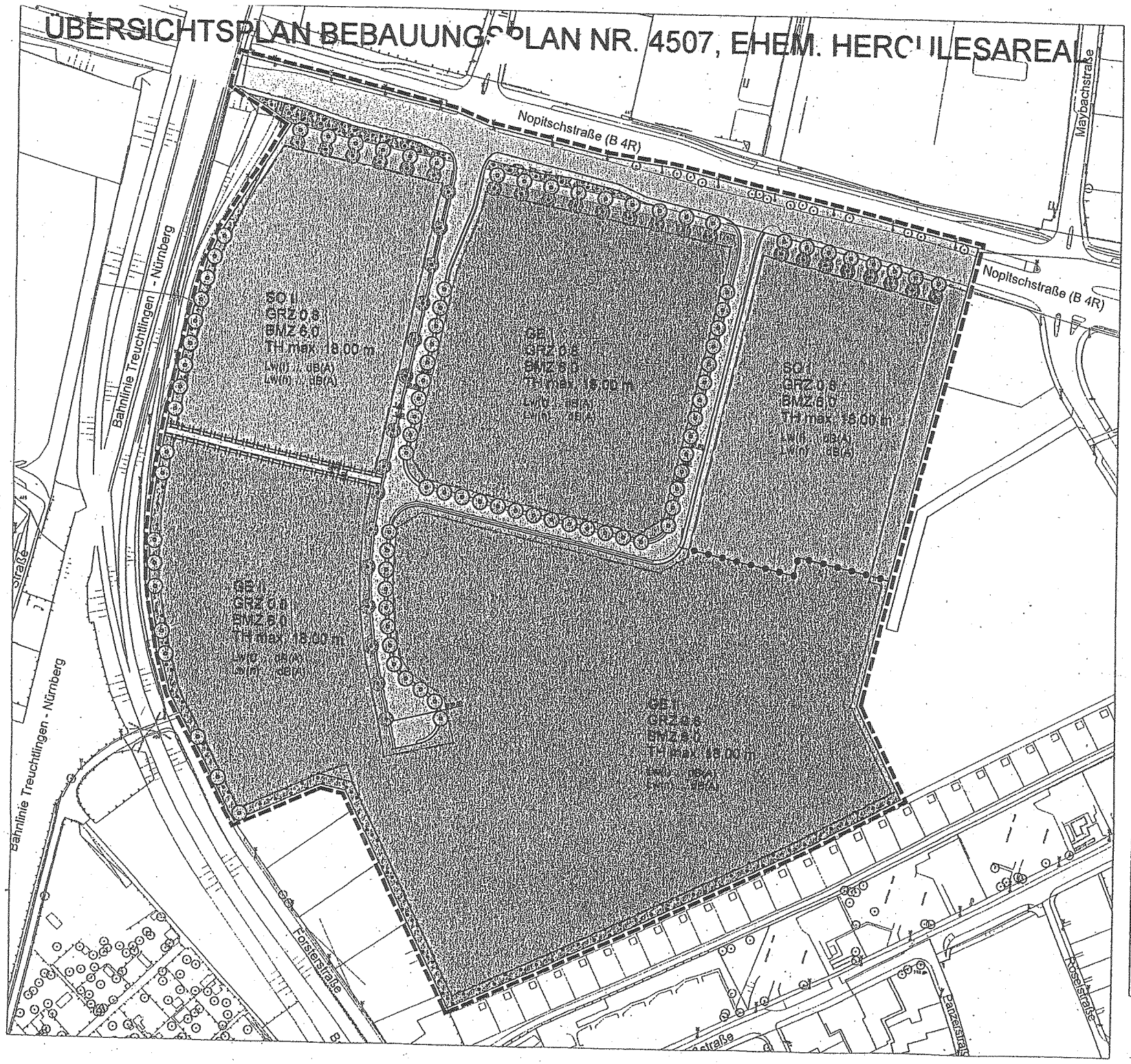
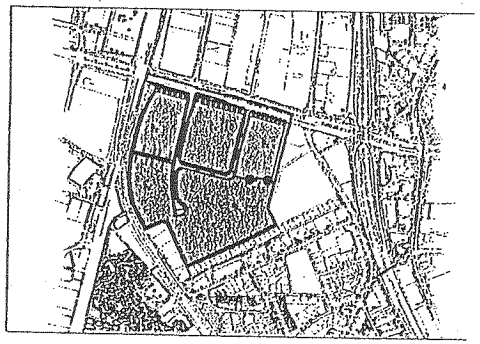
ÜBERSICHTSPLAN BEBAUUNGSPLAN NR. 4507, EHEM. HERCULESAREAL



Stadt Nürnberg
Nopitschstraße

B-Plan Nr. 4507 ehem. Herculesareal
Vorentwurf



3.2.

Beilage 3.5.

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG
NR. 4507

Stand: 02.03.2004

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom .....
aufgrund von

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; berichtigt am 16. Januar 1998, BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850),

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 § 8 des Gesetzes vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 975),

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, berichtigt 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 58 des Gesetzes vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497),

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 Nr. 9 des Gesetzes vom vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497,

folgende

BEBAUUNGSPLAN – SATZUNG

§ 1

Für das Gebiet südlich der Nopitschstraße und zwischen der Heisterstraße und der Bahnlinie Nürnberg Treuchtlingen (ehem. Herculesareal) wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

A. In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Gewerbegebieten I und II sind Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig:

1.1.1 In den Gewerbegebieten I und II sind Einzelhandelsbetriebe, Gaststättenbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, gewerbliche Anlagen für Freizeiteinrichtungen und Speditionen unzulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet II sind neben den in Nr. 1.1.1 aufgeführten unzulässigen Nutzungen auch Tankstellen unzulässig

1.1.3 In den Gewerbegebieten ist ein dem Gewerbe dienender Verkauf, soweit die Verkaufsfläche den Gewerbeeinrichtungen in Geschoßfläche und Baumasse untergeordnet ist, ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 In dem Sondergebiet I, Handels- und Servicebetriebe des nichttäglichen Bedarfs, sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen zulässig:

- Handels- und Servicebetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 7.000 qm für Kraftfahrzeuge, Zweirad und Zweiradzubehör,
- Zentrumsrelevante Randsortimente, soweit sie 10 % der Verkaufsfläche nichtüberschreiten.

1.1.5 In dem Sondergebiet II, Handels- und Servicebetriebe des täglichen und nichttäglichen Bedarfs, sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb („Discounter“) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1200 qm,
- ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb („Vollsortimenter“) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 2600 qm
- ein Verwaltungsgebäude mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen bis 300 m² Verkaufsfläche, soweit die Verkaufsfläche in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die für die einzelnen Teilbereiche festgesetzte Grundflächenzahl und Baumassenzahl bestimmt, soweit sich nicht ein anderes Maß der baulichen Nutzung aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall ergibt.

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,95 überschritten werden, soweit die zeichnerischen Festsetzungen im Plan dem nicht entgegenstehen.

2.3 Soweit betriebliche Zwänge es erforderlich machen und es mit den Belangen der Nachbarschaft vereinbar ist, kann eine Überschreitung der festgesetzte Baumassenzahl zugelassen werden, maximal jedoch bis zu einer BMZ von 8,0.

3. Abstandflächen

In allen Baugebieten gelten die Abstandflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und Abs.5 BayBO.

4. Gestaltung

Die zulässige Wandhöhe wird auf maximal 18;00 m über Straßenniveau (gemessen in Gebäudemitte) festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen an der Außenwand von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut

5. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen im Sinne des Art. 52 BayBO sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Lärmschutz/ Verkehrslärm

6.1 Zur Abwehr von erhöhten Verkehrslärmimmissionen von der Nopitschstraße und sowie den Erschließungsstraßen 1 und 2 sind an Neubauten und an Gebäuden, die wesentlich geändert werden, Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO an den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

6.3 Sofern die Anordnung von Betriebswohnungen auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind ausnahmsweise passive Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu berücksichtigen.

6.4 Für Büro- und Arbeitsräume entlang der straßenzugewandten Fassaden zur Nopitschstraße und sowie den Erschließungsstraßen 1 und 2 sind passive Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu berücksichtigen.

7. Schutz vor Lärm der nördlich angrenzenden Gebiete

(wird gemäß Gutachten LGA ergänzt)

8. Lärmschutz des angrenzenden Wohngebietes

(wird gemäß Gutachten LGA ergänzt)

9. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

10. Grünordnung

10.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Grünflächenanteil beträgt mindestens 5% des Grundstücks. Die Grünflächen der Baufelder GE II und SO II sind bevorzugt entlang der inneren Erschließung anzulegen. Bei allen anderen Baufeldern ist der Grünflächeanteil bevorzugt im Zusammenhang mit dem westlichen bzw. südlichen Grünstreifen anzulegen.

10.2 Anpflanzung von Bäumen

Entlang der Nopitschstraße sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen in einem Abstand von 15 m hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Art: Carpinus betulus 'Fastigiata' – Pyramiden-Hainbuche'
Anzahl: 23 Stck.
Mindestqualität: Hochstamm 4xv., m.B:, StU 25-30

Entlang der inneren Haupterschließung sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen in einem Abstand von 10 m hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Art: Carpinus betulus 'Fastigiata' – Pyramiden-Hainbuche'
Anzahl: 49 Stck.
Mindestqualität: 4xv., m.B:, StU 20-25

Entlang der westlichen Plangrenze sind innerhalb der als 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' dargestellten Fläche an den im Plan gekennzeichneten Stellen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Reihe sind die angegebenen Arten zu mischen.

Arten:	Acer campestre	Feldahorn
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Robinia pseudoacacia	Robinie

Anzahl: 19 Stck.
Mindestqualität: 4xv., m.B., StU 20-25

Bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen ab 6 Stellplätzen sind diese zu durchgrünen.
Je 5. Stellplatz ist ein hochstämmiger Laubbaum im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen

Arten:	Acer campestre	Feldahorn
	Quercus robur	Stiel-Eiche

Mindestqualität: 4xv., m.B., StU 20-25

Die Pflanzabstände können zur Anlage von Zufahrten oder Zuwegungen geringfügig geändert werden.
Baumstandorte in befestigten Flächen sind mit mindestens 15 qm großen Baumscheiben je Baum zu versehen. Sollte der Platzbedarf dies nicht zulassen, so ist der durchwurzelbare Raum durch entsprechende technische Maßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) zu sichern.

10.3 Aufschüttungen / Abgrabungen
Innerhalb der Grünflächen ist das natürliche Geländeniveau zu belassen. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.

10.4 Einfriedungen
10.4.1 Entlang der Nopitschstraße sind Einfriedungen unzulässig. An allen anderen Grundstücksgrenzen die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen oder Gehwege angrenzen ist eine Einfriedung nur hinter den festgesetzten Grünflächen zulässig.

Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder als Metallgitterzaun auszuführen. Nicht zulässig sind Sichtblenden und Mauerwerk. Bei allen Einfriedungen sind Sockel über Straßen- bzw. Geländeniveau unzulässig.

10.4.2 Bei Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken ist beiderseits der Einfriedung ein mind. 1,50 m breiter Streifen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als solcher zu erhalten. Für die Bepflanzung sind Arten und Qualitäten gemäß Pflanzliste A zu verwenden.

10.5 Dachbegrünung
Flachdächer und Dächer bei Neubauten mit einer Neigung bis zu 10° sind auf 50 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszustatten und auf Dauer zu unterhalten. Bei vollständiger schadloser Versickerung der Oberflächenwässer innerhalb eines Baugrundstückes kann auf Dachbegrünungen verzichtet werden.

10.6 Pflege / Unterhaltung
Die Anlage der Grünflächen und Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 zu erfolgen und sind in der nach Errichtung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode fertig zustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Baumarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

10.7 Fassadenbegrünung
50 % der Fassadenflächen ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sind an geeigneter Stelle mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Entsprechend dimensionierte und geeignete Rankgerüste sind vorzusehen. Die Grundbeete sind dabei mindestens 60 cm breit sowie 40 cm tief vorzusehen.

B. In Ergänzung der Hinweise im Planteil werden folgende Hinweise gegeben:

1. Werbeanlagen
Im Bereich der Hauptzufahrten wird eine einheitliche Werbefläche auf einer Gemeinschaftswerbetafel am Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet angeboten. Dimensionierung und Ausführung ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zu regeln.

2. Pflanzhinweise
Bei der Anlage von Pflanzungen im Rahmen der Freiflächengestaltung sind Pflanzen der Pflanzliste A zu verwenden.
Mindestqualität: Heister 80-100

3. Baumpflanzung
Entlang der Nopitschstraße soll gem. zeichnerischen Hinweisen eine 2. Baumreihe angepflanzt werden. Dabei sind Anzahl, Art und Qualität entsprechend der festgesetzten Baumreihe zu verwenden.

Entlang der inneren Erschließung soll an der Westseite des SO II und des GE II gem. zeichnerischen Hinweisen eine Baumreihe mit 15 Bäumen gepflanzt werden. Dabei sind Art und Qualität entsprechend der festgesetzten Baumreihe der inneren Erschließung zu verwenden.

Anhang

Pflanzliste A

Heister (mindestens 10 %).
Feldahorn Acer campestre
Vogelbeerbaum Sorbus aucuparia
Vogelkirsche Prunus avium
Wildapfel Malus sylvestris
Wildbirne Pyrus pyraster

Sträucher (max. 90 %)
Faulbaum Frangula alnus
Feldahorn Acer campestre
Hartriegel Cornus sanguinea
Haselnuss Coryllus avellana
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Hundsrose Rosa canina
Feld-Rose Rosa arvensis,
Wein-Rose Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Weißdorn, zweigriffliger Crataegus laevigata
Weißdorn, eingriffliger Crataegus monogyna

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Maly
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1 PRÄAMBEL 3

2 ANLASS ZUR AUFSTELLUNG 3

3 SITUATION IM STADTGEBIET 4

3.1 Beschreibung 4
3.1.1 Topographie und Bodenverhältnisse 4
3.1.2 Altlasten 4
3.1.3 Infrastruktur 5
3.1.4 Verkehrliche Anbindung 5
3.1.5 Ver- und Entsorgung 6

4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 6

5 VORHANDENE FESTSETZUNGEN 6

6 ZIELE UND ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 6

6.1 Städtebauliches Konzept 6
6.2 Verkehrskonzept 7
6.2.1 Haupterschließung 7
6.2.2 Ruhender Verkehr 7
6.2.3 Fuß- und Radwegesystem 8
6.2.4 ÖPNV 8
6.3 Art der baulichen Nutzung 8
6.4 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen 10
6.5 Bauweise 10
6.6 Stellplätze und Garagen 10
6.7 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 10
6.7.1 Gestaltung der Baukörper 10
6.7.2 Dächer 10

7 GRÜNORDNUNG, UND EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT 11

7.1 Bestand von Natur und Landschaft 11
7.1.1 Planungsvorgaben 11
7.1.2 Nutzungen 11
7.1.3 Bestand von Natur und Landschaft 11
7.2 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen 12
7.2.1 Ziele 14
7.2.2 Grünordnungsmaßnahmen - Festsetzungen 14
7.2.3 Grünordnungsmaßnahmen - Hinweise 14
7.2.4 Zu erhaltende Bäume und Sträucher 18
7.2.5 Umweltschützende Belange in der Abwägung nach § 1a BauGB 19
7.2.6 Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 BNatSchG 19

8 UVP/UMWELTBERICHT 20

8.1 Schutzgüter Boden und Grundwasser: 21
8.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen: 21
8.3 Schutzgüter Landschaft und Mensch/Bereich Erholung: 22
8.4 Schutzgut Luft: anlagenbedingte Belastung / Schutzgut Mensch: anlagenbedingte Lärmbelastung: 24
8.5 Schutzgut Luft: verkehrsbedingte Belastung / Schutzgut Mensch: verkehrsbedingte Lärmbelastung: 25
8.6 Schutzgut Klima: 26
8.7 Zusammenfassende Beurteilung 26
27

8.8 Tabellarische Übersicht der Umweltbelange 27
8.9 Standortalternativen 31
8.10 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 31
9 LÄRMSCHUTZ 32
9.1 Gewerbelärm 32
9.2 Verkehrslärm 32
10 BEHEIZUNG 33
11 SOLARENERGETISCHE OPTIMIERUNG 34
12 VER - UND ENTSORGUNG 34
12.1 Energie 34
12.2 Telekommunikation 34
12.3 Abfall 34
12.4 Fernwärme 35
12.5 Wasser 35
12.6 Abwasser 36
12.7 Versickerung von Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen 37
13 KOSTEN UND FINANZIERUNG 37
14 QUELLEN 37

Stand 02.03.2003

Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4507

Für das Gebiet südlich der Nopitschstraße und zwischen der Heisterstraße und der Bahnlinie Nürnberg Treuchtlingen (ehemaliges Herculesareal)

1 Präambel

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 19.12.2002 beschlossen für das Gebiet südlich der Nopitschstraße, zwischen der Heisterstraße und der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen (ehem. Herculesareal) einen Bebauungsplan aufzustellen.
Vom 10.11. 2003 bis 05.12.2003 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch 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.

Die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung erfolgt vom Büro Gauff Ingenieure, Nürnberg.

Zur Sicherung der, mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele wird ergänzend ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und der DIBAG Industriebau AG, München geschlossen.

2 ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Durch den Verkauf der Firma Hercules an die holländische Atag-Gruppe und die damit verbundene Verlagerung der Produktionsstätten, wurde die Nutzung an dem traditionsreichen Standort an der Nopitschtraße weitestgehend aufgegeben.

In mehreren Gesprächen wurden die grundlegenden Rahmenbedingungen und Vorstellungen zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor abgeklärt. Ähnlich den vorhergehenden Bestrebungen der Firma Sachs Fahrzeug- und Motorentechnik GmbH, Nürnberg beabsichtigt die Firma DIBAG, das Areal zu einem Gewerbegebiet für klein- und mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Produktentwicklung, Produktion und Dienstleistung, ferner Einzelhandel mit den Schwerpunkten Fahrradhandel, Kfz-Handel mit einschlägigen Servicebetrieben und Lebensmitteleinzelhandel zu entwickeln.

3 SITUATION IM STADTGEBIET

3.1 Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Südwesten Nürnbergs im Stadtteil Werderau südlich der Nopitschstraße, zwischen der Heisterstraße und der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen (ehemaliges Herculesareal). Westlich der Bahn grenzt das Industriegebiet an der Daimlerstraße / Robert-Bosch-Straße an. In dem südwestlich des Plangebietes gelegenen Gleisdreieck liegt eine Kleingartensiedlung, südlich grenzen Kleingärten und das Wohngebiet Werderau an. Östlich liegen die gewerblich genutzten Flächen an der Heisterstraße.

Das Planungsgebiet war bis zum Beginn der Abbrucharbeiten im Herbst 2003 geprägt von großflächigen, erdgeschossigen Produktions- und Lagerhallen sowie einem fünfgeschossigen Verwaltungsbau an der Nopitschstraße. Das Areal wurde seit 1938 von der Firma Hercules als Produktionsstätte für Zweiräder genutzt. Seit dem Verkauf und der Verlegung des Firmensitzes von Hercules im Jahr 1999 war ein Großteil der Werkshallen ungenutzt. Die Firma Sachs Fahrzeug- und Motorentechnik GmbH nutzt lediglich noch einen Bruchteil des Gebäudebestandes im mittleren und östlichen Bereich entlang der Nopitschstraße und ein Hochregallager im südlichen Teil des Planungsgebietes. Im südöstlichen Bereich wird eine Freifläche als Lagerplatz für Neu- und Gebrauchtwagen genutzt.

Inzwischen ist eine neue Produktions- und Lagerhalle für die Firma Sachs Fahrzeug- und Motorentechnik GmbH errichtet worden, ein neues Verwaltungsgebäude ist in Planung, zwei Hallen werden umgebaut.

Das Herculesareal mit seinem Umfeld kann als eine Gemengelage bezeichnet werden. Entlang der Nopitschstraße im Norden befinden sich gewerbliche und industrielle Großstrukturen, im Osten an der Heisterstraße verschiedene Handelseinrichtungen (vom Getränkemarkt bis zum Autohaus). Im Süden schließen sich nach einem schmalen Streifen Kleingärten die Wohnbauflächen der Siedlung Werderau an.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Grundstücke:
Flur-Nr. 307; 314; 314/2; 341/3, 341/4 und 342 Teilfläche (B4 R); alle Gemarkung Gibitzenhof.

3.1.1 Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet hat eine Längenausdehnung von ca. 440 m (Nord-/Südrichtung) und eine mittlere Breite von ca. 400 m (West-/Ostrichtung). Die Fläche ist eben und liegt im Mittel ca. 311 m über NN.

Die Böden im Geltungsbereich des B-Planes haben – mit Ausnahme eines südöstlichen Teilbereiches - laut ABSP einen Versiegelungsgrad von 70-100%. Die südöstliche Teilfläche ist laut ABSP annähernd unversiegelt und wird zu ca. 50% als Grünfläche genutzt. Aktuelle Aufnahmen des Geländes zeigen einen Versiegelungsgrad des gesamten Planungsgebietes von ca. 90 %. Die südöstliche Teilfläche wurde aktuell umgenutzt. Die Grünfläche besteht nicht mehr. Eine nennenswerte Grundwasserneubildung findet auf Grund der bestehenden Versiegelung nicht statt. Das Grundwasser ist in Tiefen von 3 bis 4,5 m anzutreffen. Im Planungsgebiet ist demnach von einer guten Versickerungseignung auszugehen. Dies wird durch das Bodengutachten zur Anlage der Ereschließungsstraßen bestätigt. Hierin werden für anstehende Sande unterhalb der Auffüllungen Durchlässigkeitsbeiwerte von $k = 1*10^{-4}$ m/s genannt. Für den Planungsbereich liegen Vorkenntnisse über branchenbedingte Boden- und Grundwasserbelastungen im Bereich relevanter Betriebs- und Anlagenteile vor. Nachgewiesen wurden bislang Boden – sowie Grundwasserbelastungen durch Lösungsmittel

(Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe, LHKW). Seit 1997/99 werden diesbezüglich Bodenluft- und Grundwassersanierungen durchgeführt.

3.1.2 Altlasten

Bei dem Grundstück in der Nopitschstraße 70 in Nürnberg handelt es sich um den ehemaligen Betriebsstandort der Victoria/ Hercules-Werke und zuletzt der Sachs Fahrzeug und Motorentechnik zur Produktion von Zweirädern.

Aufgrund der industriellen Vornutzung des Geländes wurden ab ca. 1980 und in der Folgezeit im Auftrag des Voreigentümers sowie der Firma DIBAG Industriebau AG Altlastenerkundungen durchgeführt und Gutachten vorgelegt. Das Grundstück weist zum Teil Verunreinigungen mit LHKW in Boden und Grundwasser auf, für die Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Firma DIBAG Industriebau AG schließt einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Sanierung von Altlasten gem. BBodSchG mit der Stadt Nürnberg. Die Firma DIBAG Industriebau AG ist Sanierungspflichtige für Altlasten.

Unter Berücksichtigung der geplanten Neunutzung wurde ein Sanierungskonzept für Boden- und Grundwasserbelastungen entwickelt. Das Sanierungskonzept beinhaltet u. a. eine historische Recherche über den gesamten Nutzungszeitraum sowie die Abläufe der Baufeldfreimachung und begleitender Untersuchungen. Die Baufeldfreimachung wird von dem durch die DIBAG Industriebau AG beauftragten Altlastensachverständigen überwacht.

In Abhängigkeit von der Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser auf Basis der geltenden rechtlichen Regelungen werden die erforderlichen und angemessenen Maßnahmen zur Erfüllung der Pflichten nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) von der DIBAG veranlasst. Für die jeweiligen Baufelder werden durch den Altlastensachverständigen die durchgeführten Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen und soweit möglich die Altlastenfreiheit dokumentiert.

Beeinträchtigungen oder Einschränkungen der vorgeschlagenen Nutzung bestehen nicht.

3.1.3 Infrastruktur

Da das Gebiet gewerblich genutzt werden soll, entsteht durch die Planung kein Bedarf an Infrastruktureinrichtungen. Vielmehr soll durch die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen die Versorgungssituation in den angrenzenden Wohngebieten verbessert werden.

3.1.4 Verkehrliche Anbindung

Durch die zentrale Lage des Gebietes innerhalb des örtlichen und regionalen Straßennetzes ergibt sich für das Areal sowohl im Stadtgebiet als auch in der Region eine hervorragende Lagegunst. Mit der Anbindung an die Südwesttangente an der Anschlussstelle Nürnberg Hafen sowie an den Frankenschnellweg an der Anschlussstelle Nürnberg Zentrum ergibt sich eine besonders günstige Verbindung ins Umland.

Das Planungsgebiet ist wie folgt an den ÖPNV angeschlossen:
Auf der Ringstraße (Nopitschstraße) verkehrt die Buslinie 65 mit einer Haltestelle an der Maybachstraße. Mit der Haltestelle an der Heisterstraße besteht eine Anbindung an die Buslinie 58. Nordwestlich liegt die S-Bahnhaltstelle Sandreuth.

3.1.5 Ver- und Entsorgung

Die Anbindung des Geländes erfolgt über die bereits bestehenden Zufahrten von der Nopitschstraße aus. Beide Zufahrten werden zur Zeit unter Haus-Nr. 70 geführt.

Die ehemalige Werkszufahrt, Kreuzung Nopitschstraße – Industriestraße, wird weiterhin unter der Bezeichnung „Erschließung 1" genutzt. Als Nebenzufahrt wird die „Erschließung 2" bezeichnet, die ebenfalls ausgebaut wird.

In den benannten Zufahrten verlaufen die Hauptkanäle, wobei es sich in beiden Fällen um vorhandene Profile Ei 900/600 Ei handelt, die an der Abwasseranlage in der Nopitschstraße anbinden.

Insgesamt verfügt das Gelände über 5 Stück bestehender Anschlüsse an die Nopitschstraße und einem eventuellen Anschluss aus Flur-Nr. 307/1 an die Forsterstraße. Der letzt benannte Anschluss ist zwar im städtebaulichem Vertrag benannt, seitens des Amtes für Grundstücksentwässerung konnte dieser jedoch nicht belegt werden.

4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nachdem die Darstellung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der geplanten Sondergebiete nicht mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt, wird es deshalb im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens erforderlich, ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen und dieses Änderungsverfahren aus dem laufenden Gesamtstadt-Änderungsverfahren mit Vorrang herauszulösen.

5 VORHANDENE FESTSETZUNGEN

Es liegen keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens vor.

6 ZIELE UND ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewinnt die Aktivierung von größeren brachliegenden innerstädtischen Flächen (Innenentwicklungspotentiale) immer mehr an Bedeutung. Mit der Neubeplanung des ehemaligen Produktionsgeländes wird hierzu ein Beitrag geleistet. Durch die Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen soll insbesondere Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden, sich an einem attraktiven Standort anzusiedeln. Durch das Angebot an zentrumsnahen und verkehrstechnisch günstig gelegenen Flächen verfolgt die Stadt Nürnberg das Ziel, die Abwanderung von Betrieben in das Umland zu verhindern und innerstädtische Quartiere zu revitalisieren.

Die Größe des gesamten Planungsgebietes beträgt ca. 15,88 ha (100%).

Sondergebietsfläche	ca.	3,14 ha	19,77(%)

Gewerbegebietsfläche	ca.	10,35 ha	65,18 (%)
private Grünfläche	ca.	0,40 ha	2,52 (%)
Straßenverkehrsfläche	ca.	1,99 ha	12,53 (%)
davon Privatstraße	ca.	0,28 ha	

Die Firma DIBAG Industriebau AG beabsichtigt, das Areal zu einem Gewerbegebiet für Klein- und Mittelbetriebe der Sektoren Handwerk, Produktentwicklung, Produktion, ferner Einzelhandel mit Schwerpunkt Fahrradhandel, Kfz-Handel, mit einschlägigen Servicebetrieben und Lebensmitteleinzelhandel zu entwickeln. Die Ausgestaltung der Gebäude ergibt sich im wesentlichen aus den zukünftigen Nutzungen. Die städtebaulich-gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die Begrenzung der Traufhöhen und grünordnerische Vorgaben im Straßenraum.

6.2 Verkehrskonzept

6.2.1 Haupterschließung

Die verkehrliche Haupterschließung des Areals erfolgt über eine Stichstraße (Erschließung 1) die von der bestehenden Kreuzung an der Nopitschstraße das Plangebiet nach Süden erschließt. Am Ende der Erschließung ist eine für LKW ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen. Die Fahrbahn wird mit einer Breite von 6,50 m ausgeführt. Westlich der Straße wird parallel ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m angelegt.

Um einen reibungslosen Verkehrsfluss in das Gebiet und aus dem Gebiet sicherzustellen, wird der Einmündungsbereich mit einer Links- und einer Rechtsabbiegespur ausgeführt. In diesem Bereich wird auch östlich der Fahrbahn ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m angelegt.

Ca 150 m weiter östlich entsteht eine zweite Zufahrt (Erschließung 2), die mit einer Verbindungsspange an die Haupterschließung angebunden wird. Die Fahrbahnbreite beträgt auch hier 6,50 m. Östlich bzw. südlich dieser Straße wird ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m angelegt. Ob diese Straße öffentlich zu widmen ist, hängt von den Erfordernissen der zukünftigen Bebauung ab.

Mit der Straßenspange wird eine zweite Liefer-Erschließung des Autohauses an der Heisterstraße von der Nopitschstraße ermöglicht. Die Lagerflächen des Autohauses können somit direkt von der geplanten Straßenspange angedient werden. Dies dient der Entlastung der Heisterstraße von dem Lieferverkehr des Autohauses.

Die geplanten verkehrsbegleitenden Grünflächen befinden sich alle auf Privatgrund. Auf diese Weise soll einerseits eine gewisse gestalterische Qualität erreicht werden, und andererseits die öffentlichen Ausgaben für Pflege und Unterhalt so gering wie möglich gehalten werden.

6.2.2 Ruhender Verkehr

Da öffentliche Parkstände in Gewerbegebieten erfahrungsgemäß bald als Abstellplätze für Campingwagen oder als Übernachtungsplatz für LKW missbraucht werden, wurde bewusst auf die Einrichtung öffentlicher Stellplätze verzichtet, um die damit verbundenen negativen Auswirkungen bereits im Vorfeld zu vermeiden. Die notwendige Anzahl an Stellplätzen für Personal und Besucher ist von dem jeweiligen Bauwerber auf Privatgrund nachzuweisen.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Beschränkungszone C der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg. Daher sind 3/10 der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze abzulösen. Weitere Stellplätze auf Privatgrundstücken können nicht zum Stellplatznachweis im Rahmen der Stellplatzsatzung herangezogen werden.

6.2.3 Fuß- und Radwegesystem

Das Plangebiet war aufgrund der bisherigen Nutzung für Fußgänger und Radfahrer undurchlässig. Um einerseits die Ost-West Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern und andererseits eine fußläufige Anbindung der südlich gelegenen Wohngebiete an die neuen Einzelhandelseinrichtungen zu schaffen wird eine neue Fuß- und Radwegverbindung von der Haupterschließung nach Westen zum bestehenden Weg entlang des Bahndamms geschaffen.

6.2.4 ÖPNV

Die Anbindung des Plangebietes ist durch die Bushaltestellen in den umliegenden Straßen sowie den S-Bahnhaltepunkt gewährleistet. Auf der Ringstraße (Nopitschstraße) verkehrt die Buslinie 65 mit einer Haltestelle an der Maybachstraße. Mit der Haltestelle an der Heisterstraße besteht eine Anbindung an die Buslinie 58. Nordwestlich liegt die S-Bahnhaltstelle Sandreuth.

6.3 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein erklärtes Ziel der Stadt, im Plangebiet Flächen insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen bereitzustellen. Bevorzugt sollen arbeitsplatzintensive Betriebe aus dem Zweirad- und Kfz-Sektor angesiedelt werden.

Durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll gewährleistet werden, dass eine städtebaulich verträgliche Einfügung der geplanten Betriebe in die Umgebung sichergestellt ist.

Die zentrale Baufläche entlang der Nopitschstraße (GE I) wird als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. In diesem Bereich sind Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Gaststättenbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, gewerbliche Anlagen für Freizeiteinrichtungen und Speditionen sind unzulässig.

Durch diese Einschränkungen soll einerseits eine klare Nutzungsverteilung innerhalb des Gebietes sichergestellt werden und andererseits Nutzungen ausgeschlossen werden, die der Zielsetzung der Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe widersprechen.

Nach derzeitigem Planungsstand soll hier eine Großtankstelle mit umfangreichen Serviceeinrichtungen entstehen.

Östlich dieser Fläche soll an dem traditionell von der Zweiradproduktion geprägten Standort ein großflächiger Einzelhandels- und Servicebetrieb aus dem Bereich Zweiradhandel angesiedelt werden. Zu diesem Zweck wird diese Fläche als Sondergebiet I, Handels- und Servicebetriebe des nichttäglichen Bedarfs, für Einzelhandel mit Zweirädern und Zubehör mit einer Verkaufsfläche von höchstens 7000 qm festgesetzt. Zulässig sind hier Sortimente aus dem Bereich Kraftfahrzeug, Zweirad und Zweiradzubehör sowie zentrumsrelevante Randsortimente soweit sie 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten

Am westlichen Rand des Planungsgebietes an der Nopitschstraße wird ein Sondergebiet II, Handels- und Servicebetriebe des täglichen und nichttäglichen Bedarfs, festgesetzt. Es sind

ausschließlich ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb („Discounter") mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1200 qm, ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb („Vollsortimenter") mit einer Verkaufsfläche von höchstens 2600 qm sowie ein Verwaltungsgebäude mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen bis 300 m² Verkaufsfläche, soweit die Verkaufsfläche in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Durch eine Begrenzung der Ansiedlung größerflächiger Einzelhandelsbetriebe auf dem Sondergebiet II auf zwei Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie auf einen großflächigen Fachmarkt mit zentrenverträglichem Sortiment auf dem Areal des Sondergebiets I soll versucht werden, unvertretbar hohe negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur und auf die Entwicklungsfähigkeit der umliegenden innerstädtischen Zentren abzuwenden. Bei den beiden Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben handelt es sich um Umsiedlungsfälle von bestehenden Standorten in unmittelbarer Nähe; in einem Fall wird dem Betreiber die Möglichkeit gegeben, seinen Markt grundlegend zu modernisieren. Diese Möglichkeit besteht am Altstandort nicht und ist auch als qualitative Verbesserung der Versorgungsangebote für die Bevölkerung im Nahbereich zu sehen.

Mit der Festsetzung Verwaltung und Ausstellung mit dienendem Verkauf in dem Sondergebiet II sollen für die Firma Sachs Fahrzeug- und Motorentechnik GmbH Ersatzflächen für das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Nopitschstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Der südliche des Geltungsbereiches wird gemäß der beabsichtigten Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Um die Ansiedlung verkehrsintensiver und somit immissionsträchtiger Betriebe zu verhindern, sind in diesem Gebieten Speditionen und Tankstellen unzulässig. Darüber hinaus sind hier Einzelhandelsbetriebe, Gaststättenbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, gewerbliche Anlagen für Freizeiteinrichtungen und Speditionen unzulässig, da sie der Zielsetzung der Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe widersprechen.

Um den Gewerbebetrieben auch die Möglichkeit zugeben, in begrenztem Umfang Handel zu treiben, ist ein dem Gewerbe dienender Verkauf, soweit die Verkaufsfläche dem Gewerbe in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet ist, ausnahmsweise zulässig. Durch die Festsetzung eines dienenden Verkaufs soll beispielsweise einer Zweiradwerkstatt ermöglicht werden, in gewissem Maß Ersatzteile und Zubehör zu verkaufen.

In diesem Gebiet soll ein Teilbereich bevorzugt kleinen und mittelständischen Unternehmen zur Verfügung gestellt werden. Durch diese Zielsetzung will die Stadt Nürnberg insbesondere Existenzgründern günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung in diesem Gebiet schaffen.

An der südlichen Grenze des Plangebietes betreibt die Firma Sachs bereits Forschung und Produktion. Der östliche Teil des Gebietes wird als Ausstellungsgelände für einen angrenzenden Kfz-Händler genutzt.

Für den östlichen des GE II, der unter dem SO I, zwischen östlicher Ungriffsgrenze und Verlängerung der östlichen Erschließung liegt, wird erwogen, die Nutzung dergestalt zu ändern, dass hier nur Parkierungs- und Lagerflächen zulässig sind. Dies bedeutet, dass in dem neu einzuführenden GE III, unter Beibehaltung der GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 die TH (Traufhöhe) von 18,00 m und die BMZ (Baumasse) von 0,6 ersatzlos gestrichen werden. Die Feser/Graf/Zembach GbR, der das östlich hiervon gelegene Grundstück gehört, hat geäußert, dass die erwähnte im Planumgriff liegende Fläche nur wie oben beschrieben genutzt werden soll. Um die mit der Bauleitplanung verbundenen Folgekosten gering zu halten, wird beabsichtigt, dementsprechend die Nutzung einzuschränken.

6.4 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Werte der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Traufhöhe bestimmt, soweit sich durch die zeichnerischen Festsetzungen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Die überbaubaren Grundstückflächen wurden dabei großräumig gebildet, damit die Stellung der Gebäude und Anlagen entsprechend den Erfordernissen der Bauwerber erfolgen kann.

Um eine flexible und wirtschaftliche Nutzung der Grundtücke zu gewährleisten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig, soweit die zeichnerischen Festsetzungen im Plan dem nicht entgegenstehen. Diese mögliche Überschreitung ist vertretbar, da das Gelände durch die bisherige Nutzung in weiten Teilen nahezu vollständig versiegelt war.

6.5 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, die Abstandflächen des Art. 6 BayBO sind jedoch einzuhalten. Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise soll die wirtschaftliche und flexible Nutzung der Baugrundstücke sichergestellt werden. Bei der Ausrichtung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

6.6 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze für Personal und Besucher müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden. Um eine flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, sind sie jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig soweit die zeichnerischen Festsetzungen im Plan dem nicht entgegenstehen. Auf die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) und die Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Stadt Nürnberg wird verwiesen. 3/10 der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze sind abzulösen. Weitere Stellplätze auf Privatgrundstücken können nicht zum Stellplatznachweis im Rahmen der Stellplatzsatzung herangezogen werden.

6.7 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.7.1 Gestaltung der Baukörper

Um das Stadtbild zu beleben, wird empfohlen die Baukörper durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung und durch Begrünung zu strukturieren. Eintönige, ungegliederte Fassaden sollten vermieden werden. Längere Wandflächen sollen mindestens im Verhältnis 3:5 (Gebäudelänge:Gebäudehöhe) strukturiert werden. Die Farbgebung sollte auf die Nachbargebäude abgestimmt werden und mit ihnen harmonieren.

6.7.2 Dächer

Um die Höhenentwicklung zu begrenzen, sind im gesamten Planungsgebiet maximale Traufhöhen festgesetzt. Auf weitere Festsetzungen wie Dachform oder –neigung wurde verzichtet, um den Investoren und Bauherren eine flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

7 GRÜNORDNUNG, UND EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 Bestand von Natur und Landschaft

7.1.1 Planungsvorgaben

Sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, als auch im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg ist das gesamte Planungsgebiet als Gewerbefläche bzw. als Sonderbaufläche dargestellt.
Planungsvorgaben für den Themenbereich Grünordnung finden sich in der Rahmenplanung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom November 2003. Wesentliche Ziele sind der teilweise Erhalt von Freiflächen, die Neuanlage von Baumreihen und Grünflächen, sowie die Begrünung der Gebäude.

Landschafts- oder Naturschutzgebiete sowie Gebiete nach FFH-Richtlinie sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Schützenswerte Biotope sind durch die amtliche Biotopkartierung nicht erfasst.

Für das Entwicklungsgebiet sind im Themenbereich Landschaft und Erholung keine regionalplanerischen Vorgaben vorhanden.

Für Fußgänger und Radfahrer bestehen auf Grund der bisherigen Nutzung keine Wegeverbindungen innerhalb des Planungsgebietes. Im Rahmen der Neuordnung des Geländes soll diese Situation verbessert werden.

7.1.2 Nutzungen

Das Gelände ist geprägt durch die jahrzehntelange Nutzung als industrielle Produktionsstätte. Großflächige Produktionshallen, Verwaltungsgebäude und zugehörige Stellflächen ergeben einen insgesamt sehr hohen Versiegelungsgrad. Durch die frühere industrielle Nutzung war das gesamte Gelände bisher nicht öffentlich zugänglich und hat für Funktonen im Bereich Erholung daher keine Bedeutung.
Unversiegelte Freiflächen finden sich als kleine Gartenanlage am Verwaltungsgebäude und kleinflächig in Resten entlang der Straßen und Parkplätze. Größere unversiegelte Bereiche befinden sich im Westen und im Südosten. Die Freifläche im Südosten wurde jedoch im November 2003 wesentlich verändert. Die Fläche wurde komplett planiert, mit Schotter überfüllt und wird nunmehr als Stellfläche für PKW genutzt. Die Fläche ist im Rahmenplan als Erweiterungsfläche für das bestehende Autohaus an der Heisterstraße vorgesehen. Die Beseitigung der Grünfläche entspricht somit den Vorgaben der Planung.
Im Westen und Nordwesten ist das Gelände von Hecken und Einzelbäumen eingefasst. Im Süden schließen Kleingärten an und begrenzen die gewerbliche Nutzung zur südlich anschließenden Wohnbebauung des Stadtteils Werderau.
Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zahlreiche Einzelbäume. Überwiegend handelt es sich dabei um Laubbäume (z.B. Birke, Linde, Pappel, Robinie, Weide). Insgesamt 24 Einzelbäume erfüllen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vom 04.12.2003 die Kriterien der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg.
Von Bedeutung für Flora und Fauna sind die vorhanden Einzelbäume sowie die Freifläche im Westen. Die Grünfläche im Südosten hat durch vollständige Veränderung ihre Funktionen und Wertigkeiten verloren.

Der Umgriff des Bebauungsplans 4507 hat insgesamt eine Flächengröße von ca. 15,9 ha. Davon sind zum Zeitpunkt Herbst 2003 ca. 90 % überbaut bzw. versiegelt. 10 % der Gesamtfläche werden von Grünflächen unterschiedlicher Prägung eingenommen.

7.1.3 Bestand von Natur und Landschaft

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten (Arten- und Biotopschutzprogramm, Lärmgutachten, Bodenuntersuchungen, Stellungnahmen und Sachverhaltsdarstellungen im Rahmen bisheriger Verfahrensschritte, Luftbilder u.ä.) untersucht und bewertet. In Ergänzung vorliegender Daten wurde im Dezember 2003 eine Geländebegehung mit Baumbestandsaufnahme durchgeführt.
Die Untersuchungen konnten entsprechend dem Planungsstand erst nach Abschluss der Vegetationsperiode Ende Oktober/Anfang November durchgeführt werden. Angesichts der Jahreszeit und der Planungsvorgaben wurden keine weiteren Erhebungen durchgeführt.

Lage im Raum

Der Planungsraum liegt im Stadtteil Werderau und grenzt im Osten an bestehende Gewerbeflächen entlang der Heisterstraße an. Im Norden liegen jenseits der gut ausgebauten Noptischstraße größere, zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen. Im Westen begrenzen die Trassen der Bahnlinien Nürnberg-Treuchtlingen bzw. Nürnberg Rangierbahnhof Nürnberg Hauptbahnhof den Planungsraum. Die Bahntrassen liegen in relativer Hochlage zum Planungsgebiet. Im Süden wird das Gelände von Kleingärten begrenzt.

Geologie / Boden

Im Planungsraum ist auf Grund der industriellen Vornutzung nicht von natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen. Durch Bautätigkeiten wurden die natürlichen Verhältnisse im gesamten Planungsraum nachhaltig verändert. Das Gelände weist mit ca. 90 % einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf.
Für Teilflächen des Geländes liegen Kenntnisse über Bodenbelastungen durch LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) vor. Diesbezüglich werden Überwachungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Wasser / Hydrologie

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
Grundwasser steht im Planungsraum oberflächennah nicht an. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3,2 m. Auf Grund des sehr hohen Versiegelungsgrades findet keine nennenswerte Grundwasserneubildung statt.
Baugrunduntersuchungen zeigen sehr gute Durchlässigkeitswerte der anstehenden Sande ($kf = 1x10^{-4}$ m/s). Eine Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in den unterhalb der Auffüllungen anstehenden Sandschichten ist daher grundsätzlich möglich. Anfallendes Oberflächenwasser kann über Rigolenversickerung bzw. Sickerschächte dem Grundwasserkörper zugeleitet werden.
Bei der Beurteilung der Versickerungseignung des Geländes ist die Altlastenproblematik zu beachten.

Klima

Das Planungsgebiet gilt ebenso wie die umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen laut Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg als hoch versiegelter Bereich mit thermischer Belastung im Sommer. Kleinklimatisch wirksame Strukturen als lufthygienisch wirksame und klimaaktive Elemente fehlen im Gebiet. Die großen, weitgehend vegetationsfreien Flächen tragen durch Aufheizung kleinklimatisch zur Wärmebelastung beitragen.

Arten und Biotope

Die Ausstattung des Planungsgebietes mit natürlichen bzw. naturnahen Strukturen beschränkt sich auf einzelne kleine Grünflächen und Einzelbäume innerhalb der Bebauung und auf eine größere Freifläche im Westen. Diese ist im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg als regional bedeutsamer Trockenstandort mit dem Ziel der Erhaltung und Pflege ausgewiesen. Eine weitere, als regional bedeutsam ausgewiesene Fläche im Südosten wurde zwischenzeitlich beseitigt.
Als Kontaktbiotop im Sinne eines Biotopverbundes kann die westlich an den Planungsraum anschließende Bahntrasse betrachtet werden.
Flächen mit einem Schutzstatus gemäß BayNatSchG sind nicht vorhanden.

- Flora
Wertgebend für das Gelände sind die noch vorhandenen Einzelbäume und die Ruderalfläche im Westen.
Bei den Einzelbäumen handelt es sich überwiegend um Laubgehölze die im Rahmen einer früheren Freiflächengestaltung des Geländes gepflanzt wurden. Die meisten dieser Gehölze befinden sich zumeist in unmittelbarer Nähe zu Baukörpern. Durch Bautätigkeit im Zusammenhang mit der Räumung und Neugestaltung des Geländes wurden bereits einige Bäume gerodet. Dies betrifft insbesondere die kartierte ABSP Fläche im Süden. Die Mehrzahl der noch vorhanden Bäume sind durch Bautätigkeiten in ihrem Bestand gefährdet. Einige Einzelbäume weisen bereits leichte Vorschädigungen auf.
Kartierte Baumarten: Ahorn, Birke, Eibe, Lärche, Linde, Pappel, Robinie, Vogel-Kirsche, Weiden, Weißdorn
Von den, zum Zeitpunkt der Kartierung im Dezember 2003 noch vorhanden Einzelbäumen unterliegen 24 Stück der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg.
Die Freifläche, im Westen ist als Altgrasbestand ohne Magerkeitszeiger zu bezeichnen. Am Nordrand und innerhalb der Fläche befinden sich einige Einzelgehölze.
Am Südrand wird der Planungsraum von Kleingärten eingefasst. An der westlichen Plangrenze und entlang der Nopitschstraße befinden sich Ruderalflächen und Heckenstrukturen unterschiedlicher Ausprägung (Ahorn, Birke, Eiche, Hainbuche, Robinie, etc.)

- Fauna
Zum Themenbereich Fauna liegen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms der Stadt Nürnberg vor. Ergänzende Nachweise wurden im Zuge der Vorprüfung nach UVP-Gesetz von Seiten des Umweltamtes der Stadt Nürnberg im Rahmen faunistischer Untersuchungen erbracht. Die faunistischen Erhebungen fanden im August 2003 - somit vor der Umgestaltung der südlichen Freifläche - statt. Für die Fauna sind die Freiflächen im Westen und Süden wertgebend.
Beide Flächen zeigen ein weitgehend übereinstimmendes Artenspektrum. Dabei handelt es sich im wesentlichen um Arten magerer, trockener Standorte sowie um Arten der Hecken und Raine. Beiden Standorten ist ein weitgehend offener Charakter mit einzelnen Gehölzstrukturen gemein. Besonders zu erwähnen ist das Vorkommen des Turmfalkens und der Zauneidechse auf der westlichen Fläche. Beide unterliegen als streng geschützte Art der Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) § 1.

Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild wird durch die industrielle Nutzung des Geländes bestimmt. Große Produktions- und Lagerhallen prägen zusammen mit den versiegelten Stell- und Rangierflächen den äußeren Eindruck des Geländes. Das Planungsgebiet ist durchweg eingezäunt und bisher nicht öffentlich zugänglich.
Markant, und für das Landschaftsbild wichtig, sind Gehölzstrukturen die das Gelände am Rand einfassen.

Sichtbeziehungen bestehen zwischen dem Planungsraum und den Geschosswohnungsbauten im Süden und Westen. Nach Westen wird das Gelände durch die Bahntrasse begrenzt die in relativer Hochlage zum Planungsraum verläuft.

Mensch – Lärm, Luft

Vom Planungsgebiet gehen derzeit keine Luft- und Lärmemissionen aus. Durch die Stilllegung der Produktion im Sachs-Areal sind betriebsbedingte Belastungen in den umliegenden Wohnbauflächen stark zurückgegangen. Für die weitere Beurteilung der Lärm- und Luftbelastung relevant sind die Wohnbauflächen der Werderau im Süden und teilweise die westlich anschließenden Flächen an der Robert-Bosch-Straße.
Lärmemissionen durch Verkehr gehen vom Planungsgebiet derzeit nicht aus. Es gibt keinen Durchgangsverkehr innerhalb des Geländes.

7.2 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen

7.2.1 Ziele

Städtebauliches Ziel der Planung ist die geordnete Entwicklung und Reaktivierung einer brachliegenden innerstädtischen Gewerbefläche. Der ehemals gewerblich-industriell geprägte Charakter drückt sich auch in der Ausstattung mit Grünelementen und Freiflächen aus. Wertvollere, zusammenhängende Freiflächen befinden sich nur am Rande des Gebietes. Im Inneren finden sich Einzelbäume als gliedernde Freiraumelemente. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen eine hohe Bedeutung. Die Grünordnung trägt dem Rechnung, indem sie die Struktur der ehemaligen Nutzung aufnimmt und die wesentlichen Grünelemente am Rande des Planungsgebietes anordnet. Die Umnutzung und Neuordnung des Geländes eröffnet jedoch auch die Möglichkeit, dem Defizit an inneren Grünflächen entgegenzuwirken und trotz der geplanten intensiven Bebauung eine optisch ansprechende Gestaltung des Areals insgesamt zu erreichen.
Es ist vorgesehen, mit Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließung und durch Anlage von Straßenbegleitgrün Grünflächendefizite im Baugebiet zu beheben und den Raum insgesamt zu gliedern. Die Freiflächen im Süden und Westen sollen zumindest teilweise erhalten werden und in das Gesamtkonzept eines durchgehenden Grünstreifens an der West- und Südseite eingebunden werden. Entlang der Nopitschstraße soll das Gelände durch eine mehrreihige Baumreihe durchgehend eingefasst werden.

7.2.2 Grünordnungsmaßnahmen - Festsetzungen

Bei den Grünflächen im Planungsgebiet handelt es sich um private Grünflächen. Eine Ausnahme stellen die öffentlichen verkehrsbegleitenden Grünflächen entlang der Nopitschstraße dar. Soweit nicht anders festgesetzt oder beschrieben, sind die Flächen als extensive Rasenflächen anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
Um die Anlage und den Erhalt der Flächen dauerhaft sicher zu stellen, haben die Pflanzungen / Ansaaten fachgerecht gemäß DIN 18320 zu erfolgen und sind in der nach Errichtung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode fertig zustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Baumarten und Mindestqualitäten zu verwenden

Private Grünlächen
Zur verbesserten Gestaltung des Straßenraumes, zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung und als Standort für Baumpflanzungen werden entlang der Erschließungswege private Grünflächen festgesetzt. Die Flächen sind gemäß zeichnerischer Darstellung zu

dimensionieren. Das dargestellte Maß zeigt den Mindestumfang der Grünflächen. Falls das Maß der Grünfläche für eine Baumpflanzung nicht ausreicht, ist die Grünfläche am Baumstandort auf ein Mindestmaß von 15 qm je Baum zu erweitern.
Zwischen den Bäumen sind die Flächen als offener, magerer Standorte anzulegen. Es ist auf die Andeckung mit Oberboden, Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Zur Ansaat sind Saatgutmischungen für magere Standorte zu verwenden.
Die Grünflächen südlich des SO II bleiben frei von Bepflanzung. Die Zone ist zur Aufnahme von Versorgungsleitungen vorgesehen. Um zukünftige Konflikte auszuschließen sind die Grünstreifen dauerhaft von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Nicht überbaubare Grundstückflächen

Um eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebietes zu erzielen, werden für die nicht überbauten Grundstücksflächen Festsetzungen getroffen.

- Der Grünflächenanteil jedes Grundstücks beträgt mindestens 5 %. Die Freiflächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten. Falls im Rahmen der Freiflächengestaltung eine Bepflanzung mit Sträuchern vorgesehen ist, sind Arten der Pflanzliste A der Satzung zu verwenden. Bei Baumpflanzungen sind die Arten und Qualitäten der festgesetzten Baumreihen zu verwenden.
- Der Grünflächenanteil der Grundstücke in den Baufeldern GE I und SO II ist aus gestalterischen Gründen bevorzugt entlang der inneren Erschließung anzulegen. Dadurch soll erreicht werden, dass in Verbindung mit den festgesetzten Bäumen entlang der Haupterschließung zusammenhängende Grünzonen entstehen die dem Planungsraum eine Identität und gestalterische Qualität verleihen. Die Gestaltung kann als Baum- oder Strauchpflanzung ausgeführt werden.
- Bei allen anderen Grundstücken sind die erforderlichen Grünflächen im Zusammenhang mit dem zeichnerisch festgesetzten westlichen bzw. südlichen Grünstreifen anzulegen. Die randlichen Grünflächen bilden das Rückrad der Grünordnung und erfüllen neben der gestalterischen Eingrünung auch Biotopfunktionen. Um diese zu stärken, sollen die festgesetzten Flächen um den prozentualen Grünflächenanteil erweitert werden. Bei der Gestaltung der Flächen sind die Biotopfunktionen zu berücksichtigen. Es ist auf die Andeckung mit Oberboden, Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Die Flächen sind bevorzugt als offene, extensive Rasenflächen zu gestalten und als solche dauerhaft von unerwünschtem Gehölzaufwuchs frei zu halten.

Die Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Fläche je Grundstück ermöglicht die Versickerung von Niederschlag über belebte Bodenschichten und leistet damit einen Beitrag zur Erhaltung und Stärkung von Funktionen des Grundwasserhaushaltes.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß zeichnerischer Darstellung wird entlang der westlichen und südlichen Plangrenze ein 5 Meter breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Soweit keine Einzelbäume festgesetzt oder Gehölzstrukturen vorhanden sind, werden die Flächen angesät und als offenen Standorte erhalten. Der durchgehende Grünstreifen dient sowohl dem Biotopverbund als teilweiser Ersatz für die überbauten Freiflächen, als auch dem Landschaftsbild. Mit der Ausweisung des Grünstreifens können Teile vorhandener Freiflächen erhalten und ergänzt werden. Zur Förderung der Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten offener, trockenwarmer Standorte wie Zauneidechse, Heuschrecken, Wildbienen und anderen Hautflüglern bleiben geeignete Flächen von Bepflanzung frei. So soll der westliche Teil südlich der Bahnunterführung und der gesamte südliche Streifen als offener, magerer Standorte angelegt werden. Es ist auf die Andeckung mit Oberboden, Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Zur Ansaat sind Saatgutmischungen für magere Standorte zu verwenden. Die Flächen sind dauerhaft von Gehölzaufwuchs freizuhalten und in ihrem Bestand zu sichern.

Auf dem westlichen Steifen nördlich der Bahnunterführung werden in mehr oder weniger großem Abstand Großbäume gepflanzt. Diese Baumreihe fasst das Gelände ein und schafft eine neue raumwirksame Struktur entlang der Plangrenze. Die Bepflanzung mit Bäumen ist an dieser Stelle sowohl aus städtebaulichen, als auch aus landschaftlichen Gründen geboten. Die Verlängerung der Forsterstraße zur Nopitschstraße stellt die einzig mögliche Fußwegverbindung zwischen der Werderau und dem S-Bahnhof Sandreuth dar. Zusätzlich aufgewertet wird dieser Weg durch die neue Wegeverbindung durch das Plangebiet. Eine entsprechend hohe Frequentierung des Weges ist anzunehmen.
Die westlich anschließende Bahntrasse und die zu erwartende massive Bebauung mit Baukörpern bis zu einer zulässigen Höhe von 18 m verengen optisch diesen Weg und lassen den Eindruck einer 'Straßenflucht' entstehen. Zur Auflockerung, Eingrünung und Abschirmung der neuen Bebauung werden deshalb Großbäume gepflanzt.
Die neue Bebauung beeinflusst durch Beschattung auch die Zielsetzung eines trockenwarmen und besonnten Standortes. Daher ist auch aus landschaftlichen Gründen eine Bepflanzung mit Bäumen möglich und sinnvoll.
Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 –25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Durch die Verwendung von Bäumen in der o.g. Größe soll ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirksamkeit erzielt werden. Insgesamt sind 19 Bäume zu pflanzen. Zur Verwendung werden drei Baumarten festgesetzt. Im Rahmen der Freiflächengestaltung sollen die Arten in der Baumreihe gemischt gepflanzt werden.

Anpflanzung von Bäumen
Zur Gliederung des Straßenraumes werden entlang der inneren Haupterschließung und an der Nopitschstraße baumüberstandene Grünflächen angelegt. Außerdem werden Stellplatzflächen mit Bäumen überstellt. Die Pflanzung standortgerechter Laubbäume erfüllt städtebaulich-gestalterische Funktionen als Raumkanten, definiert eindeutig den Straßenraum und steigert das Landschaftsbild. Zudem erfüllt sie wichtige Funktionen im Naturhaushalt.
Die Verwendung von Bäumen als Säulenform kommt der zukünftigen Nutzung als Gewerbestandort entgegen. Die schlanke Form der Bäume vermittelt auch im belaubten Zustand eine Transparenz und steht dem Interesse der Bauwerber nach Außendarstellung und Werbung nicht entgegen.

Die zukünftige Entwicklung des Gebietes lässt sehr großflächige Baukörper und Versiegelungsflächen zu. Eine innere, qualitätsvolle Durchgrünung der Bauflächen ist auf Grund des sehr hohen Verdichtungsgrades nicht zu erwarten. Die Verkehrsanlagen bilden daher die einzige Möglichkeit gezielt Grünstrukturen im Rahmen der Bauleitplanung zu integrieren.
Die Festsetzung zur Baumpflanzung bei Stellplatzflächen überschreitet daher das, im Rahmen der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg geforderte Mindestmaß an Begrünung.

Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 –25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Durch die Verwendung von Bäumen in der o.g. Größe soll ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirksamkeit erzielt werden.
Die festgesetzten Pflanzabstände können aus Gründen der Zuwegung oder Leitungsführung geringfügig ortsnah verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl der Bäume ist jedoch in jedem Fall einzuhalten.

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen steht in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und des ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraumes. Eine Mindestgröße von 15 m² bodenoffener Baumscheibe pro Baum wird für notwendig erachtet.

Aufschüttungen / Abgrabungen

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass vor allem der westliche und südliche Grünstreifen in seiner Funktion und seinem Charakter dem Zustand der vorhanden Freiflächen entspricht. Das Plangebiet ist bisher als einheitlich eben zu bezeichnen und weist keine Geländeerhebungen auf. Des weiteren soll gewährleistet werden, dass die Flächen nicht als 'Lagerflächen' für Aushubmaterial missbraucht werden und die Zielsetzung eines mageren, trockenen Standortes nicht durch Einträge gestört wird. Bereits vorhandene Erdwälle sind zu beseitigen und gemäß anderen Festsetzungen zu gestalten.

Einfriedungen

Um ein durchgehend offenes Erscheinungsbild des Planungsgebietes im Bereich der Nopitschstraße zu erreichen werden hier Einfriedungen ausgeschlossen.
Aus funktional und gestalterisch Gründen sind die verkehrsbegleitenden Grünflächen dem Straßenraum zuzuordnen. Daher sind entlang von Grenzen privater Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrswegen innerhalb des Plangebietes Einfriedungen nur hinter den festgesetzten Grünflächen zulässig.
Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen zulässig, wenn diese entsprechend den Festsetzungen bepflanzt werden. Dies schafft eine innere Durchgrünung der Bebauung und eine Anreicherung des gesamten Planungsraumes mit naturnahen Gehölzstrukturen. Die Gehölzarten zur Bepflanzung sind in der Pflanzliste angeführt.

Um eine optische und ökologische Durchlässigkeit des Gesamtraumes zu gewährleisten, sind alle Einfriedungen an Grundstücksgrenzen sockellos zu errichten. Die Vorgabe, Einfriedungen als Maschendrahtzaun oder als Metallgitterzaun auszuführen, entspricht der gleichen Zielsetzung. Aus gleichen Gründen ist auf Sichtblenden oder Mauerwerk zu verzichten.

Dachbegrünung

In stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung. Daher sind Flachdächer und Dächer bei Neubauten mit einer Neigung bis zu 10° mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszustatten. Dies entspricht der allgemeinen ökologischen und stadtgestalterischen Zielsetzung der Reduzierung der Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft. Um bauliche Spielräume zu lassen und damit besonders gelagerten betrieblichen Anforderungen Rechnung tragen zu können, wurde der zu begrünende Teil auf 50 % festgesetzt.
Für eine Begrünung von Dachflächen sprechen auch bautechnische Sachverhalte. Die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen sprechen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Die festgesetzte extensive Form der Dachbegrünung reduziert die Aufwuchshöhe der Bepflanzung, den Pflegeaufwand sowie die Kosten durch geringe Aufbauhöhen.
Bei vollständiger schadloser Versickerung der Oberflächenwässer innerhalb eines Baugrundstückes kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, da auch hierdurch positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erreichen sind.

Pflege / Unterhaltung

Da im Planungsgebiet alle Freiflächen als private Grünflächen festgesetzt werden, und somit die Pflege und Unterhaltung der Flächen den Bauwerbern überbleibt, werden detaillierte Aussagen hierzu gemacht. So hat die Anlage der Grünflächen und Pflanzungen fachgerecht gemäß DIN 18320 zu erfolgen und ist in der, nach Errichtung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode fertig zustellen. Der Erhalt der Flächen und Anpflanzung in Umfang und Qualität ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Ge-

hölzen sind Ersatzpflanzungen mit festgesetzten Baumarten und Mindestqualitäten durchzuführen.
Bei der Anlage, der Pflege und dem Unterhalt von Grünflächen ist auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Die Flächen sind als magere Standorte anzulegen und zu unterhalten. Das zusätzliche Aufbringen von Humus ist nicht gestattet.
Bei der Ansaat von Freiflächen oder Dachflächen sollte zur Förderung der heimischen Pflanzenwelt die Saatgutmischung 'Sandmagerrasen SandAchse Franken' verwendet werden.

Fassadenbegrünung
Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen an den Baukörpern sind in hoch verdichteten Baugebieten nötig, weil Grünflächen nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen und auf diese Weise eine gestalterische Aufwertung des geplanten Gewerbegebietes erreicht werden kann. Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahme zu sichern, sollen an den geeigneten Fassadenabschnitten zeitgleich und flächenhaft Schling- bzw. Kletterpflanze gesetzt werden.
Neben gestalterischen Gründen sprechen auch stadtökologische Gründe, wie z.B. Klimaverbesserung, aber auch bauphysikalische Auswirkungen wie Verbesserung des sommerlichen Wärme- und winterlichen Kälteschutzes und Schutz vor Witterungseinflüssen für eine Begrünung mit Kletter- und Rankpflanzen. Um geeignete Standortbedingungen zu schaffen ist für jedes Pflanzbeet eine Minimalgröße von 60 x 40 cm vorzusehen.

7.2.3 Grünordnungsmaßnahmen - Hinweise

Neben den Festsetzungen zur Grünordnung werden aus ökologischen, funktionalen und gestalterischen Gründen weitere Planungshinweise getroffen. Dies sind Hinweise zu Werbeanlagen, zu Baumpflanzungen und allgemeine Pflanzhinweise.

Werbeanlagen
Dem berechtigten Interesse der Bauwerber auf Außendarstellung und Werbung an der Nopitschstraße soll durch einen gemeinschaftlichen Werbeträger an geeigneter Stelle der Hauptzufahrt nachgekommen werden. Dadurch kann ein durchgehendes 'Reklameband' an der Nopitschstraße vermieden und die Bepflanzung mit einer durchgehenden Baumreihe sicher gestellt werden Die Gehölzauswahl mit 'Säulenarten' stellt die ausreichende Sichtbarkeit der Baukörper sicher.

Pflanzhinweise
Zur Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt sollen bei Pflanzungen im Rahmen der Freiflächengestaltung die im Anhang zur Satzung genannten Pflanzen verwendet werden.

Baumpflanzung
Baumreihen bilden das Grundgerüst der Grünordnung. Vor allem an den Verkehrswegen der Magistrale ist eine zusammenhängende Durchgrünung unerlässlich. Um die Gestaltung zu verbessern und die Ausstattung des Planungsgebietes mit naturnahen Elementen zu erhöhen, sollen im Zusammenhang mit den festgesetzten Baumreihen an der Nopitschstraße und der inneren Erschließung weitere Bäume gepflanzt werden.
Entlang der Nopitschstraße wird eine zweite Baumreihe als Hinweis zur Pflanzung dargestellt. Die Bepflanzung soll, soweit als möglich, in die Stellplatzgestaltung integriert werden. Die Standorte sind deshalb als Hinweis dargestellt. Grundsätzlich besteht jedoch der Anspruch an eine durchgängige Bepflanzung entlang der Nopitschstraße mit einer zweireihigen Baumreihe. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, sind die gleichen Arten und Qualitäten und die gleiche Anzahl wie bei der festgesetzten Baumreihe zu verwenden.

An der Ostseite des SO II und des GE II soll entlang des Gehweges eine Baumreihe gepflanzt werden um die Bedeutung der Magistrale zu unterstreichen. Die Bepflanzung kann im Rahmen der Stellplatzgestaltung oder der allgemeinen Freiflächengestaltung durchgeführt

werden. Die Belange der Zuwegung oder Leitungsführung wurden bereits berücksichtigt. Der Pflanzabstand kann hier auf das doppelte Maß der festgesetzten Baumreihe erhöht werden. Die Anzahl von 15 Bäumen sollte jedoch nicht unterschritten werden. Auch hier sind die gleichen Arten und Qualitäten und die gleiche Anzahl wie bei der festgesetzten Baumreihe gegenüber zu verwenden.
Wünschenswert wäre die gleiche Gestaltung entlang der Westseite des SO II. Auf Grund des vorhandenen Baukörpers reichen hier jedoch die Abstände nicht aus um eine Baumreihe zu pflanzen.

Versickerung von Oberflächenwasser
Die Versickerung von Oberflächenwasser ist allgemeines Ziel der Grünordnung. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem Ressourcenschutz und der Kompensation negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch Überbauung.
Im Bebauungsplan wird dahingehend eine Regelung getroffen, dass alternativ zur Dachbegrünung eine Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehen werden kann. Die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg gibt der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit dem 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.
Eine alternative Behandlung von Regenwasser durch Versickerung und Entsiegelung kann sich reduzierend auf Herstellungs- und Betriebskosten der im Planungsbereich zu errichtenden Entwässerungseinrichtungen auswirken.

Elemente einer alternativen Behandlung von Regenwasser sind:
- versickerungsfähiger Ausbau privater Stell- und Verkehrsflächen
- Einrichtung von Zisternen zur Gewinnung von Brauch- und Gießwasser. Zisternenüberläufe sollten hierbei möglichst über Rigolen oder Versickerungsmulden bzw. -flächen versickert werden, da bei Errichtung eines Überlaufs in die öffentliche Kanalisation die einspeisenden Flächen nach Beitrags- und Gebührensatzung voll zur Anrechnung gebracht werden.
- sonstige erforderliche Einrichtungen zur Versickerung über versiegelte Flächen gesammelten Regenwassers (z.B. Rigolen, Versickerungsmulden bzw. -flächen)

7.2.4 Zu erhaltende Bäume und Sträucher

Im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplanes wurde im Dezember 2003 eine Baumbestandsaufnahme im Planungsgebiet durchgeführt. Bedingt durch Abbrucharbeiten, Neubau der Produktionshalle Fa. Sachs und Erweiterung des Autohauses hat sich der Baumbestand im Gelände reduziert. Zum Aufnahmezeitpunkt konnten noch 24 Einzelbäume kartiert werden die der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg unterliegen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann der Erhalt oder Schutz im Detail nicht festgelegt werden, da keine oder nicht ausreichend Kenntnis über Einzelbauvorhaben vorliegen. Der Erhalt von Einzelbäumen ist grundsätzlich wünschenswert und anzustreben. Dies sollte im Rahmen der Freiflächengestaltung berücksichtigt werden.

Der vorhandene Gehölzbestand entlang der Nopitschstraße wird als Verkehrsbegleitgrün im Bebauungsplan festgesetzt und somit erhalten und dauerhaft gesichert.

7.2.5 Umweltschützende Belange in der Abwägung nach § 1a BauGB

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB 'ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren'. Ein Ausgleich wäre nur für den Fall erforderlich, wenn neue, zusätzliche Baurechte geschaffen werden. Als vergleichendes Maß kann der Grad der Versiegelung herangezogen werden. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers soll die Regelung z.B. für nicht mehr genutzte Industriebrachen

und Konversionsflächen Bedeutung haben, weil hier anstelle der alten Bebauung eine neue ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft treten soll.
Der Vergleich des Versiegelungsgrades zwischen bestehender Nutzung und neuer Planung ergibt für den Geltungsbereich ein annähernd gleiches Verhältnis. Nach bisheriger Nutzung und bestehendem Baurecht ergibt sich ein Versiegelungsgrad von ca. 90,3 %. Dem gegenüber steht ein rechnerischer Versiegelungsgrad der Planung von 90,2 %. In der Summe sind somit keine Eingriffe zu erwarten, die über das bereits zulässige Maß hinaus gehen. Nach § 1a BauGB ist demnach kein Ausgleich erforderlich. Eine Bilanzierung und Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich.

Vermeidung
Nach §1 a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Umnutzung des bestehenden Geländes an der Nopitschstraße entspricht diesem Gebot. Der innerörtlichen Entwicklung wird der Vorzug vor einer Neuausweisung an Bauland gegeben. Dem Vermeidungsgebot des BNatSchG wurde daher bereits durch die Standortwahl Rechnung getragen.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen finden durch grünordnerische Festsetzungen statt. Bestehende Grünflächen an der Nopitschstraße und die ABSP-Flächen am westlichen bzw. südlichen Rand werden in das Gesamtkonzept der neuen Bebauung teilweise integriert und bleiben zumindest teilweise erhalten.

Minimierung
Durch Festsetzungen und Maßnahmen innerhalb privater Grünflächen und durch Bepflanzung im Raum wird gewährleistet, dass das Baugebiet durchgrünt wird, neue Strukturen und Lebensräume geschaffen werden und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrecht erhalten wird. Die Minimierungsmaßnahmen beziehen sich auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Landschaftsbild.

- Im Süden und Westen des Planungsgebietes wird eine durchgängige, naturnah gestaltete Grünfläche geschaffen. Der Grünstreifen verbindet die kartierten ABSP-Flächen und entspricht in seiner Gestaltung deren Standortbedingungen.
- Entlang der Erschließungsstraßen werden durchgehende Baumreihen gepflanzt.
- Für die nicht überbauten Grundstücksflächen werden grünordnerische Festsetzung zum Grünflächenanteil und zur Bepflanzung getroffen.
- Für die Gebäude werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen.

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen wurden die Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen innerhalb des Plangebietes durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen ausgeschöpft.

7.2.6 Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 BNatSchG

Aufgrund von städtebaulichen Planungen beantragt die Stadt Nürnberg eine Befreiung nach § 62 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG für den Planungsraum.
Zwei der auf der ABSP-Fläche Nr. 5000 nachgewiesenen Arten, der Turmfalke (Falco tinnunculus) und die Zauneidechse (Lacerta agilis), sind gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) §1 Satz 2 streng geschützt. Die Zauneidechse ist zudem als in Anhang IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Art streng geschützt. Es muss davon ausgegangen werden, dass bei einer Bebauung der Lebensraum dieser Tiere zumindest teilweise zerstört wird.
Der Turmfalke nutzt die Flache nur als Jagdrevier. Von der Zauneidechse wurde ein Einzelexemplar gefunden. Die Fläche dient der Zauneidechse als Trittsteinbiotope mit Rückzugmöglichkeit.

Die Stadt Nürnberg ist der Auffassung, dass nach § 62 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG gewährt werden muss, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern. Diese Voraussetzungen sind vorliegend eindeutig erfüllt.

Gründe für die Befreiung von den Verboten nach § 42 BNatSchG nach § 62 BNatSchG sind:
- Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4507 ist die städtebauliche Entwicklung des größtenteils brach gefallenen gewerblich-industriellen Areals, daher sind keine räumlichen Alternativen zur Vermeidung gegeben.
- Eine Realisierung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4507 kann ausschließlich mit Festsetzungen zu Art und' Maß der baulichen Nutzung erreicht werden, die ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept zur Reaktivierung der Bauflächen zulassen. Dem Gemeinwohl dient neben der Vermeidung intensiven Landverbrauchs durch die Reaktivierung brachgefallener Bauflächen auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

8 UVP/UMWELTBERICHT

Für die Planung wurde nach UVP-G seitens des Umweltamtes der Stadt Nürnberg eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt. Geprüft wurde nach den „Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles" aus Anlage 2 UVPG. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter wurden auf der Grundlage vorhandenen Datenmaterials grob eingeschätzt. Grundlage der Vorprüfung war der Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4507 Nr. 3S – 15/02 vom 20.11.02 des Stadtplanungsamtes Nürnberg, städtebauliche Planung Süd. Die allgemeine Vorprüfung wurde auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4507 (Bearbeitungsstand 26.012004) vom Umweltamt am 12.02.2004 erneut durchgeführt.

8.1 Schutzgüter Boden und Grundwasser:

Vorprüfung
Auf Grund der Vorbelastung und positiver Effekte durch das angestrebte Flächenrecycling wir davon ausgegangen, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter hat.

Bestand
Die Böden im Geltungsbereich des B-Planes haben mit ca. 90 % insgesamt einen sehr hohen Versiegelungsgrad. Teilbereiche im Westen und Südosten sind annähernd unversiegelt und werden als Grünfläche genutzt. Eine nennenswerte Grundwasserneubildung findet auf Grund der bestehenden Versiegelung nicht statt. Das Grundwasser ist in Tiefen von 3 bis 4,5 m anzutreffen. Für den Planungsbereich liegen Vorkenntnisse über branchenbedingte Boden- und Grundwasserbelastungen im Bereich relevanter Betriebs- und Anlagenteile vor. Nachgewiesen wurden bislang Boden – sowie Grundwasserbelastungen durch Lösungsmittel (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe, LHKW). Seit 1997/99 werden diesbezüglich Bodenluft- und Grundwassersanierungen durchgeführt.

Bewertung / Bedeutung
Auf Grund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der Vorbelastung ist von einer geringen Bedeutung der Schutzgüter Boden und Wasser auszugehen.

Vermeidung / Minimierung
Die DIBAG Industriebau AG schließt einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Sanierung von Altlasten gem. BBodSchG mit der Stadt Nürnberg. Die DIBAG Industriebau AG ist Sanierungspflichtige für Altlasten. Unter Berücksichtigung der geplanten Neunutzung wurde ein Sanierungskonzept für Boden- und Grundwasserbelastungen entwickelt. Das Sanierungskonzept beinhaltet u. a. eine historische Recherche über den gesamten Nutzungszeitraum

sowie die Abläufe der Baufeldfreimachung und begleitender Untersuchungen. Die Baufeldfreimachung wird von dem durch die DIBAG Industriebau AG beauftragten Altlastensachverständigen überwacht. In Abhängigkeit von der Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser auf Basis der geltenden rechtlichen Regelungen werden die erforderlichen und angemessenen Maßnahmen zur Erfüllung der Pflichten nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) von der DIBAG veranlasst. Für die jeweiligen Baufelder werden durch den Altlastensachverständigen die durchgeführten Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen und soweit möglich die Altlastenfreiheit dokumentiert.
Zur Minimierung der Auswirkungen soll Regenwasser durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten werden oder alternativ über Versickerungseinrichtungen dem Grundwasserkörper zugeführt werden. Um eine Verunreinigung des Grundwassers zu vermeiden sind bei Versickerungsanlagen technische Einrichtungen (Abscheider) vorzusehen. Durch vorschriftsmäßigen Betrieb unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften wird das Kontaminationsrisiko minimiert.

Auswirkungen
Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch die Planung nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad nach der Neuordnung des Geländes entspricht dem des Ist-Zustandes.
Durch die vorgesehenen Bodensanierungsmaßnahmen und die grünordnerischen Maßnahmen kann die derzeitige Situation insgesamt verbessert oder zumindest beibehalten werden.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der, in der Planung vorgesehenen konfliktmindernden Maßnahmen, wird die Eingriffsschwere für die Schutzgüter Boden und Wasser im Entwicklungsbereich als nicht erheblich bewertet.

8.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen:

Vorprüfung
Für das Schutzgut Tiere lagen zum Zeitpunkt der Vorprüfung 2002 nur mangelhafte und unzureichende Daten vor. Die Bewertung wurde daher überschlägig durchgeführt. Durch die ersatzlose Überplanung bzw. Teilüberbauung der ABSP-Flächen im Süden und Westen gehen für die Tiere zwei Rückzugsgebiete mit Trittsteincharakter verloren. Der bestehende Biotopverbund würde erheblich beeinträchtigt. Der Gesamteingriff muss unter Vorbehalt als erheblich bewertet werden. Das geplante Flächenrecycling von bereits versiegelten Flächen ist jedoch im Grundsatz zu begrüßen.
Im weiteren Verlauf der Vorprüfung wurden 2003 Kartierungen zum Schutzgut Tiere durchgeführt. Diese bestätigten die ersten Annahmen. Es muss weiterhin von erheblichen Beeinträchtigungen im Schutzgut Tiere ausgegangen werden.

Für das Schutzgut Pflanzen sind die ABSP-Flächen sowie zwei baumbestanden Grünflächen innerhalb der geschlossenen Bebauung von Bedeutung. Die Grünflächen und die ABSP-Fläche 5000 im Westen sind von mittlerer Bedeutung. Die südliche ABSP-Fläche 595 ist auf Grund vorkommender Magerkeitszeiger von hoher Bedeutung.
Durch den Abriss der Altbebauung werden die meisten der vorhandenen Freiflächen in starke Mitleidenschaft gezogen. Der Eingriff ist als erheblich einzustufen. Im Falle der Erhaltung der ABSP-Fläche 595 sowie aller Gehölzstrukturen von höherer Bedeutung ist der Eingriff im Schutzgut Pflanzen als weniger erheblich einzustufen.

Bestand
Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist ein regional bedeutsamer Lebensraum (ABSP Nr. 5000, Ruderalflur) an der südwestlichen Grenze und ein lokal bedeutsamer Lebensraum (ABSP Nr. 595, Ruderalflur) an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ausgewiesen. Entlang der westlichen Grenze verläuft das Bahnbiotop Nr. 435 (Biotopkartie-

rung der Stadt Nürnberg). Flächen mit einem Schutzstatus gemäß BayNatSchG (LSG, 13 d) sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
Die ABSP-Flächen haben aktuell eine gute Anbindung an umliegende Grünflächen. Es bestehen Biotopverbundstrukturen zur Ringbahn im Westen, zu Grünanlagen und der ABSP-Fläche Nr. 564 (SBK Nr. 256) an der Spießstraße.
Die faunistischen Kartierungen bestätigen ein typisches Artenspektrum offener und trockener Ruderalflächen und von Gehölzbeständen. Kartiert wurden im wesentlichen die Tiergruppen Tag-/Nachtfalter, Heuschrecken, Libellen, Vögel, Reptilien, Hautflügler und Schnecken. Von insgesamt 57 kartierten Arten sind 2 Arten in der 'Roten Liste Bayern' als gefährdet bzw. 4 Arten als durch Rückgang potentiell gefährdet eingestuft. Es handelt sich dabei um Heuschrecken, Libellen und Reptilien. 2 Arten unterliegen als streng geschützte Arten der Bundesartenschutzverordnung. Dies sind der Turmfalke und die Zauneidechse. Deren Vorkommen bezieht sich auf die westliche Freifläche. Während der Biotop dem Turmfalken als Nahrungsrevier dient, besiedelt die Zauneidechse dauerhaft die Fläche.

Die Freifläche im Westen ist floristisch als Altgrasbestand ohne Magerkeitszeiger zu bezeichnen. Am nördlichen und östlichen Rand begrenzen Gehölze die Fläche. Ein Vorkommen besonderer Pflanzenarten ist nicht dokumentiert. Die Fläche ist in einem Stadium beginnender Verbuschung, die Gehölze zeigen teilweise Stammschäden.
Die südliche ABSP-Fläche konnte vor ihrer Umnutzung als Altgrasbestand mit vereinzelten Magerkeitszeigern bezeichnet werden. Wertbestimmend waren weiterhin Gehölze am Westrand der Fläche. Die Umnutzung nimmt die Flächenbestimmung im Bebauungsplan vorweg. Als zu erhaltend, bzw. als weiter zu entwickeln wird hierin ein 5 m breiter Streifen am Südrand der Fläche festgesetzt.
Die Grünflächen innerhalb der vorhandenen Bebauung sind durch Abrissarbeiten und mangelnde Pflege seit der Stilllegung des Geländes in Mitleidenschaft gezogen worden. Die Vitalität einzelner Bäume ist beeinträchtigt. Zahlreiche Bäume wurden gerodet oder stark beschädigt.

Bewertung / Bedeutung
Die vorhandenen bzw. ehemals vorhanden Flächen sind grundsätzlich von Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Die Abstandsgrünflächen, die Grünflächen und Bäume innerhalb der Bebauung sind auf Grund ihrer Vorschädigung und Isolierung von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die ABSP-Fläche im Westen ist floristisch von mittlerer, faunistisch von hoher Bedeutung. Wertbestimmend ist das Fehlen von Magerkeitszeigern und das Vorkommen von Arten der Bundesartenschutzverordnung. Die Fläche im Süden kann nur im Nachgang bewertet, aber ob ihrer bekannten Artenausstattung als Fläche mit hoher Bedeutung bezeichnet werden.

Vermeidung / Minimierung
Grundsätzlich ist die bauliche Wiedernutzung von bereits versiegelten Standorten als Vermeidungsmaßnahme zu betrachten. Eine Neuordnung brachgefallener Standorte bedingt durch geänderte Ansprüche an die Nutzung und Erschließung zwar meist unweigerlich Eingriffe in vorhandene, ehemals zufällig entstandene Freiflächen, ist aber jedoch auch im Sinne der Tier- und Pflanzenwelt einer baulichen Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen.

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von umwelterheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut können im Rahmen der angestrebten städtebaulichen Nutzung nur außerhalb der zukünftigen geschlossenen Bebauung stattfinden. Als planerischer Beitrag zur Vermeidung und Minimierung wird am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches ein durchgehender Grünstreifen festgesetzt. Der Grünstreifen umfasst Teile der vorhandenen ABSP-Flächen.
Die Einbeziehung von vorhandenen, erhaltenswerten Einzelbäumen in die Bebauung soll im Rahmen der Freiflächengestaltung zum Einzelbauantrag geregelt werden. Der Bebauungs-

plan setzt nur Baufelder durch Baugrenzen fest. Regelungen zur Baumschutzverordnung werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht getroffen.

Weitere Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen sind:
- Entlang der Erschließungsstraßen werden durchgehend Laubbäumen gepflanzt und leisten somit einen Beitrag zur Förderung der heimischen Flora und Fauna.
- Der Grünstreifen wird überwiegend als offener, trockenwarmer und magerer Standort entwickelt.

Auswirkungen
Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen beziehen sich auf den Verlust von Vegetationsbeständen und Lebensräumen durch unmittelbare Überbauung sowie der potenziellen Verschlechterung der Lebensbedingungen von Tieren durch Verkleinerung der Lebensräume.
Der unmittelbare Biotopverlust durch Überbauung stellt die schwerwiegendste Beeinträchtigung dar. Betroffen sind insgesamt ca. 0,9 ha Vegetationsflächen unterschiedlicher Ausprägung und Wertigkeit. Durch die Überplanung und Überbauung der ABSP-Fläche im Süden geht für die Tierwelt ein Lebensraum mit hoher Bedeutung verloren. Die ABSP-Fläche im Westen hat sowohl für die Tier- als auch für die Pflanzenwelt hohe Bedeutung. Eine Minimierung der Auswirkung schafft die Anlage neuer trockenwarmer Standorte am Rande des Planungsgebietes. Die Gestaltung der ca. 0,4 ha großen Fläche entspricht dem Habitus der überbauten Flächen.
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt als erheblich einzustufen.
Die Auswirkungen auf den Biotopverbund können durch die Anlage des durchgehenden Grünstreifens mit biotopgerechter Gestaltung kompensiert werden. Die angrenzenden Biotopflächen der Bahnlinie und der Fläche an der Spießstraße werden miteinander verbunden.

8.3 Schutzgüter Landschaft und Mensch/Bereich Erholung:

Vorprüfung
Die Auswirkungen der Planung auf die Erholungsnutzung und die Landschaft werden als weniger bis nicht erheblich eingestuft.

Bestand
Das Landschaftsbild wird durch die industrielle Nutzung und den sehr hohen Versiegelungsgrad des Geländes bestimmt. Das Planungsgebiet ist durchweg eingezäunt und bisher nicht öffentlich zugänglich.

Bewertung / Bedeutung
Der Planungsraum hat für die Schutzgüter Landschaft, Mensch/Erholung geringe bzw. keine Bedeutung.

Vermeidung / Minimierung
Die Randbereiche im Westen und Norden sowie die Haupterschließung werden in Hinsicht auf das Landschaftsbild durchgehend begrünt.
Die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer wird durch die Anlage von Fußwegen verbessert.

Auswirkungen
Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

8.4 Schutzgut Luft: anlagenbedingte Belastung / Schutzgut Mensch: anlagenbedingte Lärmbelastung:

Vorprüfung
Eine pauschale, unbeschränkte Ausweisung des gesamten Gebietes als Gewerbe- oder Industriegebiet hätte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Lärmschutz und die Luftreinhaltung im südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet.
Die überschlägige Lärmprognose nach DIN 18005 ergab für diesen Fall Überschreitungen des Immissionsrichtwertes am Tag von 2 dB(A) für ein GE und bis zu 7 dB(A) bei einem GI. Der Nachtrichtwert wird um 17 dB(A) bei GE und bis zu 22 dB(A) bei Ausweisung als GI überschritten. Geruchsintensivere Betriebe im südlichen Bereich würden ebenfalls durch die unmittelbare Nähe und die Höhe der bis zu 8-geschossigen Bebauung mit der Wohnnutzung in Konflikt kommen

Bestand
Die vorhandenen Montagehallen und Lackieranlagen im Planungsgebiet werden schon seit mehreren Jahren nur noch eingeschränkt bzw. gar nicht mehr betrieben, so dass die Luft- und Lärmemissionen stark zurückgegangen sind. Im Süden grenzt ein allgemeines Wohngebiet mit teilweise 8- und 3-geschossigen Gebäuden an das Planungsgebiet an. Der dazwischenliegenden Kleingartenstreifen mit nur ca. 30 m Breite bietet keinen Schutz vor Lärm- und Luftemissionen. Im Westen, durch die Bahnlinie Nürnberg - Treuchtlingen und die S-Bahn (S3) getrennt, befindet sich eine 5-geschossige Wohnhauszeile an der Robert-Bosch Straße. Deren 4.OG kann, trotz des für die S-Bahn errichteten Damms mit Lärmschutzwand, noch durch Lärmemissionen aus dem Gewerbeareal beeinträchtigt werden. Es ist zu erwarten, dass hier allein durch die Vorbelastung aufgrund anderer Emittenten (VAG-Betriebshof, Bosch) der Lärm-Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet schon ausgeschöpft ist. Im Südosten, an der Forsterstraße befinden sich noch einige Betriebswohnhäuser zu den dort ansässigen Gewerbebetrieben.

Bewertung / Bedeutung
Von Bedeutung ist die Berücksichtigung des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung im südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet.

Vermeidung / Minimierung
Die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden durch die LGA in einem Gutachten untersucht. Die Ergebnisse finden als Festsetzungen Eingang in die Planung. Für die Ermittlung der zur Verfügung stehenden Emissionskontingente ist die Vorbelastung durch bestehende und zukünftige Gewerbegeräusch und Verkehrsimmissionen außerhalb des Bebauungsplangebietes mit zu berücksichtigen. Für die Gewerbegebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes werden sich daraus maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel m² "tags/nachts" ergeben.
Für Gewerbeflächen im Anschluss an Wohnbebauung werden begrenzte Schallimmissionskontingente festgelegt.
In dem an die südliche Wohnbebauung anschließenden Gewerbegebiet III werden Einzelhandelsbetriebe, Gaststättenbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, gewerbliche Anlagen für Freizeiteinrichtungen, Speditionen und Tankstellen Nutzungen ausgeschlossen.

Auswirkungen
Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

8.5 Schutzgut Luft: verkehrsbedingte Belastung/ Schutzgut Mensch: verkehrsbedingte Lärmbelastung:

Vorprüfung
Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Bestand
Das Plangebiet ist über die Nopitschstraße an das Hauptverkehrssystem der Stadt Nürnberg angeschlossen.
Das Planungsgebiet ist wie folgt an den ÖPNV angeschlossen:
Auf der Ringstraße (Nopitschstraße) verkehrt die Buslinie 65 mit einer Haltestelle an der Maybachstraße. Mit der Haltestelle an der Heisterstraße besteht eine Anbindung an die Buslinie 58. Nordwestlich liegt die S-Bahnhaltstelle Sandreuth.

Vermeidung / Minimierung
Das Gewerbegebiet soll im wesentlichen durch Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bzw. Betriebe ohne nennenswerten Lkw-Fahrverkehr – insbesondere während des Nachtzeitraumes – genutzt werden. Die verkehrliche Haupterschließung des Areals erfolgt über eine Stichstraße von der bestehenden Kreuzung an der Nopitschstraße.
Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen von der Nopitschstraße sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sofern eine solche Anordnung planmäßig durch Lärmschutzgrundrisse nicht vermieden werden kann, sind passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen) zu berücksichtigen.
Bezüglich der geplanten inneren Erschließung ist nicht mit Schleichverkehr durch das geplante Gewerbegebiet zu rechnen. Es bestehen gute Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn Nürnberg/Sandreuth, Buslinie 65, Straßenbahn/Dianaplatz).

Auswirkungen
Auf Grund der vorhandenen Verkehrssituation verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

8.6 Schutzgut Klima:

Vorprüfung
Die Vorprüfung verweist auf den hohen Versiegelungsgrad und die sich hieraus ergebende thermische Belastung.

Bestand
Der hoch versiegelte Bereich wird im ABSP der Stadt Nürnberg als Gebiet mit thermischer Belastung im Sommer ausgewiesen, da eine Klimaregulierung durch Bodenfeuchte nicht stattfindet. Klimaaktive bzw. klimatisch regulierend wirkende Bereiche und Strukturen fehlen weitgehend.

Bewertung / Bedeutung
Der Planungsraum hat für das Schutzgut Klima auf Grund der Vorbelastung keine Bedeutung.

Vermeidung / Minimierung
Der Versiegelungsgrad wird durch die neue Bebauung nicht erhöht. Die geplante Durchgrünung und die vorgesehenen Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes haben eingriffsmindernde Wirkung hinsichtlich kleinklimatischer Aufheizeffekte. Hierzu trägt auch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung bei.

Auswirkungen
Auf Grund der vorhandenen Versiegelung und der geplanten grünordnerischen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.
Für die angrenzenden Wohnbauflächen ergeben sich keine erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Auswirkungen.

8.7 Zusammenfassende Beurteilung

Die Umwidmung und Neuordnung des Geländes an der Nopitschstraße stellt nach §1a Baugesetzbuch keinen Eingriff dar, da es sich um eine Maßnahme im Innenbereich gem. § 34 BauGB handelt und zudem das Maß der Versiegelung gegenüber dem Ist-Zustand nicht erhöht wird.
Die Vorprüfung gem. UVP-Gesetz lässt jedoch in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen erhebliche Auswirkungen erwarten. Dementsprechend sind daher die Belange der einzelnen Schutzgüter im Rahmen eines Umweltberichtes darzulegen.

Der ehemalige industrielle Standort der Sachs-Werke soll wiederbelebt werden und als Gewerbegebiet unterschiedlichen Nutzungen zugeführt werden. Der Standort hat durch seine verkehrsgünstige Lage und das industriell-gewerblich genutzte Umfeld eine hohe Lagegunst. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewinnt die Aktivierung von größeren brachliegenden innerstädtischen Flächen (Innenentwicklungspotentiale) immer mehr an Bedeutung. Mit der Neubeplanung des ehemaligen Produktionsgeländes wird hierzu ein Beitrag geleistet. Durch die Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen soll insbesondere Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden, sich an einem attraktiven Standort anzusiedeln. Durch das Angebot an zentrumsnahen und verkehrstechnisch günstig gelegenen Flächen verfolgt die Stadt Nürnberg das Ziel, die Abwanderung von Betrieben in das Umland zu verhindern und innerstädtischen Quartiere zu revitalisieren.

Das mit dem Grünordnungsplan verfolgte Konzept sieht eine möglichst durchgehende Begrünung im Rahmen der städtebaulichen Vorgaben vor. Neu geschaffene Grünflächen sollen so entwickelt werden, dass ihr Charakter und ihre Standorteigenschaften denen der überbauten ABSP-Flächen entspricht. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich jedoch unmittelbare Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch /Lärm – Luft sowie auf Tiere und Pflanzen.
Durch Eingriffsminimierung, geplante Grünordnungsmaßnahmen und städtebauliche Festsetzungen können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches weitest gehend ausgeglichen werden.

Die geplanten Maßnahmen korrespondieren durch Schaffung trockenwarmer, offener Standorte mit den naturschutzfachlichen Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramms der Stadt Nürnberg.

Es verbleiben erhebliche Auswirkungen in den Schutzgütern Tier und Pflanzen die angesichts des Planungszieles jedoch unvermeidbar sind.

8.8 Tabellarische Übersicht der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4507 wurde vom Umweltamt der Stadt Nürnberg eine Vorprüfung nach § 3 UVPG durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tier, Pflanzen, Mensch - Erholung/Luft/Lärm und Klima untersucht.
Die Vorprüfung ergab im Ergebnis die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und der Erstellung eines Umweltberichtes. Erhebliche nachteilige

Auswirkungen der Planung wurden speziell auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Mensch-Lärm erwartet.

Schutzgüter Boden, Wasser	
Bestand	Natürliche Boden-/ Wasserverhältnisse sind nur in relativ geringen Anteilen vorhanden. Der Planungsraum ist zu ca. 90 % versiegelt. Kenntnisse über Boden- und Grundwasserbelastungen liegen vor.
Bewertung / Bedeutung	Auf Grund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der Vorbelastung ist von einer geringen Bedeutung der Schutzgüter Boden und Wasser auszugehen
Vermeidung / Minimierung	Unter Berücksichtigung der geplanten Neunutzung wurde ein Sanierungskonzept für Boden- und Grundwasserbelastungen entwickelt das in der Umsetzung von einem Altlastensachverständigen überwacht wird. Regenwasser soll durch Dachbegrünung oder Versickerungsmaßnahmen zurückgehalten oder dem Grundwasserkörper zugeführt werden. Die Umnutzung des bestehenden Geländes an der Nopitschstraße entspricht dem Gebot des Bodenschutzes gem. Bodenschutzgesetz und Baugesetz.
Auswirkungen	Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen	
Bestand	Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein regional bedeutsamer Lebensraum an der südwestlichen Grenze und ein lokal bedeutsamer Lebensraum an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ausgewiesen. Flächen mit einem Schutzstatus gemäß BayNatSchG (LSG, 13 d) sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Zusammenhänge im Biotopverbund bestehen zur Ringbahn im Westen und zur Grünanlagen an der Spießstraße. Die faunistischen Kartierungen bestätigen ein typisches Artenspektrum offener und trockener Ruderalflächen und von Gehölzbeständen. Darunter Arten der 'Roten Liste Bayern' und der Bundesartenschutzverordnung. Die Grünflächen innerhalb der vorhandenen Bebauung sind durch Abrissarbeiten und mangelnde Pflege seit der Stilllegung des Geländes in Mitleidenschaft gezogen worden. Die Vitalität einzelner Bäume ist beeinträchtigt. Zahlreiche Bäume wurden gerodet oder stark beschädigt. Die Freifläche im Süden wurde bereits vor der Erstellung des Bebauungsplanes verändert
Bewertung / Bedeutung	Die Abstandsgrünflächen, die Grünflächen und Bäume innerhalb der Bebauung sind auf Grund ihrer Vorschädigung und Isolierung von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die ABSP-Fläche im Westen ist floristisch von mittlerer, faunistisch von hoher Bedeutung. Die Fläche im Süden kann nur im Nachgang bewertet, aber ob ihrer bekannten Artenausstattung als Fläche mit hoher Bedeutung bezeichnet werden
Vermeidung /	Als planerischer Beitrag zur Vermeidung und Minimierung wird am

Minimierung	südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches ein durchgehender Grünstreifen festgesetzt. Der Grünstreifen umfasst Teile der vorhandenen ABSP-Flächen. Entlang der Erschließungsstraßen werden durchgehend Laubbäumen gepflanzt und leisten somit einen Beitrag zur Förderung der heimischen Flora und Fauna. Der Grünstreifen wird überwiegend als offener, trockenwarmer und magerer Standort entwickelt.
Auswirkungen	Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen beziehen sich auf den Verlust von Vegetationsbeständen und Lebensräumen durch unmittelbare Überbauung sowie der potenziellen Verschlechterung der Lebensbedingungen von Tieren durch Verkleinerung der Lebensräume. Konkret werden ca. 0,9 ha Vegetationsflächen unterschiedlicher Ausprägung und Wertigkeit überbaut. Durch die Überplanung und Überbauung der ABSP-Fläche im Süden geht für die Tierwelt ein Lebensraum mit hoher Bedeutung verloren. Die ABSP-Fläche im Westen hat sowohl für die Tier- als auch für die Pflanzenwelt hohe Bedeutung. Eine Minimierung der Auswirkung schafft die Anlage von 0,4 ha neuer trockenwarmer Standorte am Rande des Planungsgebietes. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt als erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf den Biotopverbund können durch die Anlage des durchgehenden Grünstreifens kompensiert werden

Schutzgüter Landschaft, Mensch -Erholung	
Bestand	Das Landschaftsbild wird durch die industrielle Nutzung und den sehr hohen Versiegelungsgrad des Geländes bestimmt. Das Planungsgebiet ist durchweg eingezäunt und bisher nicht öffentlich zugänglich.
Bewertung / Bedeutung	Der Planungsraum hat für die Schutzgüter Landschaft, Mensch/Erholung geringe bzw. keine Bedeutung.
Vermeidung / Minimierung	Die Randbereiche im Westen und Norden sowie die Haupterschließung werden in Hinsicht auf das Landschaftsbild durchgehend begrünt. Die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer wird durch die Anlage von Fußwegen verbessert.
Auswirkungen	Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Schutzgüter Luft, Mensch / anlagenbedingte Belastungen	
Bestand	Die vorhandenen Montagehallen und Lackieranlagen im Planungsgebiet werden schon seit mehreren Jahren nur noch eingeschränkt bzw. gar nicht mehr betrieben, so dass die Luft- und Lärmemissionen stark zurückgegangen sind. Im Süden grenzt ein allgemeines Wohngebiet mit teilweise 8- und 3-geschossigen Gebäuden an das Planungsgebiet an. Im Westen, durch die Bahnlinie Nürnberg - Treuchtlingen und die S-Bahn (S3) getrennt, befindet sich eine 5-geschossige Wohn-

	hauszeile an der Robert-Bosch Straße.
Bewertung / Bedeutung	Von Bedeutung ist die Berücksichtigung des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung im südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet..
Vermeidung / Minimierung	Die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden durch die LGA in einem Gutachten untersucht. Die Ergebnisse finden als Festsetzungen Eingang in die Planung. Für die Gewerbegebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes werden sich daraus maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel ergeben. Für Gewerbeflächen im Anschluss an Wohnbebauung werden begrenzte Schallimmissionskontingente festgelegt. In dem an die südliche Wohnbebauung anschließenden Gewerbegebiet III werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen.
Auswirkungen	Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgüter Luft, Mensch / verkehrsbedingte Belastungen	
Bestand	Das Plangebiet ist über die Nopitschstraße an das Hauptverkehrssystem und den ÖPNV der Stadt Nürnberg angeschlossen.
Vermeidung / Minimierung	Das Gewerbegebiet soll im wesentlichen durch Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bzw. Betriebe ohne nennenswerten Lkw-Fahrverkehr genutzt werden. Die verkehrliche Haupterschließung des Areals erfolgt über eine Stichstraße von der bestehenden Kreuzung an der Nopitschstraße. Bezüglich der geplanten inneren Erschließung ist nicht mit Schleichverkehr durch das geplante Gewerbegebiet zu rechnen.
Auswirkungen	Auf Grund der vorhandenen Verkehrssituation verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgüter Klima	
Bestand	Der Planungsraum ist hoch versiegelte und gilt als Gebiet mit thermischer Belastung im Sommer, da eine Klimaregulierung durch Bodenfeuchte nicht stattfindet. Klimaaktive bzw. klimatisch regulierend wirkende Bereiche und Strukturen fehlen weitgehend.
Bewertung / Bedeutung	Der Planungsraum hat für das Schutzgut Klima auf Grund der Vorbelastung keine Bedeutung.
Vermeidung / Minimierung	Der Versiegelungsgrad wird durch die neue Bebauung nicht erhöht. Die geplante Durchgrünung und die vorgesehenen Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes haben eingriffsmindernde Wirkung hinsichtlich kleinklimatischer Aufheizeffekte. Hierzu trägt auch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung bei.

Auswirkungen	Auf Grund der vorhandenen Versiegelung und der geplanten grünordnerischen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

8.9 Standortalternativen

Für das Plangebiet wurden keine Alternativstandorte geprüft. Ein bisher als industriell genutztes und jetzt brachgefallenes Gelände soll durch Neuordnung aufgewertet und wiederbelebt werden. Das Gebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht somit den langfristigen Zielvorstellungen der Stadtentwicklung.
Der Standort hat eine hohe städtebauliche Bedeutung, eine besondere Lagegunst im Verkehrssystem und durch die Wiederverwertung ein vergleichsweise geringes Konfliktpotenzial. Bei Verwirklichung der konfliktmindernden Maßnahmen sind im Rahmen der Verwirklichung des Plans keine nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die angesichts des Planungsziels hätten vermieden oder vermindert werden können.

8.10 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Unteren Naturschutzbehörde auf vorhandene Unterlagen zurückgegriffen. Weitergehende Kartierungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen wurden nicht durchgeführt. Für die Themen Bodenschutz und Lärm liegen gesonderte Gutachten vor.

9 LÄRMSCHUTZ

Im Rahmen der planerischen Vorsorge ist dafür Sorge zu tragen, dass mögliche Konflikte zwischen den bestehenden und geplanten Nutzungen im Gebiet und in den angrenzenden Bereichen vermieden werden. Einerseits sind angrenzende Wohnnutzungen vor erhöhten Lärmwerten zu schützen, andererseits soll sichergestellt werden, dass durch die geplanten Nutzungen im Gebiet kein erhöhter Schutzanspruch gegenüber den bestehenden industriellen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen entsteht.

Zu diesem Zweck wird die Schallsituation durch die LGA im einem Gutachten untersucht. Die Ergebnisse finden in Form von Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan. Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung.

9.1 Gewerbelärm

Bezüglich einer Luftbelastung, die eventuell von künftigen Gewerbebetrieben ausgehen kann, kann augenblicklich keine Aussage getroffen werden, da die genaue Nutzung bisher nicht bekannt ist. Dies gilt grundsätzlich ebenso für von den geplanten Gewerbeansiedlungen evtl. ausgehenden Lärmbelastungen. Aus diesem Grund werden durch ein Gutachten für die einzelnen Teilbereiche maximale flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt, durch die eine wesentliche Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Bebauung ausgeschlossen wird.
Das Gewerbegebiet soll im wesentlichen durch Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bzw. Betriebe ohne nennenswerten Lkw-Fahrverkehr – insbesondere während des Nachtzeitraumes – genutzt werden. Unabhängig davon wird für die gewerblichen Plangebietsflächen eine Gliederung angestrebt, so dass Gewerbeflächen mit nahezu uneingeschränkter Nutzung und Gewerbeflächen in der Nachbarschaft der angrenzenden Wohnquartiere entstehen können, für die begrenzte Schallimmissionskontingente vorhanden sind.
Für die Ermittlung der zur Verfügung stehenden Emissionskontingente ist die Vorbelastung durch bestehende und zukünftige Gewerbegeräusch und Verkehrsimmissionen außerhalb des Bebauungsplangebietes mit zu berücksichtigen. Für die Gewerbegebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes werden sich daraus maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel m² "tags/nachts" ergeben. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt.

9.2 Verkehrslärm

Bezüglich der geplanten inneren Erschließung ist nicht mit Schleichverkehr durch das geplante Gewerbegebiet zu rechnen.

Berechnungsgrundlage sind die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS – 90).
Beurteilungsgrundlage ist das Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1, vom Mai 1987 „Schallschutz im Städtebau".

Schalltechnische Orientierungswerte

Gewerbegebiet (GE)
65 dB(A) am Tag (06.00 – 22.00 Uhr)
55 dB(A) in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)

Sondergebiete (SO)
(Gemäß der festgesetzten Nutzungen)
65 dB(A) am Tag (06.00 – 22.00 Uhr)

55 dB(A) in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)

Das Planungsgebiet ist in zwei Teilbereiche untergliedert: GE und SO.

Verkehrsbelastung

Der Berechnung liegen folgende Verkehrsbelastungen zugrunde.

Querschnitt (beide Richtungen)			
	Fahrzeuge / 16h		Kfz/16h
Rad:	791	3,1%	-
Krad:	707	2,8%	2,9%
Pkw:	22271	87,1%	89,9%
Bus:	376	1,5%	1,5%
Lkw:	1049	4,1%	4,2%
Lkz:	366	1,4%	1,5%
Gesamt:	25560	100,0%	**24769**

Beurteilungspegel

Die gewählten Immissionsorte (*noch einzufügen*) sind im Plan gekennzeichnet. Die Beurteilungspegel für den Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) betragen:

Immissionsort		Orientierungswert in dB(A) Tag/Nacht	Beurteilungspegel in dB(A) Tag/Nacht	Überschreitung in dB(A) Tag/Nacht
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Lageplan Immissionsstandorte

Die Lärmwerte werden voraussichtlich zum Teil überschritten. Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen von der Nopitschstraße sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sofern eine solche Anordnung planmäßig durch Lärmschutzgrundrisse nicht vermieden werden kann, sind passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen) zu berücksichtigen.

10 BEHEIZUNG

Zur Verbesserung der Immissionslage im Stadtgebiet Nürnberg bestimmt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, dass zur Beheizung feste und flüssige luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen, mit Ausnahme Heizöl EL.

11 SOLARENERGETISCHE OPTIMIERUNG

Um eine flexible Bebauung und eine gute Vermarktbarkeit der Flächen zu ermöglichen, wurde ein robuster Bebauungsplan erarbeitet. Dementsprechend konnte eine wünschenswerte Gebäudeausrichtung nach solar- und energetischen Gesichtspunkten nicht festgesetzt werden. Zumal die Abstandsflächen im Gewerbegebiet ¼ H betragen kann eine sinnvolle energetische Optimierung nur Flachdächern ermöglicht werden. Planungsrechtlich kann das Aufstellen von z.B. Solarkollektoren nicht festgesetzt werden.

12 VER - UND ENTSORGUNG

12.1 Energie

Die Stadt Nürnberg verfolgt seit ihrem Beitritt zum Europäischen Klimaschutzbündnis als Klimaschutzziel eine 50%ige Reduzierung der CO^2-Emissionen von 1987 bis 2010. Daher soll ein möglichst hoher Anteil von Solarenergie am Energieverbrauch erreicht werden. Die geplanten Vorhaben sollten deshalb solarenergetischen Optimierung – möglichst durch Erstellung eines Gutachtens – unterzogen werden.

Anzustreben sind daher folgende Kriterien/Maßnahmen:
Ausrichtung der Dächer von Ost nach West
Möglichst niedriges Verhältnis von Außenfläche zu Volumen
Hohe passive Solarnutzung durch entsprechende Ausgestaltung der Baukörper
Deckung des Wärmebedarfs mit hohem Anteil aus Solarkollektoren
Einsatz von Fotovoltaikanlagen bei flachgeneigten Dächern (< 20° Dachneigung)

12.2 Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen notwendig.
Aus gestalterischen Gründen müssen die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen (Elektro-, Telekommunikationsleitungen) in unterirdischer Bauweise verlegt werden. Eine rechtzeitige Koordination sichert die Wirtschaftlichkeit gegenüber einer oberirdischen Verlegung.

12.3 Abfall

Die sinnvolle Einbindung und Anordnung von Wertstoff- und Restmüllbehältern sind im weiteren Verfahren zu klären. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle ist jedoch durch die regionalen Entsorgungsbetriebe sichergestellt.

12.4 Fernwärme

Aufgrund der Umstrukturierung des Geländes wird es unter Umständen nötig, die bestehenden Versorgungsleitungen (Fernwärme, Wasser etc.) umzuverlegen. Im Bebauungsplangebiet werden hierzu grundsätzlich Flächen im öffentlichen Raum vorgesehen. Soweit zur Anbindung des Plangebietes an die umgebenden Versorgungseinrichtungen weitere Flächen nötig werden, werden die entsprechenden Leitungsrechte im Plan eingetragen.

12.5 Wasser

Soweit sich keine Gewerbebetriebe mit überdurchschnittlichem Wasserbedarf ansiedeln ist die Wasserversorgung gesichert. Die Bauflächen werden an die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der EWAG/N-Ergie angeschlossen.

12.6 Abwasser

Für die Neuerschließung des Geländes sollen bestehende Anschlüsse, jeweils Ei 900/600, sowie DN 500, weiter genutzt werden. Die nicht weitergenutzten Anschlüsse werden bis zum öffentlichen Kanal verdämmt.

Die Kanäle innerhalb der Liegenschaft werden stufenweise, je nach Baufortschritt und Notwendigkeit, verdämmt oder entfernt. Verdämmte, also verbleibende Kanäle werden dokumentiert.

Das neue Entwässerungssystem wird grundsätzlich als Trennkanalisation geplant. Hierbei sind jedoch Niederschlagswassermengen aus dem Bereich der Erschließungsstraßen zu berücksichtigen und weiterhin wird ein optionaler Anteil von ca. 30 % der geplanten befestigten Verkehrsflächenflächen eingerechnet, um hierdurch eventuellen späteren Nutzungsänderungen gerecht werden zu können.

Hierzu werden den Grundstücken Einleitungskontingente zugewiesen, die vertraglich zu sichern sind. Spätere Umnutzungen mit größeren Anteilen an befestigter Verkehrsfläche führen dann zu Niederschlagswasserrückhaltemaßnahmen am jeweiligen Grundstück. Dachflächen sind grundsätzlich zu versickern, wobei hierzu eigene Antragsverfahren beim städtischen Umweltamt durchzuführen sind.

Der neue Kanal „Erschließung 1" beginnt im Bereich der ehemaligen Hauptzufahrt und folgt dem geplanten Straßenverlauf bis zum Grundstück „Sachs". Kanalverlegung und Materialwahl wird entsprechend den Regeln der Stadt Nürnberg durchgeführt, d. h., für den neuen Kanal kommen Steinzeugschwerlastrohre auf Betonbettung zum Einsatz.
Der weiterverwendete Anschlusskanal Ei 900/600 wird, gemäß den Regeln der Stadt Nürnberg, mittels Inliner saniert. Die gesamte Kanaltrasse liegt komplett im künftigen öffentlichen Bereich.

Der bestehende Kanal Ei 900/600 wird komplett weiter verwendet und mittels Inliner saniert. Nachdem die Kanaltrasse bzw. die Schächte teilweise oder auch ganz auf privaten Grund („Stadler") zum Liegen kommen, sind entsprechende Nutzungsvereinbarungen mit dem Eigentümer zu treffen, um bei späterer Umwidmung der Straße die Zugänglichkeit für die Belange des Kanalbetriebes zu sichern.

Die Grundstücke im Bereich der Straßenquerspange werden über einen neuen Kanal DN 300 Stz an das best. Ei-Profil angebunden.

Die nicht weitergenutzten bestehenden Grundstücksanschlüsse, Nr. 4 und Nr. 5, werden bis zu den jeweiligen Anschlussschächten an den öffentlichen Kanal DN 800 verdämmt.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist nicht mit einem Anfall von besonders verunreinigtem Abwasser zu rechnen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Bodenverhältnisse und des mittleren Flurabstandes eine mittlere bis gute Versickerungseignung vorliegt. Aufgrund der Altlastenproblematik muss aber davon ausgegangen werden, dass die Versickerung von

nicht verunreinigtem Niederschlagswasser nur vereinzelt möglich ist. Da eine Mobilisierung von Schadstoffen infolge von Regenwasserversickerung jedoch vermieden werden muss, hat die Errichtung von Versickerungseinrichtungen oder -flächen unter Berücksichtigung der geschilderten Altlastensituation zu erfolgen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erfolgt nach Errichtung des Entwässerungsnetzes die Übernahme und der zukünftige Unterhalt der in den öffentlichen Bereichen angeordneten Kanäle seitens des Stadtentwässerungsbetriebes der Stadt Nürnberg.

12.7 Versickerung von Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen

Durch zunehmende bauliche Tätigkeit wächst die Gefahr, dass durch Flächenversiegelung und Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation der Grundwasserhaushalt nachteilig beeinträchtigt wird. Durch die Versickerung über belebte Bodenschichten und Rigolen sollen die Niederschläge weitgehend in den Naturkreislauf zurückgeführt werden.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg vom 09.03.1992 hat diesem Anliegen Rechnung getragen und festgelegt, dass kein Anschlussrecht an die öffentliche Kanalisation besteht, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 EWS).
Die Stadt Nürnberg kann eine generelle Ableitung von Regenwasser über die öffentliche Kanalisation, soweit die Versickerung hydrologisch möglich und wasserrechtlich geboten ist, verweigern. Sollten die Voraussetzungen für eine Versickerung nicht gegeben sein, so besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern und als Gießwasser für Grünflächen bzw. als Brauchwasser für Toilettenspülung etc. zu verwenden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung eines Notüberlaufes in die Entwässerungsanlage die Zisterne speisende befestigte Fläche/Dachfläche gem. § 10 (3) der Beitrags- und Gebührensatzung voll zur Berechnung herangezogen wird.

Es sind daher Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs und des Abwasseraufkommens sowie zur ökologisch sinnvollen Verwendung des Niederschlagwassers vorzusehen.

13 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für Verkehrsflächen und weitere Infrastruktureinrichtungen, die vom Investor als Verursacher zu 100 % zu übernehmen sind.

Mit dem Investor wird - vor Planreife des Bebauungsplanes - ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB über die zu erbringenden Leistungen abgeschlossen und notariell beglaubigt.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages ist Voraussetzung für die Planreife nach § 33 BauGB, da ohne städtebaulichen Vertrag die Erschließung nicht gesichert ist.

Die exakte Schnittstelle zwischen den vom Investor und den von der Stadt zu übernehmenden Maßnahmen/Kosten wird im Detail vertraglich geregelt.

Nürnberg,
Stadtplanungsamt

Bandilla
Stadtdirektor

In Zusammenarbeit mit
H.P.Gauff Ingenieure GmbH & Co.KG
Nürnberg
(Bebauungsplan)

Werkgemeinschaft Freiraum
Nürnberg
(Grünordnungsplan)

14 QUELLEN

BASIC, GESELLSCHAFT FÜR BAUPHYSIK AKUSTIK SONDERINGENIEURWESEN CONSULTANCE MBH (2002):
Darstellung der schalltechnischen Berechnungsergebnisse

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) (1996):
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Stadt Nürnberg

H. P. GAUFF INGENIEURE / WERKGEMEIN-SCHAFT FREIRAUM (2004)
Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 4507 – 'Herculesareal'

STADT NÜRNBERG (2001):
Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

STADT NÜRNBERG (2001):

Vorentwurf Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg

STADT NÜRNBERG, STADTPLANUNGSAMT (2003):
Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4507 – 'Herculesareal'

STADT NÜRNBERG, UMWELTAMT (2002, 2004):
Vorprüfung nach § 3 UVP-G, B-Planverfahren Nr. 4507 – 'Herculesareal'

STADT NÜRNBERG, UMWELTAMT (2003):
Leitfaden zur Umweltverträglichkeitsprüfung im Bereich Räumliche Planung

URS DEUTSCHLAND GmbH (2003)
Baugrundgutachten Erschließungsstraßen, Betriebsgelände Nopitschstraße