gesamt	**ca. 2.880 m²**					

Tabelle 2: Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) und Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 19 BauNVO

Einhaltung der Orientierungswerte

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 orientiert sich an den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und entspricht der städtebaulichen Dichte der umliegenden Bebauung.

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.

Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen werden diese Flächen künftig nicht mehr als überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt. Die zulässige GRZ von 0,4 bezieht sich somit nur auf die Bauflächen und begrenzt die bauliche Inanspruchnahme auf ein städtebaulich verträgliches Maß. Dadurch wird eine angemessene bauliche Dichte gewährleistet und die städtebauliche Qualität des Gebiets gesichert.

Im WA 1 wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt, im WA 2 von 0,8. Dies begründet sich mit der unterschiedlichen Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse.

Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 4 der BauNVO können zur Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse Höchstmaße festgesetzt werden. Von dieser Regelung wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht, um eine flächensparende Weiterentwicklung des Plangebiets zu ermöglichen und gleichzeitig die städtebauliche Struktur des Bestands zu wahren.

Für das WA 1 und das WA 3 wird eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich teilweise an der vorhandenen Bebauung und schafft zugleich planerischen Spielraum für eine verträgliche Nachverdichtung, etwa durch Aufstockungen bestehender Gebäude. Auf diese Weise wird eine maßvolle bauliche Entwicklung ermöglicht, die sowohl den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen als auch dem Erhalt des ortsbildprägenden Charakters gerecht wird.

Für das WA 2 wird eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch werden denkmalpflegerische Belange berücksichtigt und die Einfügung künftiger Bebauungen in das Umfeld des Einzeldenkmals im WA 2 auf der Fl. Nr. 688/6 Gmkg. Mögeldorf gewahrt. Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds dieses Baudenkmals durch zu nah heranrückende und übermäßig hohe Bebauung wird dadurch verhindert.

Die Festsetzungen ermöglichen weiterhin die Ausbildung eines Dachgeschosses, sofern dieses nicht als Vollgeschoss im Sinne der BayBO gilt. Dadurch bleibt eine maßvolle bauliche Nutzung möglich, ohne den denkmalgeschützten Charakter des Bestandsgebäudes und seiner Umgebung zu beeinträchtigen.

I.5.3. BAUWEISE

Im Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Konzept zu unterstützen und eine Orientierung an der vorhandenen Bebauungsstruktur mit freistehenden Gebäuden zu gewährleisten. Ziel ist es, den baukulturellen Charakter dieser Bereiche zu erhalten und eine harmonische Einfügung in die bestehende Umgebung zu ermöglichen.

Im WA 3 wird ein Anbau an ein bestehendes Gebäude ermöglicht. Die offene Bauweise unterstützt auch in diesem Fall die städtebauliche Zielsetzung einer kompakten und zusammenhängenden Bebauung in diesem Bereich, da das Gebäude mit einem möglichen Anbau weiterhin unter 50 m Länge besitzt und somit die offene Bauweise zulässig ist. Auch kann der Anbau hin zum Bestandsgebäude keine Abstandsflächen bilden, da es sich um ein zusammenhängendes Gebäude handelt.

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Auf den Baufeldern werden Baugrenzen festgesetzt, die unterschiedliche Baukörper ermöglichen und die Bestandsbebauung integrieren.

Im WA 1 und WA 2 sieht das Plankonzept vor, die vorhandenen Baugrenzen aus dem Baulinienplan Nr. 2829 von 1925 zurückzunehmen. Die Baugrenzen des Baulinienplans werden von der aktuellen Bebauung teilweise nicht eingehalten oder nicht ausgenutzt. So überschreiten die Gebäude auf den Fl. Nr. 688 und 675/21, Gmkg. Mögeldorf beispielsweise die rückwärtigen Linien des Baulinienplans (vgl. Abbildung 3). Auch die straßenseitige Grenze wird teilweise nicht beachtet, wie auf dem Fl. Nr. 675/31, Gmkg. Mögeldorf. Darüber hinaus wurde das Baurecht des Baulinienplans in den 100 Jahren seines Bestehens nicht vollständig genutzt. Daher soll über die Rücknahme der Baugrenzen innerhalb des Planungsgebietes eine klare städtebauliche Ordnung entstehen. Die neu definierten Baugrenzen orientieren sich am Gebäudebestand und dienen dessen langfristiger Sicherung. Gleichzeitig ermöglichen diese Spielräume für bauliche Veränderungen an der aktuell bestehenden Gebäudestruktur.

Dabei soll das Einzeldenkmal im WA 2 als freistehende Villa in seinem jetzigen Erscheinungsbild erhalten bleiben.

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

Durch die klare Definition der überbaubaren Grundstücksflächen wird einer weiteren Zersiedelung im Plangebiet entgegengewirkt. Die Festsetzung trägt dazu bei, die bauliche Entwicklung zu steuern, eine geordnete Siedlungsstruktur zu sichern und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu fördern. Gleichzeitig wird das Einfügen neuer Bauvorhaben in die bestehende Umgebung gesteuert und das städtebauliche Gesamtbild gestärkt.

Balkone und Terrassen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Balkone und Terrassen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Überschreitungen können im Rahmen des § 23 BauNVO zugelassen werden. Die Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen sind vorrangig für die Anlage von privaten begrünten Freiflächen.

Keller/Unterbauung

Unterbauungen sind nur in Bereichen unterhalb darüberliegender Geschosse der Hauptgebäude zulässig, um die natürliche Funktion des Bodens in Freiflächen nicht zu beeinträchtigen.

Nebenanlagen

Bei der Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der Baufelder sind die allgemeinen gesetzlichen Regelungen zu beachten. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine abweichende Regelung.

Denkmalgeschützter Pavillon (siehe Abbildung 11: Standort Baudenkmäler (Orange Fläche) und Schutz- und Wirkungsbereich des Baudenkmals (Orange Linie): © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung)

Zwischen den Gebäuden der Valznerweiherstraße 55 und 59 befindet sich auf der Fl. Nr. 688, Gmkg. Mögeldorf, eine private Freifläche mit einem denkmalgeschützten Pavillon. Die Baugrenze aus dem Baulinienplan wird hier zurückgenommen, um das Baudenkmal vor Beeinträchtigungen zu bewahren (Schutz- und Wirkungsbereich des Denkmals).



Abbildung 11: Standort Baudenkmäler (Orange Fläche) und Schutz- und Wirkungsbereich des Baudenkmals (Orange Linie): © Stadt Nürnberg | Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

I.5.5. 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 so zu gestalten, dass jeweils ausreichende Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten notwendiger Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen gegeben sind.

I.5.6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Anzahl der erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze, die im Plangebiet untergebracht werden müssen, ergibt sich grundsätzlich anhand der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (StS).

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.

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN (GGF. BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG)

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

I.5.8. 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.5.9. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Zur planungsrechtlichen Sicherstellung des in Kapitel I.4.4.1 erläuterten und veranschaulichten grünordnerischen Konzepts werden private Grünflächen festgesetzt.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“

Der gewässerbegleitende Schutz- und Entwicklungsbereich entlang des Goldbachs weist aufgrund seines strukturreichen Vegetationsbestands eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund sowie für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf. Der mäandrierende Gewässerverlauf bildet dabei eine prägende landschaftliche Struktur, deren naturnahe Entwicklung und Einbindung in das örtliche Grün- und Freiraumsystem gesichert wird.

Die Abgrenzung orientiert sich am Gewässerverlauf, am vorhandenen Vegetationsbestand und deren wertgebenden Gehölzstrukturen sowie an der Zielsetzung, einen durchgängigen Grünzug im Siedlungsraum zu erhalten und weiterzuentwickeln. Der Korridor verbindet das südlich gelegene Waldgebiet mit den nördlich anschließenden Grünzug und trägt damit wesentlich zur Vernetzung von Lebensräumen bei. Die Breite des gewässerbegleitenden Grünbereichs beträgt beidseits des Gewässers etwa 15 m und wird abschnittsweise entsprechend den örtlichen Gegebenheiten sowie der Ausprägung der vorhandenen Gehölzstrukturen erweitert. Damit werden ausreichend dimensionierte Entwicklungsräume für die uferbegleitende Vegetation und naturnahe Gewässerentwicklung gesichert.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ dient der dauerhaften Sicherung und ökologischen Aufwertung dieser wertgebenden Grünstrukturen. Durch eine extensive Pflege und eine naturnahe Eigenentwicklung wird der zusammenhängende Vegetationsbestand langfristig erhalten und die Entwicklung strukturreicher und durchgängiger Lebensräume unterstützt. Der vorhandene Gehölzbestand umfasst teilweise auch nicht standorttypische Arten. Eine gezielte Entfernung oder Ersatzpflanzung wird durch die Festsetzung nicht vorgegeben. Darüber hinaus werden die natürlichen Bodenfunktionen, die Funktionen des Wasserhaushaltes sowie die Retentions- und Ausgleichsfunktionen des Überschwemmungsbereiches gesichert und gestärkt. Als Bestandteil eines übergeordneten Gewässer- und Freiraumsystems stärkt der Korridor die ökologische Vernetzung und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Siedlungsraum.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erholungsgarten“

Die an die Bauflächen angrenzenden Grünflächen dienen vorrangig einer gärtnerisch geprägten und wohnungsbezogenen Freiraumnutzung und werden daher mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ festgesetzt. Sie ergänzen die bauliche Nutzung als private Aufenthalts- sowie Erholungsflächen und ermöglichen eine gärtnerische Gestaltung im unmittelbaren Wohnumfeld. Die Festsetzung erlaubt gegenüber den als „Naturnaher Bereich“ festgesetzte Grünfläche eine intensivere Nutzung, gewährleistet jedoch gleichzeitig den Erhalt des prägenden Grüncharakters in diesem Bereich. Zugleich wird einer übermäßigen Versiegelung und einer Gestaltung der Grünflächen, die den Freiraumcharakter beeinträchtigt, entgegengewirkt.

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine konkreten baulichen Entwicklungen vorliegen, werden die Anforderungen an Brandschutz und Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Flächen für Feuerwehr- und Rettungszwecke können innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ nur ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind auf das technisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken, wasserdurchlässig herzustellen und dürfen die Zweckbestimmung der Grünfläche nicht wesentlich beeinträchtigen.

I.5.10. ERHALTUNGSGEBOT BÄUME

Auch bei einer möglichen baulichen Entwicklung sollen der wertgebende, ortsbildprägende Baumbestand und seine ökologischen Funktionen gesichert und Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden. Daher werden standortgerechte Laub- und Obstbäume ab einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche, zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung ergänzt die Regelungen der Baumschutzverordnung, indem sie gezielt auch standortgerechte Obstbäume einbezieht. Diese stellen in den privaten Gartenbereichen teilweise einen wesentlichen Bestandteil des vorhandenen Baumbestands dar und tragen zur Vernetzung eines zusammenhängenden Grünzugs und seiner Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei.

Im Rahmen von Bauvorhaben sind die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um den vorhandenen Baumbestand insbesondere die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m vor Beeinträchtigungen des Wurzelraums, Bodenverdichtungen, Geländeveränderungen oder sonstigen baubedingten Einwirkungen zu schützen. Dadurch werden die langfristige Vitalität und Erhaltungsfähigkeit des Baumbestands gewährleistet.

Für unvermeidbare Baumverluste wird eine gleichwertige Ersatzpflanzung mit standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Die Vorgaben zur Pflanzqualität und -größe der Ersatzbäume dienen der Sicherstellung einer dauerhaften und nachhaltigen Begrünung. Durch die vorgeschriebene mehrfache Verpflanzung wird eine geeignete Ausgangsqualität gewährleistet. Ersatzpflanzungen in gleicher Qualität und Anzahl tragen dazu bei, die ökologischen, klimatischen und gestalterischen Funktionen des Baumbestands langfristig zu erhalten und unvermeidbare Verluste auszugleichen.

I.5.11. FLÄCHEN MIT ERHALTUNGS- UND PFLANZGEBOTEN

Zur dauerhaften Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes und seiner Einbindung in die übergeordnete Grünstruktur werden „Flächen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung “Naturnaher Bereich“. Die Gehölzstrukturen tragen wesentlich zur Gliederung sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei und erfüllen wichtige ökologische sowie lokalklimatische Funktionen. Zudem übernehmen sie

bedeutende Lebensraum- und Vernetzungsstrukturen für heimische Tier- und Pflanzenarten. Die Vorgaben zu Ersatzpflanzungen sowie zur nur geringfügig zulässigen Auflichtung dienen der dauerhaften Sicherung der Gehölzstruktur und ihrer ökologischen Bedeutung.

Durch die Festsetzung geeigneter Pflanzqualitäten und die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze wird eine nachhaltige Durchgrünung des Plangebiets sowie eine hohe ökologische Qualität sichergestellt.

Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Sollten sich im Rahmen nachgelagerter Genehmigungs- bzw. Zulassungsverfahren zusätzliche Kompensationserfordernisse aufgrund konkreter Eingriffe ergeben, werden die erforderlichen Maßnahmen im jeweiligen Verfahren festgelegt. Als mögliche Maßnahme kommen insbesondere Ersatzpflanzungen standortgerechter Laubbäume innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Betracht. Dadurch können bestehende Grünstrukturen ergänzt, ökologisch aufgewertet und langfristig gestärkt werden.

I.5.12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Versickerungsfähige Beläge

Soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen, dient die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge bei baulichen Erweiterungen (befestigte und nicht überdachte Flächen) der Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelungen sowie der Förderung einer dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung und einer starkregenangepassten Bauweise. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge unterstützt den natürlichen Wasserhaushalt und reduziert den Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen. Der Aufbau der befestigten Flächen ist so auszubilden, dass die Versickerungsfähigkeit dauerhaft erhalten bleibt. Der Bestand bleibt hiervon unberührt.

Artenschutz

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gebäudenahen Grünflächen können potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter gebäude- und gehölzbewohnender Vogelarten sowie von Fledermäusen vorhanden sein. Eine abschließende Bewertung möglicher Betroffenheiten ist erst auf Grundlage einer konkreten Planung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren möglich. Durch den vorrangigen Erhalt geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden mögliche Beeinträchtigungen vermieden. Sollte ein Eingriff im Einzelfall unvermeidbar sein, sind entsprechende Maßnahmen zu planen und vorzusehen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Hierfür sind die Bestandsgebäude und ggf. betroffene Einzelbäume mit Habitatstrukturen im gebäudenahen Bereich durch entsprechend qualifiziertes Fachpersonal im Zuge einer Übersichtsbegehung auf bestehende Nist- und Quartierstrukturen zu überprüfen. Falls eine Quartiereignung für Vögel oder Fledermäuse festgestellt wird, sind entsprechende Maßnahmen anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards des besonderen Artenschutzes umzusetzen. Geeignete Maßnahmen sind unter anderem der Einsatz einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung sowie das Anbringen artspezifisch geeigneter Ersatzlebensräume im räumlich-funktionalen Zusammenhang im zeitlichen Vorlauf zum geplanten Eingriff.

I.5.13. FLÄCHEN FÜR WALD

Das Plangebiet grenzt an Waldstrukturen im Bereich des Reichswaldes an. Aufgrund dieser räumlichen und funktionalen Verbindung wird im Planteil auf dem Flurstück Fl. Nr. 692, Gmkg. Mögeldorf eine „Fläche für Wald“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB zeichnerisch festgesetzt. Zwischen der festgesetzten „Fläche für Wald“ und der Baugrenze im WA 3 wird ein Abstand von ca. 3 m eingehalten. Dieser Abstand wird als ausreichend erachtet, da lediglich eine potenzielle Erweiterung des Gebäudebestands in Richtung Wald ermöglicht werden soll. Aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der vorhandenen Gehölzstrukturen am Waldrand sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen oder Gefährdungen zu erwarten. Die Festsetzung gewährleistet einen angemessenen Interessenausgleich zwischen dem Waldbestand und den Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Baugrundstücks.

Die Waldfläche trägt zur Gliederung des Landschafts- und Siedlungsraums bei, erfüllt lokalklimatische Ausgleichsfunktionen und unterstützt die Qualität des Wohnumfeldes. Die dauerhafte Sicherung der Waldstruktur gewährleistet den Erhalt dieser vielfältigen ökologischen und landschaftlichen Funktionen (vgl. Kapitel I.5.18.2).

I.5.14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung des baukulturellen Charakters des bestehenden Quartiers werden im WA 1 und WA 2 ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer zugelassen. Diese Festsetzung trägt zur Erhaltung des ortsbildprägenden Erscheinungsbildes bei (Erhalt der Baukultur) und unterstützt die denkmalpflegerischen Zielsetzungen im Plangebiet. Insbesondere wird durch die Begrenzung auf geneigte Dächer eine Überschattung des Einzeldenkmals im WA 2 vermieden, wodurch dessen städtebauliche Wirkung und Sichtbarkeit erhalten bleibt.

Für das Teilbaugebiet WA 3 wird eine größere gestalterische Flexibilität hinsichtlich der Dachform ermöglicht. Neben den in den übrigen Gebieten zulässigen geneigten Dachformen werden auch Flachdächer zugelassen, um eine angemessene bauliche Entwicklung im Zusammenhang mit dem bestehenden Hotelgebäude zu ermöglichen. Die ergänzende Zulässigkeit von Flachdächern berücksichtigt die besondere städtebauliche Situation und die Anforderungen an eine mögliche Erweiterung oder Ergänzung der bestehenden Bebauung.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Begrünte Freiflächen übernehmen wichtige kleinklimatische Ausgleichsfunktionen. In Anlehnung an die vorhandenen Grünstrukturen des Wohnumfeldes wird daher eine gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Wohnbauflächen festgesetzt.

Schottergärten sowie flächige Stein-, Kies-, Schotter- oder sonstige Materialschüttungen in Verbindung mit wasserundurchlässigen Folien, Vliesen oder vergleichbaren Materialien werden ausgeschlossen, da sie die ökologischen Funktionen von Freiflächen, insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen, die Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen, mindern.

I.5.15. WASSERFLÄCHEN UND WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Im Plangebiet verläuft der Goldbach, ein Fließgewässer III. Ordnung. Sein Verlauf wird im Bebauungsplan entsprechend der aktuell vorgefundenen Gewässersituation festgesetzt. Dabei kann der festgesetzte Verlauf teilweise von den Darstellungen der Stadtgrundkarte abweichen. Unabhängig von der Darstellung im Planteil unterliegt der Goldbach einer natürlichen Gewässerdynamik. Insbesondere in den nicht begradigten Abschnitten können sich Gewässerverlauf und Uferbereiche im Laufe der Zeit verändern, etwa im Bereich der Auwälder.

Es ist zu berücksichtigen, dass zeitweise trockenfallende flache Uferbereiche weiterhin zum Gewässer gehören können. Ebenso ist bei stärkerer Wasserführung von einer Ausbreitung des Gewässerverlaufs auszugehen. Die wasserrechtlichen Vorgaben und die tatsächlichen Verhältnisse des Gewässers sind hierbei zu beachten.

I.5.16. VERMERKE

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

I.5.17. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

<u>Denkmalschutz</u>

Im Plangebiet befinden sich denkmalgeschützte Einzelanlagen (Baudenkmäler), die im Planteil nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Darstellung informiert über die bestehende denkmalrechtliche Bindung und stellt die Belange des Denkmalschutzes bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung sicher.

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

I.5.18. HINWEISE

I.5.18.1. Denkmalschutz

Aufgrund der Möglichkeit der Existenz bislang unbekannter Bodendenkmäler im Plangebiet wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG hingewiesen. Dadurch wird sichergestellt, dass archäologische Funde bei Erdarbeiten frühzeitig erkannt, gemeldet und entsprechend den denkmalrechtlichen Vorgaben behandelt werden können.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist nach Art. 8 Abs. 1 des BayDSchG dazu verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des

Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die aufgefundenen Gegenstände sowie der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG bis eine Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

I.5.18.2. Wertvoller Lebensraum

Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung (GSP, 30.07.2026) weist den überwiegenden Teil der innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes gelegenen Waldfläche als gesetzlich geschützte Lebensräume/Biotope nach Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG aus. Es handelt sich hier um Erlen-Eschen-Auwald (L512/513). Damit ist dieser Waldbereich auch als prioritärer FFH-Lebensraumtyp *91E0 Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwald an Fließgewässern (Alno-Padion, Alnion incanaer, Salicion albae) eingestuft.

Aufgrund seiner naturschutzfachlichen Bedeutung übernimmt der Waldbereich eine wichtige Funktion für den Biotopverbund und stellt eine Verbindung zu weiteren hochwertigen Lebensräumen im Umfeld her.

Aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus sind sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops führen können, verboten. Hierzu zählen u. A. Ablagerungen jeglicher Art.

I.5.18.3. Artenschutz

Die Rücknahme der bislang bestehenden Bebauungsmöglichkeiten sowie die dauerhafte Sicherung des strukturreichen und naturschutzfachlich wertgebenden Grünbestands mit den Auenbereichen entlang des Bachlaufs gewährleistet die Erhaltung der wichtigen Funktionen dieser Flächen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie als Bestandteil des regionalen Biotopverbunds.

Da innerhalb und angrenzend an die überbaubaren Grundstücksflächen artenschutzrechtlich relevante Strukturen wie Gehölze, Einzelbäume, Gebäude oder gewässerbezogene Lebensräume vorhanden sein können, werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Die artenschutzrechtliche Einschätzung basiert auf der faunistischen Planungsraumanalyse (Anuva, 26.01.2026). Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit einzelner Grundstücke, ist im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung sowie gegebenenfalls notwendige Vermeidungs-, Minderungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) oder Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) durchzuführen. Dadurch kann die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten und das Risiko eines Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG reduziert werden.

I.5.18.4. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den jeweiligen Grundstücken fördert den natürlichen Wasserkreislauf, entspricht den heutigen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen und dient der Entlastung der Kanalisation. Gleichzeitig werden Abflussspitzen bei Starkregenereignissen reduziert, die Bodenfeuchte und die Wasserverfügbarkeit für die Vegetation verbessert sowie die Grundwasserneubildung unterstützt. Darüber hinaus trägt die Regelung zur Klimaanpassung und zur Verminderung lokaler Überflutungsrisiken bei.

I.5.18.5. Schutz vor Starkregen und Hochwasser

Aufgrund möglicher Starkregenereignisse und damit verbundener oberflächlicher Wasserabflüsse werden Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise aufgenommen. Im Zuge des Klimawandels ist mit einer Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen. Die Hinweise dienen dem vorsorgenden Schutz von Gebäuden, insbesondere tieferliegenden Gebäudeteilen, und sollen mögliche Schäden durch eindringendes Wasser reduzieren. Die Ausführung entsprechender Schutzmaßnahmen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Trotz vorsorgender Maßnahmen können bei Extremwetterereignissen zeitweise Überflutungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

I.5.18.6. Gewässerschutz

Im Planteil wird ein Gewässerrandstreifen entlang des Fließgewässers dargestellt, der sich aus der gesetzlichen Verpflichtung gemäß Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG ergibt. Innerhalb eines Bereichs von mindestens 5 m ab der Uferlinie sind gartenbauliche sowie ackerbauliche Nutzungen ausgeschlossen.

II. UMWELTBERICHT (STAND: FORTSCHREIBUNG)

II.1. EINLEITUNG

Das Bebauungsplan-(BP-)Verfahren Nr. 4686 wurde am 18.01.2024 im Stadtplanungsausschuss (AfS) eingeleitet. Im Rahmen des BP-Verfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichtes wurde vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) erstellt.

Zum BP Nr. 4686 liegen bereits der Entwurf der Satzung und Begründung sowie eine faunistische Planungsraumanalyse und eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung vor.

II.1.1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung des entlang des Goldbachs verlaufenden Grünzugs. Durch die Festsetzungen als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ im gewässerbegleitenden Gehölzbestand sowie „Erholungsgarten“ im Bereich hin zu den Bestandsgebäuden und als Fläche für Wald, werden die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen sowie Lebensräume für die Fauna langfristig gesichert. Die Festsetzungen zielen auch auf die Sicherung des Retentionsraums des Goldbachs und die Erhaltung der Kaltluftströmung ab. Ein weiteres Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung und maßvolle Weiterentwicklung der Bebauung entlang der Valznerweiherstraße.

Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich in den Kapiteln I.2 und I.5.

II.1.2. PLANGRUNDLAGEN

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Nürnberg wird als Metropole im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach ausgewiesen.

- Regionalplan des Planungsverbandes Region Nürnberg (7):

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

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP):

Das Plangebiet ist überwiegend als Grünfläche dargestellt. Diese ist übergeordneter Bestandteil der Hauptverbundachsen im Biotopverbundsystem der Feuchtgebiete und wird als linearer Maßnahmenbereich zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern ausgewiesen. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs schließen Wohnbauflächen an. Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Südwesten Wohnbauflächen an.

- Vorhandene Bauleitpläne im Geltungsbereich:

Für Teilbereiche des Plangebietes gilt der Baulinienplan Nr. 2829 vom 18.10.1925.

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

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

- Geschützte Lebensräume/ Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG:
  kommen laut Biotop- und Nutzungstypenkartierung auf den Flurstücken Fl. Nr. 692, 693/2 und 707/2 Gmkg. Mögeldorf, innerhalb des Überschwemmungsgebietes vor. Der gewässernahe Bereich ist durch einen Erlen-Eschen-Auwald (L512/513) geprägt.
- Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes (Fl. Nr. 692, Gmkg. Mögeldorf) ist im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Biotop Nr. 628) als regional bedeutsamer Lebensraum ausgewiesen.
- FFH- und/oder SPA-Gebiete:
  kommen im Plangebiet nicht vor, jedoch erfasst die BNTK nach BayKompV einen prioritären FFH-Lebensraumtyp *91E0 Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwald an Fließgewässern (Alno-Padion, Alnion incanaer, Salicion albae) auf der Waldfläche (Fl. Nr. 692, 693/2 und 707/2, Gmkg. Mögeldorf).
- Im Plangebiet befindet sich auf den Grundstücken Fl. Nr. 692, 693/2 und 707/2 (Gmkg. Mögeldorf) Wald im Sinne des BWaldG.
- Im Plangebiet befinden sich Baudenkmäler, eine Villa (Fl. Nr. 688/6, Gmkg. Mögeldorf) und ein Gartenpavillon (Fl. Nr. 688, Gmkg. Mögeldorf).

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Inwieweit bei der Aufstellung des BP Nr. 4686 die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt auch eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase. Grundsätzlich lässt sich festhalten das mögliche Bebauungen bereits jetzt nach § 34 BauGB zulässig sind.

II.2.1. FLÄCHE[1]

Ausgangssituation

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet (Gmkg. Mögeldorf). Die Flächen sind größtenteils unversiegelt und weisen zahlreiche Gehölzstrukturen sowie Einzelbäume auf. Die privaten Grünflächen werden durch einen extensiv geprägten, naturnahen Bereich entlang des Gewässers sowie darüber hinaus durch einen gärtnerisch intensiver genutzten Grünbereich gekennzeichnet. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs liegen drei Wohnhäuser, darunter eine denkmalgeschützte Villa, sowie ein ebenso unter Denkmalschutz stehender Gartenpavillon. Südöstlich der Vorchtelstraße liegt ein kleiner Teilbereich eines Hotel- und Restaurantbetriebes im Plangebiet.

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund des überwiegenden Freiraumanteils innerhalb des Überschwemmungsgebiets Goldbach, seiner Funktion als Retentionsraum und Kaltluftliefergebiet sowie aufgrund des vorhandenen strukturreichen Grünzugs mit hohem

[1] vgl. BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.1 Schutzgut Fläche; Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S. 158 ff.

Entwicklungspotenzial für naturnahe Lebensräume ökologisch und naturschutzfachlich besonders wertvoll. Infolge des weitgehend sehr geringen Versiegelungsgrads (von circa 10% der Fläche) weist das Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Fläche auf.

Auswirkungen / Prognose

Im Bereich der Teilbaugebiete WA 1 und WA 2 erfolgt keine Flächeninanspruchnahme, da die Baugrenzen gegenüber dem rechtsverbindlichen Baulinienplan zurückgenommen werden. Im Teilbaugebiet WA 3 werden maßvolle bauliche Erweiterungsmöglichkeiten lediglich auf überwiegend bereits versiegelter Fläche geschaffen. Aufgrund der gering ausfallenden, möglichen Flächeninanspruchnahme und der Sicherung der derzeit zum Großteil unversiegelten und ökologisch hochwertigen Freiflächen im übrigen Plangebiet, sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

II.2.2. BODEN

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich geologisch betrachtet in einem durch quartäre Prozesse überprägten Gebiet des Sandsteinkeupers. Der anstehende Untergrund ist demnach charakterisiert durch eine Talfüllung aus fluviatilen Sedimenten. Die Quartärmächtigkeit beträgt ca. 4 – 10 m. Der Bereich entlang des Goldbachs weist gemäß der ÜBK25 (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000) vorwiegend Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden auf. Der Bereich in Siedlungsnähe wird als besiedelte Fläche mit anthropogen überprägten Bodenformen dargestellt.

Gemäß den Untersuchungen zu den ökologischen Bodenfunktionen im ABSP der Stadt Nürnberg finden sich im Plangebiet überwiegend Böden mit weitgehend intakten Bodenfunktionen bei einem geringen Versiegelungsgrad (1 – 30 %). der Teilbaugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 weisen die Böden, aufgrund eines höheren Versiegelungsgrads von 31 – 70 %, eingeschränkt intakte Bodenfunktionen auf. In der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg finden sich keine Einträge zu Verdachtsflächen. Insgesamt weist das Plangebiet aufgrund der überwiegend intakten Bodenfunktionen für das Schutzgut Boden eine hohe Bedeutung auf.

Auswirkungen / Prognose

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist der Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen durch die Planung herauszustellen. Durch die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Grünzugs und der Auenbereiche entlang des Goldbachs wird der Erhalt der weitgehend unversiegelten Böden und ihrer Bodenfunktionen berücksichtigt. Dies wirkt sich langfristig positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch gegebenenfalls erforderliche kleinflächige Versiegelungen in WA 3 ist aufgrund des geringen Umfangs als nicht erheblich einzustufen. Durch geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, z.B. die Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie die Versickerung anfallender Niederschläge auf angrenzenden Flächen des Grundstücks, können mögliche Beeinträchtigungen zusätzlich reduziert werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

II.2.3. WASSER

Ausgangssituation

Durch das Plangebiet fließt der Goldbach, ein Gewässer III. Ordnung. Das Grundwasser steht vergleichsweise hoch an, wobei bei mittlerem Grundwasserstand mit einem Flurabstand von ca. 0-3 m zu rechnen ist (vgl. Flurabstandskarten der Grundwasserberichte 2011 und 2023). Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach WNW gerichtet, analog zur Fließrichtung des Goldbachs.

Laut BNTK ist das Ufer des Goldbachs im Nordwesten des Geltungsbereichs mit Holzbohlen eingefasst. Der begradigte Gewässerverlauf mündet in eine Verrohrung unterhalb der Vorchtelstraße. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets hingegen mäandriert der Goldbach naturbelassen. Aufgrund der natürlichen Gewässerdynamik und der Sedimentationsprozesse unterliegt der dort flache Uferbereich ständigen Veränderungen, sodass sich die Gewässerlinie je nach Wasserführung des Goldbachs verlagern kann.

Der Goldbach ist ein sogenanntes „gewässerrandstreifenpflichtiges Gewässer“. Dadurch kommt die Pflicht aus Art. 16, Abs. 1, Satz 1, Nr. 3 BayNatSchG zur Anwendung. Dies bedeutet, dass in einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie garten- und ackerbauliche Nutzungen untersagt sind.

Das Plangebiet befindet sich weitgehend im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Goldbachs. Solche Überschwemmungsgebiete sind gem. § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Aktuell steht das Plangebiet im Falle eines Hochwasserereignisses aufgrund nicht vorhandener Bebauung als Rückhaltefläche zur Verfügung und leistet so einen Beitrag zur Hochwasservorsorge. Insgesamt ist das Plangebiet für das Schutzgut Wasser von hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Durch die planungsrechtliche Sicherung des Grünzugs und die Berücksichtigung des ermittelten Überschwemmungsgebiets wird die Funktion des Plangebietes als Retentionsfläche im Sinne des Hochwasserschutzes sowie die Gewässerökologie des Goldbachs bewahrt. Der entsprechenden Planungsdirektive des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird dadurch genüge getan. Somit steht die Planung auch im Einklang mit den Vorgaben und Zielen der Wasserrahmenrichtlinie der EU (WRRL).

Lediglich im bisher unversiegelten Teilbereich der durch die Planung geschaffenen, maßvollen Entwicklungsmöglichkeit im Teilbaugebiet WA 3 könnte die Grundwasserneubildung minimal beeinträchtigt werden. Da der unversiegelte Anteil der Fläche jedoch sehr gering ist und WA 3 nicht im ermittelten Überschwemmungsgebiet liegt, werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft. Durch geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, z.B. die Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie die Versickerung anfallender Niederschläge auf angrenzenden Flächen des Grundstücks, können mögliche Beeinträchtigungen zusätzlich reduziert werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

II.2.4. PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT

Ausgangssituation / Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend von einem strukturreichen, gewässerbegleitenden Grünzug entlang des Goldbachs mit wertgebenden, z.T. alten Gehölz- und Vegetationsbeständen geprägt. Die gemäß BNTK vorhandenen heimischen Laubbäume, wie u.a. Buche, Esche, Ahorn, Eibe, Linde, Birke und verschiedenen nicht heimischen Nadelbaumarten,

wie Kiefer und Tanne weisen ein hohes Potenzial für die Entwicklung naturnaher Lebensräume sowie für die Vernetzung von Biotopstrukturen auf.

Der südöstlich der Vorchtelstraße gelegene Abschnitt des Grünzugs wird als Wald im Sinne des BWaldG eingestuft. Im (mittel-)alten Auwald kommen u. A. verschiedene Ahorn-, Erlen-, Eschen- und Weiden-Arten vor. Aufgrund der strukturellen Verbindung mit den angrenzenden (Au-)Waldbereichen besitzt dieser Bereich eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Biotop Nr. 628) ist dieser Bereich als regional bedeutsamer Lebensraum dargestellt und dem Naturraumziel „Sandgebiet östlich der Rednitz/Regnitz-Achse“ zugeordnet. Der im Überschwemmungsgebiet gelegene Bereich des Waldes ist in der BNTK als § 30 BNatSchG geschützter Lebensraum/ Biotop sowie als prioritärer FFH-Lebensraumtyp *91E0* erfasst und wird den Erlen-, Eschenwäldern und Weichholzauenwäldern an Fließgewässern zugeordnet.

Im Rahmen der faunistischen Planungsraumanalyse wurde der weitläufige Grünzug entlang des Fließgewässers aufgrund seiner Strukturvielfalt, gewässerbegleitenden Vegetation und der bestehenden Biotopverbundfunktion als Bereich mit hoher faunistischer Bedeutung bewertet. Es ergeben sich Lebensraumpotenziale für verschiedene Artengruppen.

Im Bereich nordwestlich der Vorchtelstraße kann das Vorhandensein möglicher Nist- und Quartierstrukturen an den Bestandsgebäuden nicht ausgeschlossen werden. Der angrenzende, ältere Baumbestand weist Specht- und Faulhöhlen, Spechtspuren, Vogelnistkästen und Totholz auf. Damit stellen die beschriebenen Strukturen potenzielle Nist-, Quartier- und Nahrungshabitate für Brutvögel und Fledermäuse dar. Insgesamt bietet dieser Teil des Plangebietes Lebensraum für baumhöhlen- und gebäudebewohnende Brutvögel und Fledermäuse sowie potenziell totholzbewohnende Käfer.

Auch für den Waldbereich südöstlich der Vorchtelstraße ergeben sich anhand der faunistischen Planungsraumanalyse besondere Habitatpotenziale für Brutvögel, Fledermäuse und totholzbewohnende Käfer, insbesondere aufgrund der vorhandenen Totholzstrukturen, der naturnahen Gehölzzusammensetzung, sowie der Verbindung zu angrenzenden Wald- und Auenbereichen. Der Goldbach weist in diesem Bereich des Plangebietes aufgrund der gewässernahen Auenstrukturen eine Habitateignung für den Feuersalamander auf.

Auswirkungen / Prognose

Das Vorhaben sieht die planungsrechtliche Sicherung des strukturreichen Grünzugs einschließlich der gewässerbegleitenden Auenbereiche und der damit einhergehenden Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere vor. Dadurch werden der regional bedeutsame Lebensraum, die vorhandenen Habitatstrukturen und die Biotopverbundfunktion langfristig erhalten.

Die Waldfläche, die als §30 BNatSchG geschützter Lebensraum mit erfasstem FFH-Lebensraumtyp eingestuft ist, besitzt eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Veränderungen dieses Bereichs sind aufgrund der bestehenden Schutz- und Erhaltungsziele zu vermeiden und bedürfen einer gesonderten naturschutzrechtlichen Prüfung.

Potenzielle Beeinträchtigungen können sich durch eine spätere konkrete Umsetzung auf Vorhabenebene ergeben. Bei Eingriffen am oder im Gebäudebestand oder in gebäudenahe Einzelbäume können erhebliche Auswirkungen auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Brutvogel- und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind daher erforderliche artenschutzrechtliche Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Aufgrund der weitgehenden Sicherung der wertgebenden Grünstrukturen und der potenziell nur geringfügigen Eingriffsmöglichkeiten durch Aufstockungen im Teilbaugebiet WA 1 sowie maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten im Teilbaugebiet WA 3 werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt insgesamt, unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen, als nicht erheblich eingestuft.

II.2.5. LANDSCHAFT

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Übergang zwischen Siedlungsbereich und dem Naherholungsgebiet Lorenzer Reichswald. Der Bereich ist Teil des Grünzugs entlang des Goldbachs und wird durch einen Wechsel aus heterogener Wohnbebauung, weitläufigen privaten Gärten sowie strukturreichen Gehölzbeständen geprägt. Insbesondere der gewachsene Baumbestand und die gewässerbegleitenden Vegetationsstrukturen haben eine besondere Wirkung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Bereich der Privatgrundstücke ist durch eine Mischung aus standorttypischen Gehölzen und gärtnerisch geprägten Pflanzungen gekennzeichnet, weist jedoch einen zusammenhängenden und landschaftsbildprägenden Baumbestand auf. Der angrenzende Waldbereich ist stärker naturnah ausgeprägt und übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion zu den umliegenden Waldflächen. Der Goldbach ist östlich der Vorchtelstraße naturnah ausgebildet, im Abschnitt westlich des Geh- und Radweges jedoch durch anthropogene Veränderungen wie Einfassungen und Begradigungen geprägt.

Aufgrund der hochwertigen Gehölzstrukturen, der landschaftlichen Einbindung am Siedlungsrand sowie der Bedeutung des Grünzugs für die Freiraumstruktur ist die Bedeutung des Plangebiets für das Orts- und Landschaftsbild insgesamt als hoch einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die prägenden Landschaftselemente gesichert. Mögliche Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes ergeben sich insbesondere durch die zulässige Erhöhung bzw. Erweiterung baulicher Strukturen (z. B. Geschossigkeit, mögliche Aufstockungen und Anbauten). Aufgrund der Begrenzung der baulichen Entwicklung auf den bestehenden Siedlungsbereich, der Rücknahme der Baugrenze in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 2 und überwiegenden Sicherung der landschaftsbildprägenden Grünstrukturen sowie der Lage der Erweiterungsmöglichkeiten im direkten Anschluss an vorhandene Gebäude im Teilbaugebiet WA 3 werden die Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft durch die Realisierung der Planung als nicht erheblich eingestuft.

II.2.6. MENSCHLICHE GESUNDHEIT

II.2.6.1. Erholung

Ausgangssituation

Die Erholungsnutzung des Grünzugs am Goldbach für die Öffentlichkeit ist im Bereich des Plangebiets nicht gegeben. Die Grundstücke befinden sich alle im Privateigentum. Eine öffentliche Nutzbarkeit ergibt sich lediglich in einigen Teilabschnitten im weiteren Umfeld außerhalb des Geltungsbereichs (z.B. die Grünanlage am Aussiger Platz). Trotz der fehlenden öffentlichen Nutzbarkeit entfaltet der gewachsene Baumbestand aufgrund seiner orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung eine indirekte Erholungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche. Die Urbanstraße wird zudem von Hundebesitzern, Joggern und

Radfahrern als Wegeverbindung in Richtung des Naherholungsgebiets Lorenzer Reichswald genutzt. Die Flächen besitzen demnach eine Bedeutung für die ortsnahe, private Erholungsnutzung sowie für das Landschaftserleben im Wohnumfeld.

Der durchgehende Grünzug entlang des Goldbachs schließt direkt an den Lorenzer Reichswald an. Durch die zusammenhängende Grünstruktur wird im Plangebiet in sehr hohem Maße Kaltluft aus den Grün- und Freiflächen in die Siedlungsflächen transportiert. Der Grünzug verringert die UV-Exposition und trägt in windschwachen, hochsommerlichen Hochdrucklagen dazu bei starke Hitzebelastungen zu vermindern und die umliegenden Siedlungsbereiche mit Kaltluft zu versorgen. Eine Reduzierung des Hitzestresses wirkt sich positiv auf die Luftqualität aus und kann die Ausweitung der Pollensaison und folglich Allergien abschwächen. Die hitzeregulierenden Gehölzflächen des Grünzugs am Goldbach tragen einen wichtigen, indirekten Beitrag zum Erholungswert im Stadtteil bei, indem die umliegenden Siedlungsflächen gekühlt werden. Gerade auf baumbestandenen Grünflächen in Grundwassernähe, werden Gehölze in Trockenperioden ausreichend mit Wasser versorgt und können somit Verdunstungskühle an die Umgebung abgeben. Um den indirekten Beitrag zum Erholungswert im Stadtteil und die privaten Erholungsflächen dauerhaft zu erhalten, ist der Grünzug Goldbach langfristig zu schützen.

Die hochwertigen ökologischen und teilweise naturnahen Strukturen des Betrachtungsraumes mit seinen gewässerbegleitenden Gehölzbeständen und Anbindung an Waldflächen, begründen eine hohe Eignung für die naturbezogene Erholung. Da im zentralen Bereich ein Geh- und Radweg durch das Gebiet verläuft, ist der Raum nicht nur für das direkte bauliche Umfeld von Bedeutung, sondern entfaltet auch darüber hinaus sein Naherholungspotenzial.

Auswirkungen / Prognose

Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die prägenden Grünstrukturen und deren Bedeutung für das Landschaftserleben sowie die ortsnahe Erholungsfunktion langfristig gesichert. Eine zusätzliche Inanspruchnahme öffentlich nutzbarer Erholungsflächen erfolgt nicht, da sich die betroffenen Bereiche im Bestand bereits in Privateigentum befinden. Insgesamt werden die Auswirkungen für das Schutzgut Erholung durch die Realisierung der Planung als nicht erheblich eingestuft.

II.2.6.2. Lärm

Ausgangssituation

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

Auswirkungen / Prognose

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung aus lärmtechnischer Sicht als nicht erheblich eingestuft.

II.2.6.3. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

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

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18[2]) 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.

II.2.7. LUFT

Ausgangssituation

Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist die Lage zwischen der Valznerweiherstraße und der Urbanstraße zu berücksichtigen. Zur Schadstoffbelastung der Außenluft existieren für das Plangebiet keine direkten Messdaten oder Modellrechnungen. Es ist jedoch zu erwarten, dass die lufthygienische Situation dem städtischen Hintergrund entspricht. Die vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen tragen durch ihre Filterwirkung, Staubbindung und klimatischen Ausgleichsfunktionen zur Erhaltung der bestehenden Luftqualität bei und können darüber hinaus eine Verbesserung bewirken.

Auswirkungen / Prognose

Durch die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grün- und Gehölzflächen wird die Luftqualität im Plangebiet nicht verändert. Die Auswirkungen für das Schutzgut Luft durch die Realisierung der Planung werden somit als nicht erheblich eingestuft.

II.2.8. KLIMA

Ausgangssituation

Laut Stadtklimaanalyse (2024/25) liegt die im Folgenden beschriebene lokalklimatische Ausgangssituation im Plangebiet vor. Das Plangebiet weist mit 16-18,5° C ein für städtische Verhältnisse niedriges nächtliches Temperaturfeld auf. Die Physikalisch Äquivalente Temperatur (PET, „gefühlte Temperatur“) weist tagsüber eine schwache bis mäßige Belastung auf. Des Weiteren liegt das Plangebiet inmitten einer Zone mit hoher Kaltluftproduktionsrate sowie hohem Kaltluftvolumenstrom, welcher ein Maß für den Transport von Kaltluft aus den Grün- und Freiflächen in die Siedlungsflächen darstellt. Der Geltungsbereich grenzt im Osten unmittelbar an einen Grünzug mit sehr hoher Kaltluftlieferung an, der Wind ist aus Osten kommend. Die dabei lokal entstehenden Strömungssysteme reichen hierbei in die angrenzende Bebauung, weshalb das Plangebiet als bioklimatisch sehr günstig zu beurteilen ist.

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

Die bioklimatische Bedeutung der Grünflächen zur Klimaregulierung ist sowohl nachts als auch tagsüber als sehr groß einzustufen. Grünstrukturen wirken durch ihre Verschattung und Verdunstungskühlung auf Hitze regulierend. Zudem ist der Retentionsraum des Goldbachs von signifikanter Bedeutung für die Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen.

Auswirkungen / Prognose

Laut Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse 2024/25 wird das Plangebiet als klimaresilient bewertet. Es handelt sich um eine Fläche, die selbst bei einem starken Klimawandel nicht zu einem Belastungsraum mit erhöhter Wärmebelastung wird, vorausgesetzt, der Status Quo wird so erhalten. Durch die Planung wird die Fläche als Grünzug planungsrechtlich und in ihrer klimatischen Funktion gesichert. Folglich ist dies aus lokal- und globalklimatischer Sicht von großer Bedeutung, um die Kaltluftschneise entlang der Goldbachaue zu erhalten. Durch die Rücknahme der Baugrenzen in WA 1 und WA 2 entstehen keine zusätzlichen Bauflächen in diesem Bereich. Lediglich ein potenzieller Gebäudeanbau in WA 3 könnte eine geringfügige lokale Beeinträchtigung des Kaltluftstroms bedeuten. Die Auswirkungen für das Schutzgut Klima durch die Realisierung der Planung werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

II.2.9. ABFALL[3]

Durch die Planung sind aufgrund des geringen Umfangs möglicher baulicher Ergänzungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Abfallaufkommen zu erwarten. Bei den langfristig im Bereich von WA1 – 3 anfallenden Abfällen, handelt es sich um gewöhnlichen Hausmüll. Die ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Abfälle ist sicherzustellen.

II.2.10. KULTUR- UND SACHGÜTER

Ausgangssituation

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

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

Auswirkungen / Prognose

Die bestehenden Baudenkmäler werden durch die Planung nicht unmittelbar beeinträchtigt. Im Bereich des denkmalgeschützten Pavillons wird die Baugrenze zurückgenommen und der Bereich als private Grünfläche gesichert, sodass der Schutz- und Wirkungsbereich des Baudenkmals gestärkt wird. Bei zukünftigen Bauvorhaben im Umfeld sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

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

II.2.11. WECHSELWIRKUNGEN

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Insbesondere die vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen erfüllen gleichzeitig Funktionen für Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Luft sowie das Landschaftsbild und die Erholung. Durch die planungsrechtliche Sicherung dieser Strukturen werden die bestehenden Wechselwirkungen weitgehend erhalten. 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.

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

Durch die beabsichtigte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung entlang der Valznerweiherstraße und die Festsetzungen als private Grünfläche werden derartige Eingriffe im Vergleich zur Nullvariante künftig nicht mehr zulässig sein.

Zwar würde bei Nichtdurchführung der Planung eine Aufstockung in WA 1 sowie eine potenzielle, geringflächige bauliche Entwicklung bei WA 3 nicht festgesetzt werden, dies betrifft jedoch im Planfall nur einen kleinen, nach § 34 BauGB eingestuften Teilbereich, ohne dass hiermit erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange verbunden sind.

Insgesamt wäre die Nullvariante somit im Vergleich zum Planfall potenziell mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange verbunden.

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[4] 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[5]		
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[6]	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[7]-/FCS[8]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA – Verträglichkeitsabschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Tabelle 3: Instrumente des Umweltrechts

Es sind lediglich Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendig, sobald Eingriffe in oder nahe der Bestandsgebäude erfolgen. Für diesen Fall können zudem mögliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts durch untenstehende Maßnahmen reduziert werden.

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**vorgeschlagene Maßnahme**	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./ zeichn. Festsetzung im BP / Regelung im StbV)
Möglicher Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Brutvogel- und Fledermausarten	• Übersichtsbegehung durch entsprechend qualifiziertes Fachpersonal	Tiere	Verweis auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren

[4] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

[5] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

[6] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung

[7] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

[8] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

	• Einsatz einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung		
Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung infolge Überbauung/Versiegelung	• Bewirtschaftung des auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück durch flächenhafte Versickerung, Verdunstung oder Rückhaltung	Boden Wasser	Hinweis
	• Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Boden Wasser	Textliche Festsetzung

Tabelle 4: 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), WSG oder Biotope der Stadtbiotopkartierung vor. Es befindet sich der im ABSP (Nr. 628) als regional bedeutsam ausgewiesene Lebensraum im Plangebiet, der als gewässerbegleitendes Gehölz bzw. feuchtes Biotopkomplex beschrieben wird. Der Auwald ist ein gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG ein geschützter Lebensraum/ Biotop.

Im Geltungsbereich des BP Nr. 4686 befinden sich auf Fl. Nr. 692, 693/2 und 707/2 (Gmkg. Mögeldorf) als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestufte Gehölzbestände, die als prioritärer FFH-Lebensraumtyp *91E0 Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwald an Fließgewässern gelten.

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

II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ

Auf Ebene der Bauleitplanung kann das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Vogel- und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Bei Eingriffen im Zuge von Bauvorhaben ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mithilfe geeigneter Maßnahmen zu vermeiden und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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[9]

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

II.7. METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB 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, s. Kapitel II.3) soll ermittelt und bewertet werden. Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichtes wurde vom Umweltamt erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel II.2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel II.4).

Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit einzelner privater Grundstücksflächen konnte keine abschließende faunistische Bewertung durchgeführt werden. Eine vollständige Baumbestandsaufnahme war ebenfalls nicht möglich. Die Bewertung erfolgte daher auf Grundlage von Ortsbegehungen, äußerer Inaugenscheinnahme, Luftbildauswertungen sowie der Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach BayKompV.
Folglich sind bei konkreten Bauvorhaben die artenschutzfachlichen Belange frühzeitig zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird auf den in der faunistischen Planungsraumanalyse dargestellten Untersuchungsbedarf verwiesen. Auch hinsichtlich des Baumbestandes erfolgt die konkrete Prüfung und Umsetzung von Schutz- und gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen im jeweiligen Genehmigungsverfahren.

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

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimaanalyse 2024/25: Aktualisierung und ortschreibung der Stadtklimaanalyse, November 2025

- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014) / Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Masterplan Freiraum:
- Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
- Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013)
- Freiraumkonzept für den Nürnberger Süden (2022)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ (2012)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (Hrsg.): Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (ÜBK25). Augsburg. Verfügbar unter: https://www.lfu.bayern.de/boden/karten_daten/uebk25/index.htm (Abgerufen am [09.07.2026]).
- Grundwasserberichte der Stadt Nürnberg (2011/2017/2023)
- Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg
- Strategische Lärmkarte LfU 2022 (Straßenlärm, Fluglärm), EBA 2022 (Schienenlärm)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg (2016, Fortschreibung 2019)
- Lärmaktionsplan für Haupteisenbahnstrecken (2018)
- Lärmaktionsplan für Nebeneisenbahnstrecken (2019)
- Lärmaktionsplan für den Verkehrsflughafen Nürnberg (2020)
- Jugendhilfeplanung „Spielen in der Stadt“ (2008)
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (2017)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- http://umweltdaten.nuernberg.de/aussenluft.html
- http://www.lfu.bayern.de/luft/lufthygienische_berichte/index.htm
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas
- Ortsbegehungen am 22.03.2024, 12.11.2025, 28.04.2026, 08.07.2026
- Anuva Stadt- und Umweltplanung: Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ Faunistische Planungsraumanalyse (26.01.2026)
- GSP Landschaftsarchitekten & Stadtplaner GmbH: Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ (30.07.2026)

II.8. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB 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 und von Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 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 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 BPs zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

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

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

II.9. ZUSAMMENFASSUNG

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

Ziel des BP Nr. 4686 ist die planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche, die eine Erhaltung der naturnahen Lebensräume und Grünstrukturen, des Retentionsraums des Goldbachs und der Kaltluftströmung gewährleistet. Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts stellt die aktuellen Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Grundlage hierfür ist der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans.

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

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

Tabelle 5: Zusammenfassende Bewertung

III. VERFAHREN

III.1. BETEILIGUNGEN

III.1.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ fand vom 11.11.2024 bis 09.12.2024 statt. Dabei gingen 2 Stellungnahmen von Verbänden ein.

Die Verbände begrüßen ausdrücklich das Ziel private Grünflächen entlang des Grünzuges am Goldbach und damit verbundene Lebensräume von Flora und Fauna langfristig zu sichern.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf die Themen Baumerhalt, städtebauliche Dichte, Geschossigkeit und das Landschaftsbild. Die Stellungnahmen wurden geprüft und relevante Stellungnahmen in der Umplanung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Dabei wurden auf folgende Punkte eingegangen:

- Rücknahme Baufläche im WA 2 aufgrund von Belangen des Denkmalschutzes und des Baumschutzes
- Anpassung der Geschossigkeit sowie der maximalen Geschossflächenzahlen im WA 2 aufgrund von Belangen des Denkmalschutzes

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 erfolgte parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 11.11.2024 bis zum 09.12.2024. Während dieser Zeit gingen mehrere Stellungnahmen zur Planung ein. Die vorgebrachten Hinweise bezogen sich insbesondere auf den Hochwasserschutz und das Niederschlagsmanagement, den Denkmalschutz sowie die Flächen für Wald. Darüber hinaus wurden Hinweise zur Ausführungsplanung eingebracht.

Die relevanten Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt.

III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III.1.4. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV. ABWÄGUNGSERGEBNIS

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

V. KOSTEN

Durch den Bebauungsplan entstehen Kosten für Gutachten. Durch die Ausführung entstehen keine Kosten für die Stadt.

Nürnberg, den 19.10.2026

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

VI. QUELLENANGABEN

1. Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, 08.03.2006, mit der letzten Änderung vom 12.08.2026
2. Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Onlineabfrage: 02.02.2024
3. Gutachterbericht Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK), Becker Giseke Mohren Richard Landschaftsarchitekten, Februar 2014
4. Beschluss Stadtrat „Nürnberg grün und lebenswert“, 14.06.2023
5. Masterplan Freiraum, Stadt Nürnberg, November 2014
6. Statistischer Bericht der Sozialraumtypisierung der Städte Nürnberg und Fürth M544, 06.02.2024, Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
7. GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimaanalyse 2024/25: Aktualisierung und Fortschreibung der Stadtklimaanalyse, November 2025
8. Anuva Stadt- und Umweltplanung: Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ Faunistische Planungsraumanalyse (26.01.2026)
9. GSP Landschaftsarchitekten & Stadtplaner GmbH: Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Bebauungsplan Nr. 4686 „Goldbach“ (27.07.2026)

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / §1 Abs.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
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. Gemäß 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.

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.

Art. 6 Abs. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.06.2023)
Seit 2021 ist der Grundsatz „Vermeidung von Zersiedelung und Flächensparen“ im Landesplanungsgesetz (LplG) verankert. Ziel ist es, den Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu verringern. Bis 2030 sollen landesweit max. 5 Hektar pro Tag neu in Anspruch genommen werden. Der LEP betont, für eine kompakte Siedlungsentwicklung vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, um Zersiedelung zu vermeiden, die Funktionsfähigkeit der Versorgungsinfrastruktur zu sichern und Kosten zu minimieren.

ABSP der Stadt Nürnberg (1996):
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 von Reichswald, Knoblauchsland, Moorenbrunnfeld und der landwirtschaftlichen Flächen im Nürnberger Süden
- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope, sowie von Flächen, die im Stadtklimagutachten als für den Klimaschutz relevant erfasst sind
- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen/-räumen

EG-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 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 planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (§ 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Nationale Wasserstrategie / Wasserzukunft Bayern 2050):
Um die Wasserversorgung auch in Zukunft sicher zu stellen, wurde ein Handlungsrahmen mit Zielhorizont 2050 für ein modernes Wassermanagement geschaffen. Im Aktionsprogramm werden 78 konkrete Maßnahmen genannt, die durch Bund, Länder und Kommunen sowie andere Akteure umzusetzen sind.

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. Da i.d.R. Flächen benötigt werden, die bei Bedarf grundstücksübergreifend und multifunktional genutzt werden, soll die Entwässerung frühzeitig und Dienststellenübergreifend betrachtet werden.

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

§§ 44 und 45 *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
Die §§ 44 und 45 regeln die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz. 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 II.4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie (01.04.2008)* 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.

Die *Biodiversitätsstrategie der Stadt Nürnberg 2025* beschreibt und bündelt langfristige Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt im städtischen Einflussbereich. (*Beschluss des Umweltausschusses 04.12.2024)*

Natur und Landschaft

§ 1 *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*

Nach § 1 BNatSchG sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschl. Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit als auch der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie z.B. Grünzüge, Parkanlagen, Einzelbäume sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln.
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: Grün- und Freiraum, Erholung, Lärm, Luft, Störfallvorsorge

Nach BauGB §1 Abs 6 Nr. 14 hat die Bauleitplanung die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen als Belang zu berücksichtigen.

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 (BLB):
Der 2023 fortgeschriebene BLB trifft für Wohn- und Gewerbegebiete einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten. Er benennt Orientierungswerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen: je Einwohner in Geschosswohnungen: 20 m², je Einwohner in Einfamilienhäusern 10 m²; davon entfallen je Einwohner 3,4 m² für Spielplatz- oder Jugendspielfläche.

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.

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 zuletzt 2023 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 2023, für den Verkehrsflughafen Nürnberg im Jahr 2020 ein LAP von den jeweils zuständigen Stellen aufgestellt.

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.

39. BImSchV / § 47 BImSchG (Luftreinhalteplan) / EU-Verordnung 2024/1991 über Luftqualität und saubere Luft in Europa:
Die 39. BImSchV legt Mess- und Berichtspflichten und nennt Grenzwerte für Luftschadstoffe. Bei Grenzwertüberschreitung ist ein Luftreinhalteplan zu erstellen, der Maßnahmen zur dauerhaften Verminderung der Luftverunreinigung nennt. Infolge der 2024 in Kraft getretenen EU-Luftqualitätsrichtlinie ist die 39. BImSchV bis 2026 zu aktualisieren.

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft): 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. 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.

§ 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 KSG 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 werden Klimaschutz- und sektorübergreifende jährliche Minderungsziele gesetzlich verankert.

Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)
Das 2021 in Kraft getretene BayKlimaG legt 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, das 2024 zur Erreichung der im BayKlimaG genannten Minderungsziele fortgeschrieben wurde.
§ 1 Abs. 5 und 6 und § 1a Abs. 5 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. Seit der BauGB-Novelle 2011 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, Klimaschutz und Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des KSG die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral beizutragen.

Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) / Deutsche Klimaanpassungsstrategie (DAS) / Bay. Klimaanpassungsstrategie (BayKLAS):
Das KAnG legt Klimaanpassungsziele fest und ist Rechtsgrundlage für die Klimaanpassungsstrategie sowie die Umsetzung und Fortschreibung von Klimaanpassungsmaßnahmen. Das KAnG verpflichtet Bund, Länder und öffentliche Stellen, die die Länder für die Konzepterstellung benennen, Konzepte für die Anpassung an die fortschreitende Erderhitzung zu entwerfen und benennt als zentrale Maßnahme ein Entsiegelungsgebot. Die DAS legt 33 messbare Ziele fest.
Die BayKLAS 2016 wird zzt. fortgeschrieben.

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
Ziel ist bis 2030, dass mind. 80% der Stromversorgung auf Erneuerbaren Energien (EE) beruht. Errichtung und Betrieb von EE-Anlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse, weswegen sie als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) / LEP 2013 (zuletzt geändert am 01.06.2023):
Das WindBG gibt den Ländern verbindliche, zeitlich gestufte Flächenziele vor, um die Ziele des EEG zu erreichen. Als landesweiten Flächenbeitragswertes nach WindBG legt das LEP für jede Region 1,1 % der Regionsfläche bis zum 31.12.2027 fest.

Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden wurde 2023 novelliert und setzt Umsetzungsfristen für den Umstieg auf das Heizen mit mind. 65 Prozent Erneuerbaren Energien für Neu- und Bestandsbauten.

Wärmeplanungsgesetz (WPG):
Ziel des 2024 in Kraft getretenen WPG ist die Umstellung der Wärmeerzeugung sowie -versorgung auf erneuerbare Energien, um 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.

Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubaumaßnahmen auszuschöpfen und bei Grundstücksverkäufen der Stadt Nürnberg Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen.

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.

Die *Kommunale Wärmeplanung* stellt dar wie bis 2040 / 2045 eine CO_2-neutrale Wärmeversorgung erzielt werden kann und benennt einen Maßnahmenkatalog sowie einen Umsetzungsplan zur zeitlichen Priorisierung der Maßnahmen. (*Stadtratsbeschluss vom 04.06.2025)*

Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK): Zur Erreichung der Klimaschutzziele vom 18.05.2022 liegt ein strategischer Handlungsplan für die schnellstmögliche Umsetzung von Klimaschutz vor. Der Maßnahmenkatalog ist weiter zu konkretisieren und bei Bedarf zu aktualisieren. (*Stadtratsbeschluss vom 23.07.2025)*

Die Ergebnisse der *Stadtklimaanalyse* 2024/ 2025 fließen in die relevanten formellen und informellen Planungen und Konzept der Stadt Nürnberg ein, um den zu erwartenden klimatischen Veränderungen bzw. dem Umgang mit der zunehmenden Hitzebelastung

begegnen zu können. Aus gutachterlicher Sicht wird der Sicherung von Flächen, die der Kalt- und Frischluftzufuhr dienen, höchste Priorität beigemessen. Maßnahmenempfehlungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie Hinweise zur Bedeutung und Schutzwürdigkeit von Leitbahnkorridoren sowie Grün- und Freiflächen sind in der Planungshinweiskarte (PHK) dargestellt. (Gemein. *Beschluss des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses vom 29.04.2026*

Berichtsvorlage
UwA/021/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Umwelt, Klima- und Naturschutz	11.11.2026	öffentlich	Bericht
Stadtplanungsausschuss	11.11.2026	öffentlich	Bericht

Betreff:

Bericht über die Zahlen von Fällgenehmigungen und Ersatzpflanzungen von Bäumen bei Bauvorhaben

Bericht:

Die Zahlen beziehen sich auf Baugenehmigungsvorhaben für Bauvorhaben im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) von privaten und städtischen Vorhabenträgern, sowie städtischen Töchtern.

Erneuter Bericht über die Entwicklung der seit 2022 geführten Erfassung.

In Fazit und Ausblick wird eine grundsätzliche Gesamtbetrachtung zum Baumschutz entwickelt.

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. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. 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:

kein Kontext mit Personen- oder Geschlechtsbezug vorhanden.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Fällgenehmigungen und Ersatzpflanzungen von Bäumen bei Bauvorhaben im Vollzug der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg

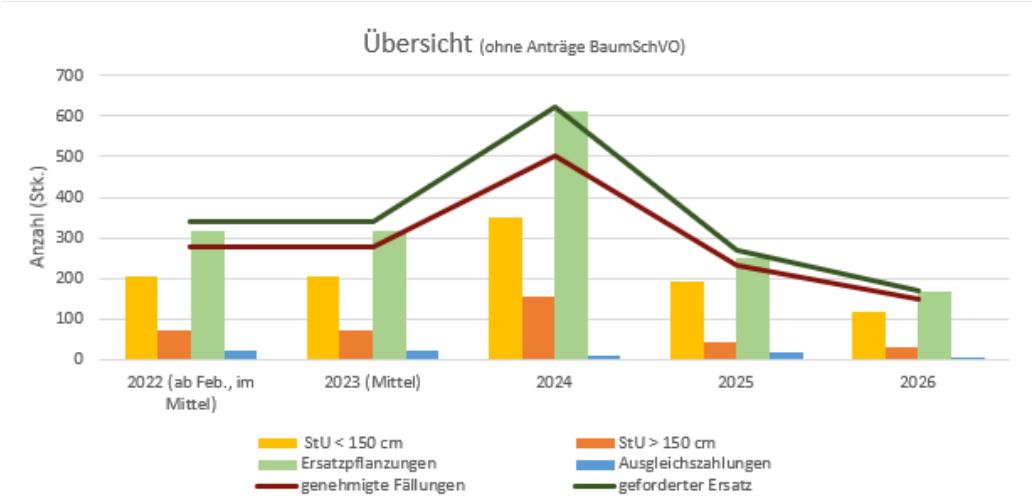
Sachverhalt

Seit Februar 2022 führt die Unteren Naturschutzbehörde im Umweltamt (UNB) eine Statistik über erteilte Fällgenehmigungen und die damit verbundenen Auflagen für Ersatzpflanzungen gemäß der städtischen Baumschutzverordnung (BaumSchVO). Diese Erfassung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren im Innenbereich, die nach §30 und §34 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt werden. Der vorliegende Bericht gibt den aktuellen Stand der Erhebungen wieder. Auf die Beratungsfolge, zuletzt im Umweltausschuss 30. Juli 2025 wird verwiesen. Ergänzend wird darüber hinaus über die Entwicklungen im Vollzug der BaumSchVO bei Einzelanträgen, also außerhalb von Baugenehmigungsverfahren, berichtet. Perspektivisch soll so künftig eine Gesamtbilanz erstellt werden.

Ergebnis der Erfassung

Jahr	genehmigte Fällungen StU < 150 cm (Stk.)	genehmigte Fällungen StU > 150 cm (Stk.)	Ersatzpflanzungen (Stk.)	Ausgleichszahlungen (Stk.)	weitere Neupflanzungen (aus sonstigen Verordnungen*)	genehmigte Fällungen (Stk.)Anträge BaumSchVO	Ersatzpflanzungen (Stk.) Anträge BaumSchVO
ab Feb. 2022 (Mittel)	204	74	318	23	261		
	insg. 278		**insg. 341**				
2023 (Mittel)	205	74	318	23	262		
	insg. 279		**insg. 341**				
2024	350	153	613	11	135		
	insg. 503		**insg. 624**				
2025	191	41	250	18	17		
	insg. 232		**insg. 268**			720	612
2026	119	30	168	1	3		
Stand 31.08.2026	**insg. 149**		**insg. 169**			395	260

* Neupflanzungen aus ergänzenden Verordnungen/Auflagen wie z.B. KSpS, StS, BegrS, grünordnerischen Festsetzungen



Bilanz für 2025

Die Gesamtzahl des zur Beseitigung genehmigten Baumbestandes beläuft sich für das Jahr 2025 insgesamt auf 232 Stück, davon 191 Bäume (82%) mit einem Stammumfang zwischen 80 und 150 cm und 41 Bäume (18%) mit einem Stammumfang über 150 cm.

Hierfür wurde insgesamt Ersatz von 268 Stück Neupflanzungen festgelegt. Davon wurden 18 Ausgleichszahlungen (7%) à 900 € bzw. 1200 € geleistet, die verbliebenen 250 Forderung in Form von Ersatzpflanzungen (93%) sind mit Abschluss der Baumaßnahme bis zur Aufnahme der Nutzung zu pflanzen.

Rechnerisch ergibt sich ein Plus an 36 Baumpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen aus Ersatzforderungen der BaumSchVO. Diese Bilanz basiert auf Grundlage der aktuellen Regelungen der städtischen BaumSchVO. Der Verwaltung ist bewusst, dass – zurecht – öffentlich darüber diskutiert wird, ob die bislang festgelegte Ersatz- bzw. Ausgleichsdimension der tatsächlichen Wohlfahrtswirkung dieser Bäume entspricht oder ob diese nicht ausgeweitet werden müsste, da junge Ersatzpflanzungen die Wirkung stattlicher Bäume erst in Jahrzehnten wieder erreichen werden.

Zusätzlich wurden im Zuge der Freiflächengestaltung bei den insgesamt 66 Bauvorhaben 17 Neupflanzungen aus anderen öffentlich-rechtlichen Forderungen wie beispielsweise Kinderspielplatzsatzung, Stellplatzsatzung, Begrünungssatzung (bis Oktober 2025) oder grünordnerischen Festsetzungen aus B-Plänen festgelegt.

Die im letzten Bericht aufgezeigte Tendenz bezüglich des Rückgangs der Anzahl der Fällungen, hat sich für das Gesamtjahr 2025 bestätigt. Die absolute Anzahl von 503 genehmigten Fällungen im Jahr 2024 ist auf 232 genehmigte Fällungen im Jahr 2025 gesunken. Dies entspricht einem Rückgang von 46 %.

Die zuletzt festgestellte rückläufige Entwicklung der anteiligen Fällungen von Altbäumen (hier: Bäume mit Stammumfang > 150 cm) hat sich bis Ende 2025 fortgesetzt, sodass der Anteil von 30 % im Jahr 2024 auf 18% im Jahr 2025 weiter gesunken ist.

2025 konnten 93% des, durch Fällungen entstandenen Ausgleichsbedarfs in Form von Ersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken umgesetzt werden, 7% mussten mittels Ausgleichszahlung gelöst werden. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier ein leichter, relativer Anstieg an Ausgleichszahlungen festzustellen.

Zusätzlich zur Erfassung der Zahlen bei Bauvorhaben wurde mit der neuen statistischen Auswertungsmöglichkeit der bestehenden Baumdatenbank Werte aus den Einzelanträgen zur BaumSchVO ausgelesen. Im Rahmen von Einzelanträgen, d.h. Anträgen außerhalb von konzentrierenden Baugenehmigungsverfahren, wurden 2025 insgesamt 380 Bescheide mit Fällungen erlassen. In einer Vielzahl weiterer Verfahren werden – zur Vermeidung von Baumfällungen - Maßnahmen zum Baum- und Wurzelschutz eingebracht.

Die Summe, der zur Beseitigung genehmigten Bäume beläuft sich auf 720 Stück. Hierfür wurde insgesamt Ersatz von 612 Stück Neupflanzungen festgelegt. Angesichts der teilweise noch laufenden Frist zur Umsetzung der beauflagten Neupflanzungen kann erst später hierzu bilanziert werden. Der Unterschied zwischen genehmigten Fällungen und festgelegten Ersatzpflanzungen ergibt sich aus der Tatsache, dass Bäume zunehmend aus Vitalitätsmangel abgängig sind und daher gemäß BaumSchVO kein Ersatz gefordert werden kann.

Bisherige Entwicklungen in 2026

Die Summe des zur Beseitigung genehmigten Baumbestandes beläuft sich bis zum Stichtag 31. August insgesamt auf 149 Stück, davon 119 Bäume (80%) mit einem Stammumfang zwischen 80 und 150 cm und 30 Bäume (20%) mit einem Stammumfang über 150 cm.

Hierfür wurde insgesamt Ersatz von 169 Stück Neupflanzungen festgelegt. Davon wurden 1 Ausgleichszahlungen (0,6%) à 1.200 € geleistet, die verbliebenen 168 Forderung (99,4%) in Form von Ersatzpflanzungen sind mit Abschluss der Baumaßnahme bis zur Aufnahme der Nutzung zu pflanzen.

Rechnerisch ergibt sich ein Plus an 20 Baumpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen aus Ersatzforderungen der BaumSchVO. Auf die o.e. Feststellung zur berechtigten Diskussion bzgl. der Dimension von Ausgleich und Ersatz sei hiermit verwiesen.

Die Anzahl von Neupflanzungen aus anderen städtischen Satzungen und öffentlich-rechtlichen Forderungen ist 2026 nochmals stark zurückgegangen. Ursache sind i. w. die Anpassungen der entsprechenden Regelungen (Begrünungssatzung, Kinderspielplatzsatzung und Stellplatzsatzung), durch Änderungen in der jeweiligen Rechtsgrundlage, hier insbesondere der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Bei den festgesetzten Ersatzpflanzungen lassen sich Schwankungen der tatsächlichen Pflanzungen gegenüber den Ausgleichszahlungen ablesen. Ausgehend von den Jahren 2022/23 mit einem Anteil an Ausgleichzahlungen von 7 %, über 2024 mit 2 % zum Jahr 2025 mit wieder 7 % in Form von Ausgleichszahlungen ist bis zum Stichtag 2026 der bisher niedrigste Anteil von Ausgleichszahlungen mit 0,6 % zu verzeichnen. Insgesamt befinden sich die anteiligen Ausgleichszahlungen trotz Schwankungen seit Erfassung in einem niedrigen Prozentbereich.

Weiterhin stabil entwickelt sich der Anteil an Fällungen von Bäumen mit einem Stammumfang (StU) über 150 cm. Nach dem leichten Anstieg im Jahr 2024 mit 30% zu den vorrausgehenden

beiden Jahren mit durchschnittlich 26%, ist der Anteil an genehmigten Altbäumen in 2025 auf bisher niedrigsten Stand von 18 % gesunken. 2026 lässt sich bisher eine leichte Zunahme auf anteilig 20 % verzeichnen.

Insgesamt ist ein anteiliger Rückgang von Genehmigungen für Baumfällungen bei Baugenehmigungsverfahren zu verzeichnen, bezogen auf die absoluten Zahlen der Genehmigungsverfahren bei der Bauordnungsbehörde.

Im Rahmen von Einzelanträgen gem. BaumSchVO wurden 2026 im Erfassungszeitraum (einschließlich August) bislang insgesamt 284 Bescheide mit Fällungen erlassen. Die Summe, der zur Beseitigung genehmigten Bäume beläuft sich auf derzeit 395 Stück. Hierfür wurde insgesamt Ersatz von 260 Stück Neupflanzungen festgelegt.

Linear hochgerechnet auf das Gesamtjahr 2026 sind das 426 Bescheide über insgesamt 592 zur Fällung genehmigte Bäume mit Ersatzforderungen über 390 Stück Ersatzpflanzungen. Wie viel hiervon anteilig als Ersatzpflanzung bzw. Ausgleichszahlung umgesetzt wird, ist wg. der noch laufenden Umsetzungsfrist noch unklar.

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies zwar einen zahlenmäßigen Anstieg der Bescheide über Fällungen, jedoch bei einer rückläufigen Anzahl, von zur Fällung freigegebenen Bäumen.

Fazit und Ausblick

2025 wurden im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren im bauplanungsrechtlichen Innenbereich die Fällung von 232 Bäumen und im Rahmen von Einzelanträgen der BaumSchVO 720 Fällungen genehmigt. Im Baumbericht von SÖR für 2025 werden 322 Fällungen im Straßengrün und 245 Fällungen in Grünanlagen und Spielplätzen mitgeteilt. Damit wurden im Stadtgebiet 2025 insgesamt 1.519 Einzelbäume im engeren Siedlungsbereich gefällt. Mögliche Fällungen bei städtischen Bauvorhaben (z.B. für Schulen) sind hier noch nicht erfasst.

Dem stehen als Ersatzpflanzungen gegenüber: 250 aus Baugenehmigungsverfahren, 612 im Rahmen der BaumSchVO und schließlich 308 durch SÖR. Das sind insgesamt 1.170 Ersatzpflanzungen.

Durch SÖR erfolgten in 2025 318 Neupflanzungen und im Rahmen anderer städtischer Satzungen nur noch 17 (2026 bisher nur drei). Im Rahmen des Förderprogramms „Der geschenkte Baum“ wurden zusätzlich 113 Baumpflanzungen gefördert.

Die Bilanz fällt damit – rein quantitativ – leicht positiv aus (1.618 Pflanzungen bei 1.519 Fällungen). Bei den genannten Zahlen gelten aber unterschiedliche – auch konkurrierende - Rahmenbedingungen. Bei Baugenehmigungsverfahren ist das bestehende Baurecht und bei Bäumen im öffentlichen Raum insb. die Verkehrssicherungspflicht wesentlich. Mit dem Förderprogramm wird auch die Pflanzung von Obstbäumen gefördert. Diese sind durch die BaumschVO derzeit nicht erfasst.

Im vorliegenden Bericht soll aber – bei allen Unterschieden – versucht werden ein Gesamtbild zu zeichnen. Dabei fallen zwei wesentliche Entwicklungen auf, die auch durch die aktuellen konjunkturellen Schwankungen über die Jahre und die anderen Aspekte nicht nivelliert werden:

- Die Auswirkungen der rechtlichen Änderungen, insb. im Baurecht, lassen sich deutlich am Rückgang von zusätzlichen Neupflanzungen aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen erkennen. Die entsprechenden einschneidenden Änderungen in der städtischen Begrünungssatzung, Kinderspielplatzsatzung und der Stellplatzsatzung wirken sich hier aus.

- Ersatz- und Neupflanzungen können trotz positiver quantitativer Bilanz den Substanzverlust durch die Entnahme von Altbäumen nicht ausgleichen. Ersatzpflanzungen erreichen erst nach Jahrzehnten den ökologischen Wert von vitalen Altbäumen. Der ökologische Verlust durch die Fällung tritt aber unmittelbar ein.

Hieraus ergeben sich für die Umweltverwaltung die folgende Handlungsfelder:

- Ermittlung des Altbaumbestandes im Stadtgebiet, um dessen Schutz frühzeitiger, mitunter schon vor einem Baugenehmigungsverfahren (z. B. Festsetzung im B-Plan, Sicherung als ND) einbringen zu können (s. Beschluss UmwA 12/2025; die Bestanderhebung läuft).

- Bereits in Planungs- und Wettbewerbsverfahren: konsequente Ermittlung des Baumbestandes, um dem Schutz der Bestandsbäume durch die Grünordnung in Konzept und Entwurf die größtmögliche Bedeutung zuweisen zu können (s. LINK: qualifizierter Baumbestandsplan)).

- Fortschreibung der Naturdenkmal-Verordnung, insbesondere für besonders wertvolle und schützenswerte Altbäume (die Bestandserhebung läuft).

- Novelle der BaumSchVO mit dem Ziel den Baumschutz im Sinne des Baumerhalts zu stärken und bei unvermeidbaren Fällungen den Ausgleichsbedarf zu erhöhen. Gleichzeitig soll eine Deregulierung bzgl. Baumpflege und -rückschnitt erfolgen (Entwurf in Erstellung).

- Weitere gesetzliche Erleichterungen für das Bauen sind für 2027 angekündigt. Dadurch gewinnt die Rolle städtischer Satzungen und Verordnungen als effiziente Instrumente zum Baumschutz zusätzlich an Bedeutung.

Berichtsvorlage
Ref.III/015/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Umwelt, Klima- und Naturschutz	11.11.2026	öffentlich	Bericht

Betreff:

Veränderungen des GEG. Auswirkungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) auf die Klimaziele der Kommune
hier: Antrag der Ökologischen Fraktion (Grünliberale/ÖDP) vom 16.07.2026

Anlagen:
Sachverhaltsdarstellung
Antrag der Ökologischen Fraktion (Grünliberale/ÖDP) vom 16.07.2026

Bericht:

Im vorliegenden Sachverhalt wird von Seiten der Verwaltung und der N-ERGIE dargestellt, welche Auswirkungen das GModG potenziell auf die Klimaziele der Stadt Nürnberg hat. Dabei wird erläutert, welche möglichen Auswirkungen das GModG auf die Umsetzung des Kommunalen Wärmeplans hat und es wird insbesondere darauf eingegangen, ob die bisherigen Annahmen zum Fernwärmeausbau, zu Anschlussquoten und zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands weiterhin realistisch sind und auch, welche Maßnahmen erforderlich sind, um mögliche negative Auswirkungen abzufedern. Zudem wird darauf eingegangen, inwiefern möglicherweise entstehende Lücken im Wärmebereich durch zusätzliche oder beschleunigte Klimaschutzmaßnahmen in anderen Sektoren geschlossen werden können. Zuletzt werden die Risiken einer begrenzten Verfügbarkeit erneuerbarer gasförmiger Energieträger für die Dekarbonisierung der Fernwärme von Seiten der N-ERGIE und der Umgang mit diesen dargelegt, um dennoch die angestrebte klimaneutrale Wärmeversorgung sicherzustellen.

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. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. 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 handelt sich um eine Fachdebatte zum Klimaschutz in der Stadtverwaltung. Dies ist nicht diversity relevant.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **3.BM**

☐

☐

Veränderungen des GEG. Auswirkungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) auf die Klimaziele der Kommune

Bezug
Antrag der Ökologischen Fraktion vom 16. Juli 2026

Sachverhalt

Die Verwaltung legt dar, welche Auswirkungen das GModG auf die Umsetzung des Kommunalen Wärmeplans sowie auf die Erreichung der Klimaneutralitätsziele der Stadtverwaltung bis 2035 und der Gesamtstadt bis 2040 hat. Dabei ist insbesondere darzustellen, ob die bisherigen Annahmen des Wärmeplans – etwa hinsichtlich des Fernwärmeausbaus, der Anschlussquoten und der Dekarbonisierung des Gebäudebestands – unter den geänderten bundesrechtlichen Rahmenbedingungen weiterhin realistisch sind. Sollten negative Effekte auf die Anschlussquoten zu erwarten sein, zeigt sie auf, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um eine ausreichende Anschlussbereitschaft in der Bevölkerung sicherzustellen und den geplanten Ausbau der Fernwärme nicht zu gefährden.

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz verändert die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Wärmewende und damit auch die Rahmenbedingungen, unter denen der Kommunale Wärmeplan (KWP) Nürnberg umgesetzt wird. Insbesondere ermöglicht das Gesetz den grundsätzlichen Wiedereinbau fossiler Heizungen und lockert die bisherigen Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien.

→ Die strategischen Annahmen des Kommunalen Wärmeplans zum Fernwärmeausbau und zu den Anschlussquoten werden zum jetzigen Zeitpunkt dennoch beibehalten.

Grundsätzlich kann die erleichterte Möglichkeit, beispielsweise eine Gasheizung oder eine Hybridheizung einzubauen, kurzfristig dazu führen, dass sich einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer gegen einen Fernwärmeanschluss entscheiden.
Die Stadt Nürnberg hat im Zuge der Kommunalen Wärmeplanung bewusst auf eine entsprechende Anschlusspflicht an die Fernwärme verzichtet. Die im KWP zugrunde gelegten Anschlussquoten beruhen daher nicht auf einer solchen Verpflichtung, sondern auf der Erwartung, dass sich die klimafreundliche Wärmeversorgung langfristig sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich gegenüber fossilen Lösungen durchsetzt.
Gerade der erneute Einbau einer Gasheizung ist mit erheblichen langfristigen wirtschaftlichen Risiken verbunden. Fossile Brennstoffe werden durch die CO_2-Bepreisung und die im GModG vorgesehene schrittweise Erhöhung des Anteils klimafreundlicher Brennstoffe voraussichtlich deutlich teurer. Die sogenannten „Biotreppe“ stellt aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit entsprechender Brennstoffe keine verlässliche und flächendeckende Zukunftsoption dar.
Hinzu kommt das Risiko steigender Netzentgelte, wenn sich die Zahl der Gasnetzanschlüsse weiter reduziert und die Kosten der Infrastruktur auf weniger Kundinnen und Kunden verteilt werden. Eine heute neu eingebaute Gasheizung kann damit langfristig zu einer erheblichen Kostenbelastung und zu einem Investitionsrisiko werden.
Diese wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Unsicherheiten sprechen dafür, dass die Anschlussbereitschaft an die Nürnberger Fernwärme trotz der veränderten gesetzlichen Situation grundsätzlich stabil bleibt.

→ Um prinzipiell möglichen negativen Auswirkungen auf die Anschlussquoten entgegenzuwirken, setzen die Verwaltung und die N-Ergie insbesondere verstärkt auf frühzeitige Information und Planungssicherheit.

Für Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer ist entscheidend, möglichst früh zu wissen, ob und wann ihr Gebäude an die Fernwärme angeschlossen werden kann. Die Verwaltung und die N-Ergie wirken deshalb Verunsicherungen durch frühzeitige Kommunikation der Fernwärmeausbaugebiete und der jeweiligen Erschließungszeiträume entgegen.
Die entsprechenden Informationen werden laufend über die Internetseite der N-ERGIE Fernwärme bereitgestellt. Eine verlässliche Perspektive über die künftige Wärmeversorgung ist ein wesentlicher Faktor dafür, dass Eigentümerinnen und Eigentümer Investitionen nicht unnötig in dezentrale Übergangslösungen lenken.

Auch die Stabsstelle Klimaschutz der Stadt Nürnberg unterstützt diesbezüglich aktiv die Information und Beratung von Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern. Die Stabsstelle informiert unabhängig und transparent über Möglichkeiten zukunftssicherer Heizsysteme, hilft bei Unsicherheiten und zeigt konkrete Handlungsmöglichkeiten und weiterführende Unterstützungsangebote auf.
Dazu tragen verschiedene Angebote und Projekte der Stabsstelle bei, darunter die crossmediale und stadtweite Klima-Kampagne, die Informations-Zeitung „Zukunft Zuhause“, Informationsveranstaltungen in den verschiedenen Quartieren der Stadt Nürnberg, sowie der Aufbau eines zentralen Klima- und Energieberatungszentrums als Anlaufstelle für alle Fragen rund um die Themen Heizung und Gebäudesanierung.

→ Die Annahmen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands werden im Zuge des regulären Aktualisierungszyklus der KWP überprüft. Die Entwicklungen werden fortlaufend beobachtet, da durch das GModG ein erhöhtes Umsetzungsrisiko besteht.

Die Annahmen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands sind vor dem Hintergrund des GModG mit einem erhöhten Umsetzungsrisiko verbunden. Die bisherigen Annahmen zur Sanierungsrate waren bereits ambitioniert. Die nun gelockerten Vorgaben können dazu führen, dass Eigentümerinnen und Eigentümer sowohl den Umstieg auf klimaneutrale Heizsysteme als auch damit verbundene energetische Sanierungen hinauszögern.
Eine allgemeine Modernisierungspflicht für Wohngebäude besteht auf Bundesebene weiterhin nicht. Für Nichtwohngebäude gilt nach dem „Worst-first“-Ansatz hingegen das Ziel, bis 2030 die energetisch schlechtesten 16 Prozent und bis 2033 die schlechtesten 26 Prozent des Bestands zu modernisieren.
Damit steigt das Risiko, dass die tatsächliche Sanierungs- und Dekarbonisierungsrate hinter den Annahmen des KWP zurückbleibt. Dies würde auch die Erreichung der Klimaneutralität der Gesamtstadt bis 2040 erschweren.
An den strategischen Zielen des KWP wird zunächst festgehalten, die Wahrscheinlichkeit einer Verzögerung ihrer Umsetzung ist durch die neuen Rahmenbedingungen jedoch gestiegen.
Umso wichtiger sind der konsequente Ausbau der klimaneutralen Wärmeversorgung, frühzeitige Planungssicherheit für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie eine aktive Unterstützung von Sanierung und Heizungsumstellung.

Gemäß § 25 Abs. 1 sowie § 32 Abs. 1 Wärmeplanungsgesetz (WPG) unterliegen sowohl die Kommunale Wärmeplanung als auch der Wärmenetzausbau- und Dekarbonisierungsfahrplan einem gesetzlichen, rollierenden Überprüfungs- und Aktualisierungszeitraum von spätestens fünf Jahren. Da die finale Ausarbeitung in Nürnberg im Jahr 2025 erfolgte, steht der nächste reguläre Fortschreibungszyklus im Jahr 2030 an. Eine jährliche oder zweijährige Neuberechnung des gesamten Planwerks ist aus Kapazitäts- und Aufwandsgründen nicht sinnvoll. Die Verwaltung wird die realen Marktentwicklungen und Einbauquoten jedoch fortlaufend beobachten, um die Annahmen im Jahr 2030 fundiert anzupassen. Hierfür werden die im Rahmen des regulären Netzbetriebs vorliegenden Daten genutzt.

Zusammenfassend gilt: Das GModG verändert die Rahmenbedingungen und erhöht das Risiko einer Verzögerung der Wärmewende. Es gibt jedoch aus Sicht der Verwaltung und der N-Ergie derzeit keinen Anlass, die strategischen Annahmen des Nürnberger Kommunalen Wärmeplans grundsätzlich zu korrigieren. Entscheidend ist vielmehr, den Fernwärmeausbau konsequent voranzutreiben, Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern frühzeitig Planungssicherheit zu geben und die tatsächliche Entwicklung eng zu beobachten.

Folgende Maßnahmen sind aus Sicht der Verwaltung notwendig bzw. zu prüfen, um dem Risiko verstärkt entgegenzuwirken:

1. *Notwendigkeit der verstärkten Information und Beratung*
   - Intensive Öffentlichkeitsarbeit: Weiterführung Kampagne mit Baustein Aufklärung über die Vorteile der Fernwärme und klimafreundlicher Heizsysteme (z. B. Versorgungssicherheit, langfristige Kostenvorteile).
   - Ausweitung städtischer Beratungsangebote: die Angebote zur Energieberatung für Eigentümerinnen und Eigentümer sollten weiter intensiviert werden, um Hemmnisse (z. B. Investitionskosten, Unsicherheiten) abzubauen.
     Ein zentraler Baustein hierfür ist die Eröffnung und der Betrieb des städtischen Beratungszentrums in der Nürnberger Innenstadt als Anlaufstelle. Für den Betrieb des Beratungszentrums besteht jedoch derzeit keine Kostendeckung für die Personalbedarfe (Energieberatende), was die Beratungskapazitäten aktuell stark einschränkt. Zunächst wird deshalb mit einem reduzierten Personalbestand sowie einem geringeren Platzangebot für Beratung und Informationsbereich gearbeitet. Die Nachfragequantität sowie die Qualität der Energieberatung, als auch die Wirkung der Öffentlichkeitsarbeit im Beratungszentrum wird jedoch sukzessive mit einem Monitoring begleitet und nach dem ersten Jahr Betrieb evaluiert. Die Verwaltung schlägt vor, dann erneut zu prüfen, ob zusätzliche städtische Mittel zur Erweiterung des Angebots notwendig sind und diese bei den entsprechenden Haushaltsanmeldungen einzubringen.

2. *Prüfung der Möglichkeit kommunaler Anreizsysteme*
   - Prüfung von Möglichkeiten der Einführung von kommunalen Zuschüssen, z.B. für Sanierungsförderung.

3. *Prüfung regulatorischer Instrumente*
   - Kommunale Satzungen: Erneute kritische Prüfung der Möglichkeit eines Anschluss- und Benutzungszwangs für Fernwärme in ausgewiesenen Gebieten.

Sollten die Klimaneutralitätsziele bis 2035 bzw. 2040 aufgrund der Auswirkungen des GModG nicht mehr erreichbar sein, legt die Verwaltung dar, durch welche zusätzlichen oder beschleunigten kommunalen Klimaschutzmaßnahmen in anderen Sektoren die entstehenden Emissionslücken geschlossen und die Klimaziele dennoch erreicht werden können.

→ Das GModG erhöht das Risiko, dass die Erreichung des gesamtstädtischen Klimaneutralitätsziels 2040 durch eine verzögerte Wärmewende erschwert wird. Auf das Klimaneutralitätsziel der Verwaltung hat das GmodG keine direkten Auswirkungen.

Auf das Ziel der klimaneutralen Stadtverwaltung hat das GModG keine wesentlichen Auswirkungen, da die Stadt Nürnberg selbst über die Wahl der Heizsysteme in ihren Liegenschaften entscheidet und hier unabhängig von der Bundesgesetzgebung agiert. Ungeachtet des GmodG ist die Erreichung des angestrebten Zieljahres 2035 für die klimaneutrale Stadtverwaltung aufgrund einer nicht ausreichenden Geschwindigkeit bei der Maßnahmenumsetzung gefährdet.

Für das gesamtstädtische Klimaneutralitätsziel 2040 sind durch das GModG hingegen durchaus Auswirkungen wahrscheinlich. Die erweiterten Wahlmöglichkeiten bei Heizsystemen erhöhen das Risiko, dass die Umstellung auf klimaneutrale Wärme verzögert und die für die Erreichung des Klimaziels notwendige Wärmewende erschwert wird.

Das Öko-Institut hat in einer Studie die Auswirkungen des neuen Gebäudemodernisierungsgesetz auf die Klimaziele für Deutschland untersucht.[1] Im Vergleich zum bisherigen Rechtsrahmen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vergrößert sich die heute schon bestehende Lücke zum Klimaziel 2040 laut Öko-Institut bundeweit jährlich um bis zu 22 Mt CO_2e.

Wenn man diese zusätzliche bundesweite CO_2e-Lücke für das Klimaziel 2040 anteilig nach dem Bevölkerungsanteil auf die kommunale Ebene der Stadt Nürnberg herunterbricht, vergrößert sich die jährliche Lücke in Nürnberg um schätzungsweise um bis zu 144.000t CO_2e.[2]

Für das Klimaschutzszenario zum Klimaziel 2040 wurden bei der Erstellung des Klimaschutzkonzepts für Nürnberg bereits Restemissionen von etwa 700.000t CO2e im Jahr 2040 berechnet, welche durch die geringen verbleibenden Erdgas-, Benzin- und Dieselverbräuche sowie die Vorkettenemissionen des erneuerbaren Stroms verursacht werden. Diese verbleibenden Emissionen sind zum großen Teil auf übergeordnete Rahmenbedingungen zurückzuführen, die die Stadt Nürnberg kaum beeinflussen kann.

Diese Restemissionen würden sich entsprechend im Kontext der neuen Rahmenbedingungen des GmodG signifikant auf bis zu 844.000t CO_2e erhöhen.

Wie bereits eingangs erläutert, kann die Stadt Nürnberg diesem Risiko entgegenwirken, indem sie gezielte kommunale Maßnahmen, insbesondere transparente Kommunikation, unabhängige Beratung und geeignete regulatorische und Förder-Instrumente einsetzt, um die Umsetzung der Wärmewende vor Ort zu unterstützen.

[1] vgl. Braungardt / Bei der Wieden, Auswirkungen der Eckpunkte zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz auf die Klimaziele, Öko-Institut, 4. März 2026

[2] Dies stellt lediglich eine überschlägige Übertragung der bundesweiten Zusatzlücke dar, dient als grobe Orientierung und ist keine lokal-spezifische Berechnung.

→ Es gilt weiterhin alle im Klimaschutzkonzept definierten Klimaschutzmaßnahmen konsequent und schnellstmöglich voranzubringen und die zeitliche Priorisierung nach Möglichkeit agil anzupassen. Hierfür sind die derzeit in Aufstellung befindlichen neuen Governance-Strukturen innerhalb der Stadtverwaltung unabdingbar. Zudem empfiehlt die Verwaltung, frühzeitig eine Restemissionsstrategie für Nürnberg zu erstellen.

Um die Nürnberger Klimaziele zu erreichen, müssen sektorübergreifend alle entwickelten Maßnahmen des Integrierten Klimaschutzkonzepts und des Konzepts zur Klimaneutralen Stadtverwaltung konsequent umgesetzt und sämtliche verfügbaren Emissionsminderungspotenziale ausgeschöpft werden. Um mögliche Verzögerungen bei der Wärmewende entsprechend abzufedern, könnte jedoch geprüft werden, welche Maßnahmen in anderen Sektoren möglicherweise in den nächsten Jahren vorgezogen oder beschleunigt werden können. Dies könnte beispielsweise den Bereich des Ausbaus der Erneuerbaren Energien, den Aspekt der grauen Energie oder auch den Mobilitätssektor betreffen. Insgesamt können „zusätzliche Einsparungen“ in anderen Bereichen die verfehlten Emissionsminderungen im Gebäudesektor jedoch nicht ohne Weiteres kompensieren. Angesichts der angespannten Haushaltslage kommt es dabei besonders darauf an Maßnahmen mit Langfristperspektive gezielt zu priorisieren (Berücksichtigung von Lebenszykluskosten städtischer Investments), ihre Wirksamkeit zu prüfen, Gelegenheitsfenster zu nutzen, und die verfügbaren finanziellen Mittel zielgerichtet einzusetzen.
Entscheidend bleibt, die Wärmewende trotz veränderter bundesrechtlicher Rahmenbedingungen so konsequent wie möglich voranzutreiben und eine wachsende Lücke zu den Klimazielen zu vermeiden.

Zur Unterstützung dieses Prozesses werden innerhalb der Stadtverwaltung derzeit geeignete Governance-Strukturen aufgebaut. Ziel ist es, Abstimmungsprozesse klar zu definieren, die Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen bereichsübergreifend zu koordinieren und Fortschritte systematisch zu überprüfen. So sollen Prioritäten transparent gesetzt, Synergien genutzt, bei Bedarf Nachjustierungen und Präzisierungen vorgenommen und die verfügbaren Ressourcen möglichst wirksam eingesetzt werden.

Für die Stadtverwaltung und die Gesamtstadt sollte darüber hinaus frühzeitig eine Restemissionsstrategie erarbeitet werden, um einen Handlungsplan für voraussichtlich in den Zieljahren noch verbleibende Emissionen zu entwickeln und notwendige begleitende und kompensierende Maßnahmen systematisch zu bewerten.
Allein für die sich jährlich um schätzungsweise bis zu 144.000t CO_2e vergrößerte Lücke zum Klimaziel 2040 in Nürnberg müssten zum Ausgleich massive Maßnahmen zur CO_2-Senke umgesetzt werden. Ein konkretes Beispiel wäre die Umwandlung von Grünland zu neu angelegtem Wald (Aufforstung) von rund 13.850 Hektar Fläche, was wiederum knapp drei Vierteln des gesamten Nürnberger Stadtgebiets entspricht. Diese Größenordnung macht deutlich, wie wichtig sich eine frühzeitige und strukturierte Auseinandersetzung mit der Thematik Restemissionen in Nürnberg darstellt.

Perspektivisch sollen über das Fernwärmenetz der N-Ergie 50 % des Wärmebedarfs in der Stadt gedeckt werden. Damit die Fernwärme grün wird, ist auch der Einsatz von Wasserstoff, Synthetischen Gasen und weiteren erneuerbaren gasförmigen Energieträgern geplant. Die Verwaltung legt dar, welche Auswirkungen es auf die klimaneutrale Umstellung der Fernwärmeerzeugung hat, wenn diese Energieträger aufgrund ihrer begrenzten Verfügbarkeit und der konkurrierenden Nachfrage in schwer elektrifizierbaren Anwendungsbereichen (entsprechend der sogenannten „Biotreppe") nicht oder nur in deutlich geringerem Umfang als bislang angenommen zur Verfügung stehen. Zudem ist aufzuzeigen, mit welchen alternativen Technologien, Wärmequellen oder Strategien die Dekarbonisierung der Fernwärme in diesem Fall umgesetzt werden kann.

→ Die Nürnberger Fernwärme setzt auf einen breit diversifizierten, technologieoffenen Erzeugungsmix, der flexibel auf Verfügbarkeitsrisiken reagieren kann und grüne Gase vorrangig für Spitzenlasten und schwer zu dekarbonisierende Bereiche vorsieht.

Die Transformation der Nürnberger Fernwärme basiert auf einem breit diversifizierten Erzeugungsmix. Kernsäulen sind einerseits bereits gesicherte Vorhaben wie das vorhandene Biomasse-Heizkraftwerk, das geplante Altholzkraftwerk, Großwärmepumpen (u. a. am Klärwerk) und andererseits perspektivisch die Nutzung von industrieller Abwärme, Tiefengeothermie, Power to Heat Anlagen sowie der Einsatz von Wasserstoff (H_2). Sollten sich einzelne Erzeugungsarten als nicht im geplanten Umfang verfügbar herausstellen, verfügt das System über die Flexibilität, andere erneuerbare Optionen verstärkt auszubauen. Hierbei ist stets auf ein technisches und wirtschaftliches Optimum abzustellen. Mögliche Verfügbarkeitsrisiken einzelner Energieträger wurden bei dieser technologieoffenen Zusammensetzung der Erzeugungsstruktur von vornherein berücksichtigt. Grüne Gase sollen dabei vorrangig für Spitzenlasten und schwer transformierbare Erzeugungsanteile eingesetzt werden. Die Resilienz des Technologiemixes wird im Rahmen des oben genannten integrierten Planwerks kontinuierlich überprüft.

Ökologische Fraktion
Grünliberale / ÖDP
im Rathaus zu Nürnberg

Ökologische Fraktion · Fünferplatz 2 · 90403 Nürnberg

Stadt Nürnberg
Herrn Oberbürgermeister Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Nürnberg, den 16.07.2026

Veränderungen des *GEG*. Auswirkungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (*GModG*) auf die Klimaziele der Kommune

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

letzte Woche hat der Deutsche Bundestag das Gebäudemodernisierungsgesetz (*GModG*) verabschiedet. Es sieht vor, dass neu eingebaute Heizungen nicht länger zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Der Einbau von neuen Gas- und Ölheizungen wird damit wieder uneingeschränkt möglich. Gleichzeitig ist die Regelung gefallen, dass ab 2045 keine fossilen Brennstoffe mehr verwendet werden dürfen.

Auf der anderen Seite wurde eine sog. „Biotreppe“ eingeführt, aufgrund derer fossile Heizungen ab 2029 zu 10 %, ab 2030 zu 15 %, ab 2035 zu 30 % und ab 2040 zu 60 % mit klimafreundlichen Brennstoffen betrieben werden müssen. Ob dafür ausreichend Wasserstoff, Biomethan und Bioheizöl zur Verfügung stehen wird, ist ebenso fragwürdig wie die Annahme, dass mit dem *GModG* die auf nationaler Ebene durch das Bundes-Klimaschutzgesetz formulierten Klimaziele erreicht werden können. Letzteres wird mit Blick auf den „Klimabeschluss“ des BVerfG Gegenstand verfassungsrechtlicher Prüfungen sein.

Unabhängig davon, ob seitens des Bundesverfassungsgerichts im Hinblick auf das *GModG* Verfassungswidrigkeit oder -konformität festgestellt werden wird, sollte sich die Kommune frühzeitig mit der Frage beschäftigen, welche Auswirkungen das *GModG* auf deren Klimaziele hat.

Die Stadt Nürnberg strebt Klimaneutralität der Stadtverwaltung bis 2035 und Klimaneutralität der Gesamtstadt bis 2040 an. Mit dem neuen IKSK hat der Stadtrat im letzten Jahr einen konkreten Handlungsplan zur Erreichung der städtischen Klimaneutralität bis 2040 beschlossen. Integraler Bestandteil dieses Handlungsplans ist der Kommunale Wärmeplan.

Wie zukünftig in der Stadt Gebäude beheizt werden, ist maßgeblich dafür, ob und wie schnell die Klimaziele verwirklicht werden können.

Zur Behandlung stellen wir deshalb folgenden Antrag:

- Die Verwaltung legt dar, welche Auswirkungen das *GModG* auf die Umsetzung des Kommunalen Wärmeplans sowie auf die Erreichung der Klimaneutralitätsziele der Stadtverwaltung bis 2035 und der Gesamtstadt bis 2040 hat. Dabei ist insbesondere darzustellen, ob die bisherigen Annahmen des Wärmeplans – etwa hinsichtlich des Fernwärmeausbaus, der Anschlussquoten und der Dekarbonisierung des Gebäudebestands – unter den geänderten bundesrechtlichen Rahmenbedingungen weiterhin realistisch sind. Sollten negative Effekte auf die Anschlussquoten zu erwarten sein, zeigt sie auf, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um eine ausreichende Anschlussbereitschaft in der Bevölkerung sicherzustellen und den geplanten Ausbau der Fernwärme nicht zu gefährden.

- Sollten die Klimaneutralitätsziele bis 2035 bzw. 2040 aufgrund der Auswirkungen des *GModG* nicht mehr erreichbar sein, legt die Verwaltung dar, durch welche zusätzlichen oder beschleunigten kommunalen Klimaschutzmaßnahmen in anderen Sektoren die entstehenden Emissionslücken geschlossen und die Klimaziele dennoch erreicht werden können.

- Perspektivisch sollen über das Fernwärmenetz der N-Ergie 50 % des Wärmebedarfs in der Stadt gedeckt werden. Damit die Fernwärme grün wird, ist auch der Einsatz von Wasserstoff, Synthetischen Gasen und weiteren erneuerbaren gasförmigen Energieträgern geplant. Die Verwaltung legt dar, welche Auswirkungen es auf die klimaneutrale Umstellung der Fernwärmeerzeugung hat, wenn diese Energieträger aufgrund ihrer begrenzten Verfügbarkeit und der konkurrierenden Nachfrage in schwer elektrifizierbaren Anwendungsbereichen (entsprechend der sogenannten „Biotreppe“) nicht oder nur in deutlich geringerem Umfang als bislang angenommen zur Verfügung stehen. Zudem ist aufzuzeigen, mit welchen alternativen Technologien, Wärmequellen oder Strategien die Dekarbonisierung der Fernwärme in diesem Fall umgesetzt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Marc Schüller
Stadtrat Grünliberale

Achim Mletzko
Stadtrat Grünliberale
Fraktionsvorsitzender

Berichtsvorlage
UwA/020/2026

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Ausschuss für Umwelt, Klima- und Naturschutz	11.11.2026	öffentlich	Bericht

Betreff:

Mündlicher Bericht: Der Landschaftspflegeverband Nürnberg e.V. stellt sich vor und berichtet über aktuell Projekte und Maßnahmen in Nürnberg

Bericht:

Der mündliche Bericht soll dem neuen Stadtrat den Landschaftspflegeverband Nürnberg e.V. vorstellen und über aktuelle Projekte und Maßnahmen berichten.

Der Landschaftspflegeverband Nürnberg e.V. ist ein gemeinnütziger, eingetragener Verein für praktizierenden Naturschutz, Erhalt traditioneller Kulturlandschaften und Naturerleben im Nürnberger Stadtgebiet.
Im Vereinsvorstand sind Kommunalpolitik (Britta Walthelm, Gerhard Groh, Dr. Otto Heimbucher), Naturschutzverbände (BN, LBV) und Landwirtschaft zu gleichen Teilen vertreten. Entscheidungen im Vorstand sind immer Konsens-Lösungen.
Der Verein ist finanziell eigenständig. Fördermittel für Landschaftspflege kommen u.a. vom Freistaat Bayern, dem Bund und der Stadt Nürnberg. Darüber hinaus stammt ein Teil der Einnahmen aus Zuwendungen von Nürnberger Firmen, Privatpersonen oder Stiftungen.
Konkrete Maßnahmen im Nürnberger Stadtgebiet sind u.a. Anlage und Pflege von Streuobstwiesen, Hecken, Blühstreifen (auch auf Privatgrund), Nachhaltige und ökologische Bewirtschaftung von städtischen Biotopen und Ausgleichsflächen (z.B. für ASN, SÖR, SUN, UwA, Sportservice), Ökologischer Unterhalt von Gewässern dritter Ordnung (im Auftrag von SÖR + UwA), Anlage und Pflege von Stillgewässern, sanfte Regulation von Biber-Biotopen, Pflegearbeiten in den städtischen Naturschutzgebieten und das Umweltbildungsprojekt „Lebensader Bahn 2.0“ in Erlenstegen.

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. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. 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 handelt sich um einen mündlichen Sachstandsbericht zu aktuellen Projekten und Maßnahmen.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE GEMEINSAME SITZUNG DES UMWELTAUSSCHUSSES UND STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 08.10.2025
Beginn:	15:40 Uhr
Ende	16:25 Uhr
Ort:	Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Stadtplanungsausschuss

Vorsitzende

Kayser, Christine

Ausschussmitglieder

Bieswanger, Jasmin	Vertretung für Frau Christine Kayser
Buchsbaum, Helmine	Vertretung für Herrn Dr. Klemens Gsell
Dix, Harald	
Dörfler, Jürgen	
Feder, Michael	
Flach Gomez, Kathrin	
Gradl, Lorenz	
Grether, Marion	
Hager, Inga	
Heimbucher, Otto, Dr.	
Kahl, Alexander	
Körner, Tatjana, Dr.-Ing.	
Meissner, Fabian	
Mletzko, Joachim	
Nachtigall, Rainer	Vertretung für Herrn Konrad Schuh ab 16 Uhr
Sahin, Cengiz	

Schriftführerin

Wolfrum, Kim

Verwaltung

Dengler, Siegfried

Referenten

Ulrich, Daniel

Umweltausschuss

Vorsitzender

Schuh, Konrad

Ausschussmitglieder

Buholzer Sepúlveda, Ernesto	
Friedel, Andrea	
Gehrke, Jan	
Goldmann, Dieter	
Groh, Gerhard	
Hager, Inga	
Heimbucher, Otto, Dr.	
Heinemann, Rita	Vertretung für Herrn Konrad Schuh bis 16 Uhr
Hübscher, Roland-Alexander	Vertretung für Herrn Matthias Vogler
Kir, Aynur	
Körner, Tatjana, Dr.-Ing.	Vertretung für Herrn Daniel Frank
Sahin, Cengiz	Vertretung für Herrn Maik Pflaum
Schüller, Marc	
Tischner, Markus	
Ziegler, Michael	
Nachtigall, Rainer	Vertretung für Herrn Konrad Schuh ab 16 Uhr

Schriftführerin

Wolfrum, Kim

Referenten

Walthelm, Britta

Abwesende und entschuldigte Personen:

Stadtplanungsausschuss

König, Marcus
Gsell, Klemens, Dr.
Frank, Daniel

Umweltausschuss

Gsell, Klemens, Dr.
Frank, Daniel
Pflaum, Maik
Vogler, Matthias

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Bebauungsplan Nr. 4691 „Mühlweg“
für ein Gebiet nördlich des Wetzendorfer Landgrabens, östlich des Mühlwegs, südlich der Marktäckerstraße und westlich und östlich der Holsteiner Straße
Einleitung

2. Bebauungsplan Nr. 4680 "Reutersbrunnenstraße"
für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße
Einleitung

3. Geplante Bebauung im Bereich südlich der Leyher Straße, zwischen Dottenheimer und Rehdorfer Straße

4. Bebauungsplan Nr. 4689 „Virnsberger Straße Süd“
für ein Gebiet zwischen Virnsberger Straße, Äußere Buttendorfer Straße und Sigmundstraße
Einleitung und Eckdatenbeschluss

- ABGESETZT -

5. Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
8. Änderung: Bereich Brunecker Straße
Einstellung des Verfahrens

6. Bebauungsplan Nr. 4600 „Brunecker Straße“
für ein Gebiet beiderseits der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs zwischen Ingolstädter Straße und Münchener Straße
Einstellung des Verfahrens

6.1 Umgestaltung des städtebaulichen Umfeldes am „Erinnerungsort Bahnhof Märzfeld“

6.2 Gestaltung der Westseite des Hauptmarktes mit Bäumen
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 18.03.2024

7. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 15.05.2025, öffentlicher Teil

Stadträtin Christine Kayser und Stadtrat Konrad Schuh eröffnen um 15:40 Uhr die öffentliche gemeinsame Sitzung des Umweltausschusses und Stadtplanungsausschusses, begrüßen alle Anwesenden und stellen die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit des Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	**Bebauungsplan Nr. 4691 „Mühlweg“ für ein Gebiet nördlich des Wetzendorfer Landgrabens, östlich des Mühlwegs, südlich der Marktäckerstraße und westlich und östlich der Holsteiner Straße Einleitung**

Stadtplanungsausschuss

Frau StR‘in Kayser:	00:01:10
Herr StR Schuh:	00:01:30
Frau StR‘in Kayser:	00:01:50

Beschluss:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4691 "Mühlweg" für ein Gebiet nördlich des Wetzendorfer Landgrabens, östlich des Mühlwegs, südlich der Marktäckerstraße und westlich und östlich der Holsteiner Straße auf Grundlage des Plans des Stadtplanungsamts vom 05.09.2025.

Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Einstimmig beschlossen

TOP 2	**Bebauungsplan Nr. 4680 "Reutersbrunnenstraße" für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße Einleitung**

Stadtplanungsausschuss

Frau StR‘in Kayser:	00:02:00
Herr Ulrich:	00:02:35
Frau Walthelm:	00:03:00
Herr Ulrich:	00:04:40
Frau StR‘in Kayser:	00:04:55

Beschluss:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4680 "Reutersbrunnenstraße" für ein Gebiet zwischen Reutersbrunnenstraße, Pegnitztal West und Willstraße auf Grundlage des Stadtplanungsamt-Plans vom 02.09.2025.

Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Einstimmig beschlossen

TOP 3	Geplante Bebauung im Bereich südlich der Leyher Straße, zwischen Dottenheimer und Rehdorfer Straße

Stadtplanungsausschuss

Frau StR‘in Kayser: 00:05:05
Herr Ulrich: 00:06:40
Herr StR Sahin: 00:08:00
Frau StR‘in Kayser: 00:08:10

Beschluss:

1. Der Stadtplanungsausschuss befürwortet die vorgelegte Planung und beauftragt die Bauverwaltung damit, das Bauleitplanverfahren vorzubereiten.

2. Die Größe, Lage und Anbindung der öffentlichen Grünfläche sowie die angemessene Ein- und Durchgrünung des Quartiers, insb. durch Weiterentwicklung der Planung zugunsten von Baumstandorten, sind im weiteren B-Planverfahren zu behandeln.

Einstimmig beschlossen

TOP 4	Bebauungsplan Nr. 4689 „Virnsberger Straße Süd“ für ein Gebiet zwischen Virnsberger Straße, Äußere Buttendorfer Straße und Sigmundstraße Einleitung und Eckdatenbeschluss - Abgesetzt -

Stadtplanungsausschuss

Frau StR‘in Kayser: 00:08:15

Abgesetzt

TOP 5	Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) 8. Änderung: Bereich Brunecker Straße Einstellung des Verfahrens

Stadtplanungsausschuss

Frau StR‘in Kayser: 00:08:25
Herr Ulrich: 00:08:50
Frau StR‘in Kayser: 00:09:05

Gutachten (AfS 08.10.2025):

Der Stadtplanungsausschuss begutachtet und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 8. Änderung: Bereich Brunecker Straße vom 24.09.2015, wird eingestellt.

Beschlussvorschlag (StR 22.10.2025):

Entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 08.10.2025 beschließt der Stadtrat:

1. Es wird der vorliegende Plan zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan eingestellt.

2. Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Einstimmig beschlossen

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 4600 „Brunecker Straße“ für ein Gebiet beiderseits der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs zwischen Ingolstädter Straße und Münchener Straße Einstellung des Verfahrens

Stadtplanungsausschuss

Frau StR‘in Kayser: 00:09:15

Beschluss:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass das Verfahren zum Bebauungsplans Nr. 4600 „Brunecker Straße“ für ein Gebiet beiderseits der Brunecker Straße, nördlich des Rangierbahnhofs zwischen Ingolstädter Straße und Münchener Straße eingestellt wird.

2. Der Beschluss ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

Einstimmig beschlossen

TOP 6.1 Umgestaltung des städtebaulichen Umfeldes am „Erinnerungsort Bahnhof Märzfeld“

Stadtplanungsausschuss

Frau StR‘in Kayser: 00:09:25
Herr Ulrich: 00:11:20
Herr StR Dix: 00:12:10
Frau StR’in Hager: 00:13:20
Herr StR Kahl: 00:15:00
Herr StR Dr. Heimbucher: 00:16:25
Herr StR Dörfler: 00:17:10
Frau StR’in Kayser: 00:17:15
Herr Ulrich: 00:19:45
Frau StR‘in Kayser: 00:19:55

Beschluss:

Der Stadtplanungsausschuss beschließt:

1. Die Entwurfsplanung von adlerolesch GmbH vom 16.09.2025 soll vorbehaltich der Mittelbereitstellung umgesetzt werden.

2. In einem ersten Bauabschnitt soll die Umgestaltung des ehemaligen Bahnhofs Märzfeld 2026 begonnen werden. Die weiteren Planungsschritte sollen nach 2026 beauftragt werden. Zur Ausführung nach 2026 ist ein erneuter Beschlussn erforderlich.

Einstimmig beschlossen

TOP 6.2 Gestaltung der Westseite des Hauptmarktes mit Bäumen Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 18.03.2024

Stadtplanungsausschuss
Umweltausschuss

Frau StR‘in Kayser:	00:20:15
Herr Ulrich:	00:23:15
Herr StR Meissner:	00:24:45
Herr StR Dr. Heimbucher:	00:27:00
Herr StR Schüller, M:	00:28:40
Herr StR Gehrke:	00:30:50
Herr StR Dörfler:	00:35:10
Frau StR Dr. Körner:	00:36:10
Herr StR Dörfler:	00:37:00
Frau StR‘in Kayser:	00:37:10
Herr Ulrich:	00:40:10
Herr StR Krieglstein:	00:43:00
Herr StR Schüller, T:	00:44:30
Frau StR‘in Kayser:	00:44:50
Herr StR Schuh:	00:44:55

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verlegung des Taxistandes anzuordnen und die Aufstellung der Bäume gem. beigefügtem Plan zu veranlassen.

Einstimmig beschlossen

TOP 7 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 15.05.2025, öffentlicher Teil

Stadtplanungsausschuss
Umweltausschuss

Frau StR’in Kayser:	00:45:25

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung vom 15.05.2025 - öffentlicher Teil - hat zur Kenntnis gedient und wird genehmigt

Einstimmig beschlossen

Der öffentliche Teil der heutigen gemeinsame Sitzung des Umweltausschusses und Stadtplanungsausschusses ist hiermit geschlossen.

Christine Kayser	Konrad Schuh	Kim Wolfrum
Vorsitzende	Vorsitzender	Schriftführerin