Stadtplanungsamt

# BEGRÜNDUNG
# ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4506

# „DORFÄCKER-OST“

**für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße**

Stand: Januar 2018



**Nürnberg Luftbild Hajo Dietz**

# BEGRÜNDUNG

ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4506 „DORFÄCKER-OST“
für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße

INHALTSVERZEICHNIS


**I. PLANBERICHT 4**

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

**I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 4**

**I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5**

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 5

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 5
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 5
I.3.1.3. Verkehr 5
I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 5
I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.) 5

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 6

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 6
I.3.2.2. Fachrecht, Fachplanungsrecht 7

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN 7

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse 7
I.3.3.2. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse 7
I.3.3.3. Beschränkungen 8

**I.4. PLANUNGSKONZEPT 8**

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 8

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 9

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 9

I.4.4. GENDERASPEKTE 10

I.4.5. VERSORGUNG 10

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 11

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept 11
I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung 11
I.4.6.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe 11

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 15

I.4.7.1. Lärmimmissionsschutz 15
I.4.7.2. Lufthygiene 16

**I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN 16**

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (EINSCHLIESSLICH IMMISIONSKONTINGENTIERUNG) 16

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 18
I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 18
I.5.4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE 18
I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 19
I.5.6. ABSTANDSFLÄCHEN 19
I.5.7. WERBEANLAGEN 19
I.5.8. VERSORGUNGSANLAGEN 19
I.5.9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 20
I.5.10. PFLANZENVORSCHLAGSLISTE 20
I.5.11. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 20
I.5.12. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN 21
I.5.13. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUGNEN I. S. D. BIMSCHG 21
I.5.14. VERKEHRSFLÄCHEN 21
I.5.15. GRÜNFLÄCHEN 21
I.5.16. ABWASSERBESEITIGUNG 23
I.5.17. BEHEIZUNG 24
I.5.18. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 24

**I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 25**

**I.7. BETEILIGUNGEN 25**

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 25
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 25
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 26
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 26

**I.8. PLANRECHTFERTIGUNG 27**

**I.9. KOSTEN 28**

**II. UMWELTBERICHT (STAND 11.08.2017) ALS GESONDERTER TEXTTEIL**

# III. QUELLEN

Fachgutachten:

Schalltechnische Untersuchungen, Ingenieurbüro IBAS (Bayreuth), vom 11.06.2015, Bericht-Nr. 13.7243-b01b

Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds von SUN vom 17.11.2014, Bericht-Nr. 20132395

Stellungnahme der SUN zur Gebietsentwässerung, Entwässerungskonzept vom 29.01.2015

Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), vom 11.11.2016 in Fassung vom 29.03.2017 ifanos Landschaftsökologie (Nürnberg)

# BEGRÜNDUNG

ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4506 „DORFÄCKER-OST“
für das Gebiet südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße

## I. PLANBERICHT

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

Im Mai 2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 4506 „Dorfäcker-Ost“ eingeleitet. Das Plangebiet umfasst Flächen südlich der Wetzendorfer Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 hat vom 20.03.2013 - 19.04.2013 stattgefunden. Dementsprechend wird die Überleitungsvorschrift gemäß § 245c BauGB angewendet und das Bebauungsplanverfahren in der Fassung des Gesetzes vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414) mit letzter Änderung vom 20. Oktober 2015 (BGBI. I S. 1722) abgeschlossen.

### I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

In Nürnberg besteht eine große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Einige Gewerbegebiete wie z.B. das Hafenindustriegebiet Nord, Rathsbergstraße oder der Gewerbepark Nürnberg Feucht sind nahezu vollständig besiedelt. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung ist es erforderlich, durch vorsorgliche bauleitplanerische Sicherung und liegenschaftliche Aktivitäten dafür zu sorgen, dass kontinuierlich Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Standortqualitäten verfügbar sind.

Durch die Verlagerung eines Gartenbaubetriebs mit Gewächshäusern östlich der Dorfäckerstraße wurden Flächen frei. Die Stadt Nürnberg konnte über mehrere Jahre hinweg im Sinne einer Flächenbevorratung große Teile der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen erwerben. Dadurch ergibt sich die Chance, in Ergänzung des westlich angrenzenden Gewerbegebiets an der Dorfäckerstraße, ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln. Ziel der Planung ist die Schaffung von Gewerbeflächen für mittelständische Gewerbebetriebe des produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbes, Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe.

Um der steigenden Anzahl an Handwerksbetrieben in Nürnberg Rechnung zu tragen, wird insbesondere ein entsprechendes Angebot an qualitativ und preislich geeigneten, zumeist kleineren Flächen im Stadtgebiet benötigt.

Eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche in Ost-West-Richtung soll die bestehende Fuß-/ Radwegverbindung aufwerten, einen Abstand zwischen der Wohnnutzung im Norden und dem Gewerbe im Süden sichern und durch entsprechende Ausstattung Aufenthaltsqualität schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4506 umfasste zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auch Gewerbeflächen entlang der Wetzendorfer Straße, die bereits jetzt nach § 34 BauGB verwertbar sind. Ein konkreter Handlungsbedarf, der hier eine bauleitplanerische Regulierung erfordert, ist jedoch derzeit nicht gegeben. Durch die Herauslösung der neu zu entwickelnden Kernfläche kann das Verfahren beschleunigt und die Flächen schneller einer Gewerbenutzung zugeführt werden. Das langfristige Ziel,

auch das restliche Gebiet zu einem späteren Zeitpunkt aufzuwerten, bleibt durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs weiterhin möglich.

## I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

#### I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Planbereich liegt im nordwestlichen Stadtgebiet in der Gemarkung (Gmkg.) Wetzendorf und wird im Westen von der Dorfäckerstraße, im Norden von einer Rad-/Fußwegverbindung und der Wetzendorfer Straße begrenzt. Den südlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet die Bahnlinie „Nürnberg Ost - Nürnberg Großmarkt“.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich das Gewerbegebiet an der Dorfäckerstraße, im Nordwesten grenzt der alte Dorfkern von Wetzendorf an, der neben vereinzelten landwirtschaftlichen Betrieben durch Misch- und Wohnnutzung geprägt ist. Unmittelbar östlich an den Geltungsbereich anschließend ist auf dem ehemaligen Firmensitz der Erwerbsgärtnerei inzwischen eine Kindertagesstätte in Betrieb genommen worden. Das sich daran anschließende Gewerbegebiet, nördlich und südlich der Wetzendorfer Straße, weist eine mittelständische Betriebsstruktur auf.

Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 4.5 ha, der Anteil der neu festgesetzten Gewerbefläche (ohne das überplante Bestandsgrundstück Nr. 257/1 Gmkg. Wetzendorf östlich der Dorfäckerstraße) beträgt ca. 2.5 ha.

#### I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das vormals überwiegend durch die Erwerbsgärtnerei genutzte Areal wird gegenwärtig immer noch landwirtschaftlich genutzt, die ehemals vorhandenen Gewächshäuser sind inzwischen abgebrochen. Das Grundstück Fl. Nr. 257/1 Gmkg. Wetzendorf an der Dorfäckerstraße ist gewerblich genutzt, hier befindet sich ein Betrieb, der Druckvorlagen fertigt. Daran nördlich angrenzend befindet sich eine brachliegende Grünfläche mit ausgeprägter Gehölzstruktur. Im Süden, entlang der Bahnanlage, befinden sich Erholungsgärten.

#### I.3.1.3. Verkehr

Die Dorfäckerstraße, die die Erschließung für bestehende und künftige Gewerbeflächen im Planungsgebiet bildet, ist über einen signalisierten Anschluss an die Brettergartenstraße angebunden. Der gesamte Planungsbereich besitzt durch seine Lage im Nordwesten des Stadtgebiets eine gute Erreichbarkeit von und zum Verkehrsflughafen Nürnberg. Über die nach Westen orientierte Erschließung mit einer schnellen Erreichbarkeit der A 73 in Fürth/ Poppenreuth ist außerdem eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Über öffentliche Verkehrsmittel ist der Standort mit den Buslinien 38 und 39 erreichbar.

#### I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Bestandsaufnahme und Bewertung zu den Naturfaktoren und Schutzgütern wird auf den Umweltbericht vom 11.08.2017 verwiesen.

#### I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

<u>Altlasten</u>

In dem neu zu bebauenden bislang landwirtschaftlich genutzten Gebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Lärm

Hinsichtlich Lärmbelastung wurde ein Schallprognosegutachten erstellt. Zu untersuchen sind zum einen die zu erwartenden Belastungen angrenzender Wohnlagen (im Norden des Gebiets und südlich der Bahnlinie) durch Verkehrslärm und Gewerbelärm. Des Weiteren sind die Auswirkungen aus dem neuen Bolzplatzstandort auf die vorhandenen Wohngebäude und die geplante gewerbliche Nutzung zu untersuchen.

Das Gebiet selbst ist durch Verkehrslärm von der Wetzendorfer Straße und Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet an der Dorfäckerstraße vorbelastet.

Durch die Änderung der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03) entfällt ab 01.01.2015 der sogenannte Schienenbonus und die Berechnungsmethode wurde verändert. In der schalltechnischen Untersuchung des Büros IBAS vom 11.06.2015 wurde diese Änderung berücksichtigt.

Lufthygiene

Von 2002 bis 2007 wurden bei mobilen, diskontinuierlichen Luftmessungen unkritische Konzentrationen von Stickstoffdioxid ermittelt. Auch weiter Luftschadstoffe, wie Kohlenmonxid oder Benzol wurden unauffällige Konzentrationen auf der Basis von 1-km²-Flächenermittlung gemessen.

Die in ca. 1,4 km Entfernung liegende Luftmessstation „Muggenhof“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt weist für das Jahr 2016 mit 27 $\mu g/m^3$ eine deutliche Unterschreitung des Luftgrenzwerts für Stickstoffdioxide (von 40 $\mu g/m^3$ als Jahreswert) aus. Auch die ermittelten Feinstaubkonzentrationen für $PM_{2,5}$ liegt mit 13 $\mu g/m^3$ deutlich unter dem Immissionsgrenzwert von 25 $\mu g/m^3$

## I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

### I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

#### I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 sowie der Regionalplan Region Nürnberg beinhalten die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtenden verbindlichen Ziele der Raumordnung für die Stadt Nürnberg.

Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen. Sie werden von den Regionalen Planungsverbänden aufgestellt und bei Bedarf fortgeschrieben.

Im LEP 2013 ist die Stadt Nürnberg hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion gemeinsam mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach als Oberzentrum im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Gemäß LEP 2013 ist anzustreben, die Oberzentren als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiter zu entwickeln, die im internationalen Wettbewerb bestehen können. Hierzu zählen neben einem investitionsfreundlichen Klima eine weitere Verbesserung der Umweltqualität und spezialisierte Angebote im sozialen und kulturellen Bereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4506 liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Auf Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu soll insbesondere auf die Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Erhaltung und strukturelle Verbesserung des produzierenden Gewerbes sowie den Ausbau des Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4506 wird unter Berücksichtigung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgestellt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans stimmen mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans weitestgehend überein. Somit sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gegeben.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für das Gebiet existieren noch alte Baulinienpläne aus den Jahren 1877 und 1906, die jedoch größtenteils als von der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung überholt betrachtet werden können. Westlich grenzt das Gebiet an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 4147 an, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 4506 wird ein kleiner Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans überplant und alle alten Festsetzungen aufgehoben.

Veränderungssperren bestehen für das Planungsgebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung nicht.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für den zentralen Bereich des neu zu entwickelnden Gewerbegebiets erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben bisher gemäß § 35 BauGB. Lediglich für den westlichen Teilbereich des Plangebiets, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4147 liegt, ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gegeben.

I.3.2.2. Fachrecht, Fachplanungsrecht

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

Im südlichen Geltungsbereich werden Flächen überplant, die eine bahnrechtliche Widmung aufweisen. Die zu treffenden Festsetzungen dürfen dem Widmungszweck nicht widersprechen. Entlang der nördlichen Grenze der Bahnanlage verläuft eine Fernmeldeleitung. Auf diese wird einschließlich eines beidseitigen Schutzbereichs von 1 m durch Nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung hingewiesen.

## I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die neu zu entwickelnden Gewerbe- und Freiflächen befinden sich überwiegend im Besitz der Stadt Nürnberg. Lediglich eine landwirtschaftliche Fläche, ein Grundstück mit vorhandenem Bewässerungsbrunnen und ein Gewerbegrundstück des bestehenden Gewerbegebiets im Westen befinden sich noch in Privatbesitz (Fl.Nrn. 263, 267/3 und 257/1 jeweils Gmkg. Wetzendorf).

Der Umlegungsausschuss hat am 04.11.2014 das Umlegungsverfahren Dorfäcker-Ost eingeleitet und am 12.11.2014 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

I.3.3.2. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

Stadtplanungsausschuss vom 07.11.2013 Konzept für den Umgang mit Niederschlagswasser (Entwässerungskonzepte) in der verbindlichen Bauleitplanung.

Durch diesen Beschluss ist in Bauleitplanverfahren die Möglichkeit und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs und eine ortsnahe Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu prüfen. Auch 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.

Weitere Ausführungen zum Entwässerungskonzept siehe Punkt I.4.5

Im Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025 wird Wetzendorf inkl. der Bestandsgebiete mit einem Flächenpotenzial, das über Restgrundstücke hinausgeht aufgeführt.

I.3.3.3. Beschränkungen

Schutzbereiche

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets liegt im äußeren Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). In diesem Bereich bedarf das Errichten von Bauwerken ab einer bestimmten Höhe (45 m) der Zustimmung der Luftfahrbehörde. Auf den Schutzbereich wird mittels einer Nachrichtlichen Übernahme in der Satzung hingewiesen.

Leitungstrassen

Das Gebiet wird in West-Ost Richtung von einer großen Kanalleitung, dem nördlichen Hauptsammler, durchquert, der in Verlängerung der südlichen Dorfäckerstraße ungefähr parallel zur Bahnlinie verläuft. Die Zugänglichkeit dieses begehbaren Kanales muss gewährleistet sein. Die Schachtbauwerke müssen zu Reinigungs- und Wartungszwecken mit Lastkraftwagen angefahren werden können, da diese auch als Notausstiege/ Rettungswege dienen.

## I.4. PLANUNGSKONZEPT

### I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel ist die Schaffung attraktiver Gewerbeflächen für kleinere und mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Nutzungen aus dem Bereich des großflächigen Einzelhandels, inklusive Einkaufszentren sowie Einzelhandelsgeschäfte unterhalb der Vermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO sollen daher ausgeschlossen werden. Aus dem gleichen Grund sollen im Bebauungsplan Regelungen zum Ausschluss von Nutzungen getroffen werden, die erfahrungsgemäß zu unerwünschten Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen führen oder die Struktur des Gebiets negativ beeinträchtigen („Trading-down-Effekt“) wie z.B. Gebrauchtwagenhandel, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

Durch die zusammenhängende Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereichs soll zum einen die optische und funktionale Trennung zwischen der Wohnnutzung im Norden und der gewerblichen Nutzung im Süden entsprechend dem Abstandsgebot bei Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen erfüllt werden. Zum anderen soll die zusammenhängende öffentliche Grünfläche durch die in Ost-West Richtung verlaufende Rad-/Fußwegverbindung eine Aufwertung und gleichzeitig durch entsprechende Ausstattung eine Aufenthaltsqualität erzeugen, die sowohl für die Wohnbevölkerung als auch für dort arbeitende Personen Erholungsfunktion erfüllen kann.

Im Bebauungsplan Nr. 4147 ist in diesem Bereich ein Bolzplatz festgesetzt, der durch die Grünfläche und die gewählte Erschließungsvariante überplant wird. Ein Ersatzstandort wird daher im östlichen Teil des Plangebiets vorgesehen.

Insgesamt sind die folgenden Flächen im Bebauungsplan enthalten:

| **Nutzung** | **Flächengröße ca.[m²]** |
|---|---|
| Gewerbe | 27.340 |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 5.120 |
| Öffentliche Grünfläche | 9.500 |
| Nachrichtliche Übernahme Bahnanlage / private Grünfläche | 2.810 |
| Summe | 44.770 |

### I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Städtebaulich ist das Umfeld des Gebiets hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung als sehr heterogen zu bezeichnen. Während das nordwestlich gelegene Gebiet entlang der Wetzendorfer Straße eine noch relativ dörflich geprägte, kleinteilige Bebauungsstruktur aufweist, sind die Gewerbegebiete, die sich östlich und westlich an das Plangebiet anschließen durch eine unterschiedliche Baustruktur geprägt. So befinden sich zum Teil sehr alte Fabrikgebäude neben modernen Gewerbebetrieben, bei denen es sich überwiegend um Zweckbauten handelt. Aus diesem Grund gibt es kaum relevante Zwangs- oder Orientierungspunkte.

Naturgemäß hängt bei Gewerbegrundstücken die Dichte der späteren Bebauung sehr von den künftigen Nutzern ab, so benötigen z.B. etliche Gewerbebetriebe große Außenlagerflächen oder Anlieferungszonen. Aus diesem Grund wird auf eine vorgegebene Baustruktur weitgehend verzichtet, um Raum für sich wandelnde einzelbetriebliche Anforderungen zu lassen. Angestrebt wird eine Mixtur aus kleineren und größeren Gewerbegrundstücken, die je nach Nachfrage, auch zusammengelegt bzw. geteilt werden können.

### I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der neu geplanten Gewerbeflächen erfolgt ausschließlich aus Richtung Westen über die Dorfäckerstraße und die Brettergartenstraße. Es ist geplant, die Dorfäckerstraße in das neue Gewerbegebiet als Stichstraße zu verlängern und mit einer Wendemöglichkeit abzuschließen.

Zum Stand der Rahmenplanung wurden 2 Erschließungsvarianten geprüft. Bei Variante A erfolgte die Erschließung in Verlängerung des nördlichen Asts der Dorfäckerstraße im Bereich der Grünfläche, bei Variante B verlief die Erschließung mittig über das Anwesen Dorfäckerstraße Nr. 35. Bei dieser Variante wäre der Erwerb von Grundstücksteilen erforderlich gewesen. Sondierungsgespräche mit den Grundstückseigentümern haben jedoch ergeben, dass aus betrieblichen Gründen eine Erschließung über das Firmengrundstück auf absehbare Zeit weder südlich noch nördlich des Firmengebäudes möglich ist und ein Verkauf abgelehnt wird. Es wurde daher die Variante der nördlichen Erschließung über die städtischen Grundstücke Fl. Nr. 258 und 259, Gmkg. Wetzendorf weiterverfolgt. Auch hier ist der Erwerb einer kleinen Teilfläche aus dem angrenzenden Firmengrundstück erforderlich, um einen ausreichenden Kurvenradius auszubilden, so dass es auch von Süden aus der Dorfäckerstraße einfahrenden LKWs ermöglicht wird rechts in die neue Erschließungsstraße abzubiegen.

Die Möglichkeit der Schaffung eines neuen Fuß-/Radwegs zur Anbindung der Kleingärten im südlichen Teil des Gebiets an die Wetzendorfer Straße wurde geprüft, die Anbindung widerspricht jedoch der tatsächlichen Erschließung der Erholungsgärten von Westen her und ist daher entfallen.

### I.4.4. GENDERASPEKTE

Bei der Planung wurde auf die Belange folgender Bevölkerungsgruppen ein besonderes Augenmerk gerichtet:

- Im künftigen und im bestehenden Gewerbegebiet arbeitende Frauen und Männer
- in der Umgebung des Gebiets wohnende Frauen, Männer sowie Kinder und Jugendliche

Durch die fußläufige Anbindung des Gewerbegebiets an die Wetzendorfer Straße wird die Anbindung an den ÖPNV durch die Erreichbarkeit einer zweiten Buslinie erhöht (andere Buslinie an Dorfäckerstraße) und somit diesem Aspekt zusätzlich Rechnung getragen.

Für Kinder und Jugendliche ist ein Bolzplatz im Planungsgebiet vorgesehen. Bei der Lage des Bolzplatzes spielten vor allem eine gute Erreichbarkeit für Kinder/ Jugendliche, sowie der Aspekt der sozialen Kontrolle eine große Rolle. Aufgrund der restriktiv einzuhaltenden Schutzabstände zu Wohnnutzungen in der Umgebung ist der gewählte Standort im Hinblick auf Einsehbarkeit und soziale Kontrolle nicht optimal. Dem wurde versucht entgegenzuwirken durch die Aufweitung des Grünstreifens.

In Gewerbegebieten findet aufgrund ihrer Nutzungsstruktur üblicherweise in den Abendstunden bzw. nachts kaum soziale Kontrolle statt, weshalb im Gebiet die entsprechenden Wege und öffentlichen Grünflächen mit ausreichender Beleuchtung ausgestattet werden sollten. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Festsetzungskatalogs.

Durch die zusammenhängende Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereichs soll zum einen die optische und funktionale Trennung zwischen der Wohnnutzung im Norden und der gewerblichen Nutzung im Süden entsprechende dem Abstandsgebot bei Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen erfüllen. Zum anderen bietet diese die Möglichkeit durch entsprechende Ausstattung eine Aufenthaltsqualität zu erzeugen, die sowohl für die Wohnbevölkerung als auch für dort arbeitende Personen Erholungsfunktion erfüllen kann.

### I.4.5. VERSORGUNG

Für die Versorgung mit elektrischer Energie der geplanten Gewerbeanlagen sind umfangreiche Netzkabelverlegungen und eine vorab nicht festlegbare Anzahl von Transformatorenstationen erforderlich. Da für das Gewerbegebiet noch keine Leistungsangaben bekannt sind, ist eine Ausweisung von Versorgungsflächen nicht möglich, der Bebauungsplan regelt daher die ausnahmsweise Zulässigkeit der Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen.

Details der Ver- und Entsorgung des Baugebiets werden im Rahmen der nachfolgenden separaten Erschließungsplanung bzw. der Baugenehmigung in Absprache mit den jeweils zuständigen Behörden und Stellen geregelt. Gas, Strom, Kommunikation und Wasserleitungen sind in der Dorfäckerstraße und der Wetzendorfer Straße vorhanden.

Gemäß Beschluss des Umweltausschusses vom 09. Oktober 2013, ist in der Bauleitplanung der ortsnahen Beseitigung des Regenwassers in Neubaugebieten der Vorrang zu geben. Eine Einleitung in das Mischwassernetz soll erst erfolgen, wenn die Maßnahmen zur ortsnahen Beseitigung nicht möglich oder zumutbar sind.

Hierzu erfolgten gemäß Wasserhaushaltsgesetz Prüfschritte zu dem folgenden Punkt:

Versickerung

Die Bodenuntersuchung durch das Amt für Stadtentwässerung und Umweltanalytik (SUN/S, Bericht „Untersuchung Zur Versicherungsfähigkeit des Untergrunds, B-Plan 4506“, 17.11.2014) weist auf Grund der durchwegs bindigen Deckschichten nur für Teilflächen im Plangebiet eine ausreichende Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $k_f$-Wert von $10^{-3}$ bis $10^{-6}$ m/s) auf. Die darauf aufbauende Untersuchung für die Umsetzung eines Entwässerungskonzepts (Stellungnahme der SUN zur Gebietsentwässerung, 30.01.2015) bestätigt, dass der oberflächennahe Felshorizont, die Orientierung der wasserführenden Schicht in Richtung des südlich gelegenen Bahndamms und die nicht vorhandene Geländeneigung sich ungünstig auf die Versickerung vor Ort auswirken. Für die Entwässerung ist ein Stauraumkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich, um das Oberflächenwasser gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

## I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

### I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Grünordnung ist es eine qualitativ hochwertige Durchgrünung der gewerblichen Neubauten durch Festsetzungen bezüglich des zu begrünenden Grundstücksanteils sowie Dach- und Fassadenbegrünung zu erreichen.

Zur Aufwertung des Gewerbegebietes sowie als Übergang zu dem vorhandenen Wohngebiet im Norden ist eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche im Norden und Osten des Gebietsgebiets geplant. Im Nordwesten und Südosten sind naturbelassene Bereiche mit bestehenden bzw. neu anzupflanzenden Gehölzstrukturen vorgesehen. Durch Bäume und Baumgruppen wird die Parkanlage im Norden, entlang der Fuß- und Radwegeverbindung aufgewertet.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind darüber hinaus Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgelegt, um erhebliche nachteilige Auswirkungen oder einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

### I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbunden.

Der Eingriff wird verringert durch grünordnerische Maßnahmen wie z.B. dem Erhalt und der Entwicklung von vorhandenen zu höherwertigen Vegetationsbeständen im Bereich der öffentlichen Grünfläche, der Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Bäumen und Sträuchern sowie der Begrünung von Dächern zur Verzögerung und Verringerung des Niederschlagsabflusses und Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung.

### I.4.6.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbunden. Baurecht ist nicht vorhanden. Somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Zur Ermittlung des Ausgleichumfangs wird ein Punktwertverfahren benutzt. Grundlage dazu ist die Anlage 2 der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998, geändert durch die Satzung vom 21. Juli 2006. Für die Ausgestaltung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gelten ergänzend die in der Anlage 1 der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg festgelegten Grundsätze.

Dieses Verfahren dient dazu eine möglichst gleichartige Behandlung der Ausgleichsthematik in allen Bebauungsplänen sicherzustellen. Die sich ergebenden Punktwerte lassen aber nur

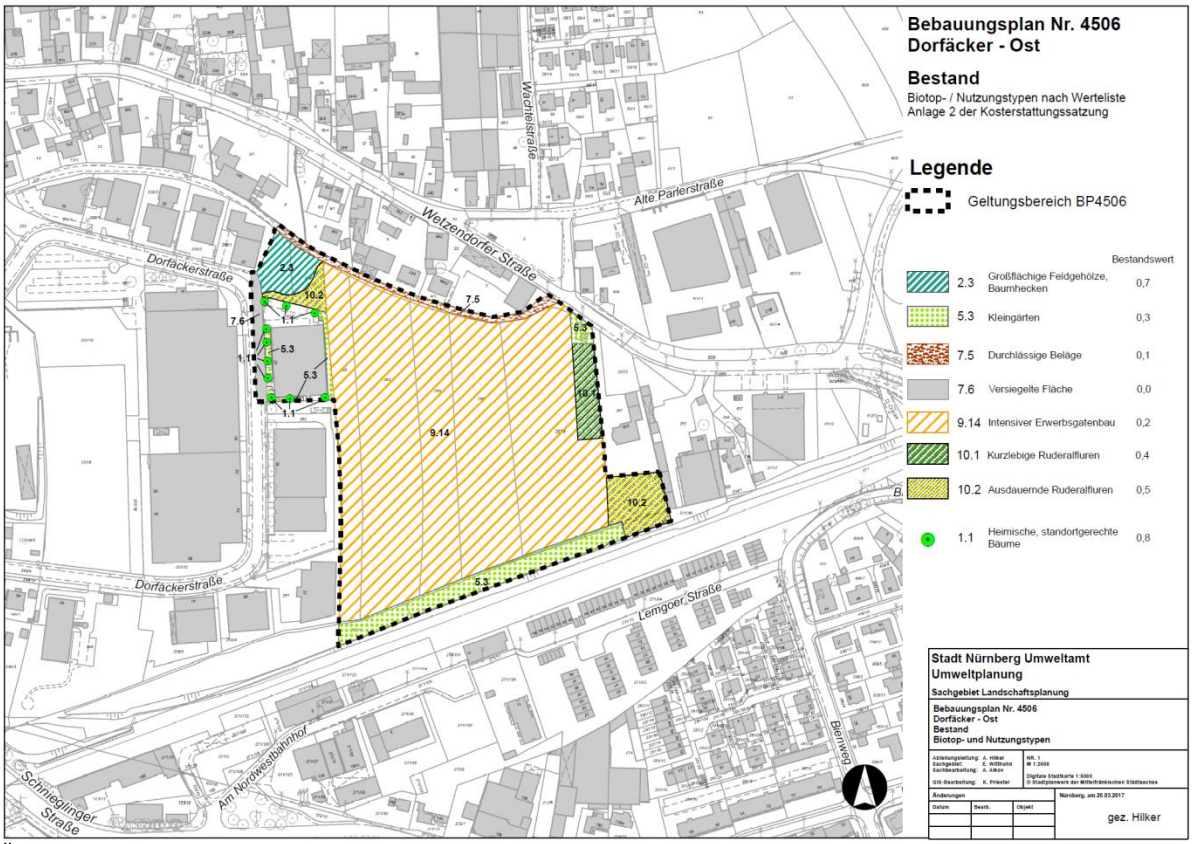
eine quantitativ vergleichende Betrachtung über die Bewältigung der Eingriffregelung im Bebauungsplan zu.

Der Eingriffsumfang beträgt 9.194 Wertepunkte.

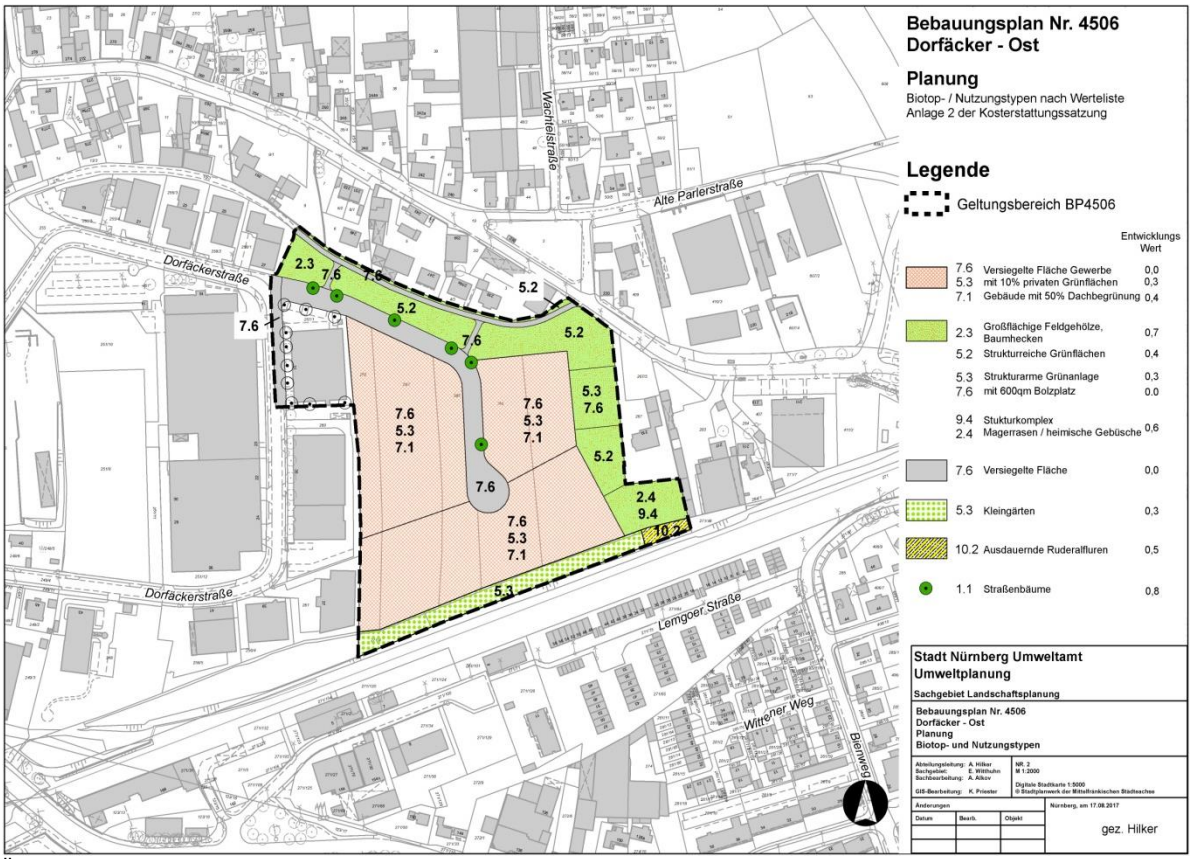
Die Bilanzierung:

| Nr. | Biotoptypen Bestand | Nr. | Fläche Bestand [m²] | Nr. | Biotoptyp Planung | Wert Ausgleich | Fläche Planung [m²] | Punkte Bestand | Punkte Planung | Bilanz |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.1 | Heimische, standortgerechte Bäume (10 B. 10 x 20 qm) | 1.1 | 200 | 1.1 | Heimische, standortgerechte Bäume ( 16 B. 10 x 20 qm) | 0,8 | 320 | -160 | 256 | +96 |
| 2.3 | Feldgehölz, Baumhecke | 2.3 | 1209 | 2.3 | Feldgehölz, Baumhecke | 0,7 | 812 | -846 | 568 | -278 |
| | | | | 5.2 | Strukturreiche Grünanlage | 0,4 | 5911 | | 2364 | +2364 |
| 5.3 | Strukturarmes Abstandsgrün, private Grünfläche | 5.3 | *713* | 5.3 | Strukturarmes Abstandsgrün, private Grünfläche | 0.3 | *3561* | -214 | *1068* | +854 |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | 7.1 | Extensiv begrünte Dachflächen (Annahme 50 %) | 0,4 | 9737 | | 3895 | +3895 |
| 7.5 | Durchlässiger Beläge | 7.5 | 768 | | | | | -77 | | -77 |
| 7.6 | Versiegelte Flächen<br>Straße<br>Bebauung | 7.6 | <br>655<br>2996 | 7.6 | Versiegelte Flächen<br>Straße<br>Bebauung)<br>Bolzplatz (Kunststoffbelag) | 0,0 | <br>4463<br>24342<br>600 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 9.4/ 2.4 | Strukturkomplex Magerrasen/heimische Gebüsche | 0,6 | 1497 | | 898 | +898 |
| 9.14 | Intensiver Erwerbsgartenbau | 9.14 | 33114 | | | | | -6623 | | -6623 |
| 10.1 | Kurzlebige Ruderalfluren | 10.1 | 1049 | | | | | -420 | | -420 |
| 10.2 | Ausdauernde Ruderalfluren | 10.2 | 515<br>1193 | | | | | -854 | | -854 |
| | **Summe** | | | | | | | **-9194** | | **-145** |

Die Bäume, die in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt sind, sind bei der Bilanzierung in dem Nutzungstyp „Strukturreiche Grünanlage“ mit 16 Bäumen je 200 m² enthalten und werden deshalb nicht zusätzlich bilanziert.




Ökobewertung Bestand (Stand März 2017)
Quelle: Umweltamt Stadt Nürnberg; Bayerische Vermessungsverwaltung




Ökobewertung Planung (Stand Sep. 2017)
Quelle: Umweltamt Stadt Nürnberg; Bayerische Vermessungsverwaltung

Durch die Maßnahmen im Bebauungsplangebiet ergibt sich insgesamt ein rechnerischer Ausgleich von annähernd 100 %. Die Unterkompensation liegt bei ca. 1,6 % Prozent.

Bei dem verlorengehenden Lebensraum handelt es sich überwiegend um intensiven Erwerbsgartenbau. Teilflächen liegen brach. Im Nordwesten befindet sich ein Gehölzbestand, der Brutvögeln als Lebensraum dient und zum überwiegenden Teil erhalten bleibt. Darüber hinaus wird im südöstlichen Bereich angrenzend an eine vorhandene Ruderalflur und die Bahnlinie ein Strukturkomplex aus Magervegetation und Hecken entwickelt. Diese naturnah gestalteten Bereiche werden durch eine öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern verbunden, die ergänzend als Lebensraum für weit verbreitete Tierarten v.a. Vögel fungieren soll. Die mit Gehölzen, Säumen und offenen Bereichen gestaltete Grünfläche dient als Ausgleich für den Verlust an Freiflächen mit ihrer Insektenfauna, die die Nahrungsgrundlage von Vogelarten darstellen. Diese Maßnahmen werden durch die Pflanzung von Straßenbäumen, zu begrünende Anteile auf den Gewerbegrundstücken sowie Dach- und Fassadenbegrünung ergänzt.

Die funktionalen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts können durch die geplanten Maßnahmen und Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden.

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

Als Ausgleichsmaßnahme für die Beseitigung von Gehölzstrukturen und Ruderalfluren wurde im Planteil des Bebauungsplans die Fläche zum Anpflanzen von Strukturkomplexen aus Magervegetation und Gebüsch auf dem Grundstück mit der Flurnummer 267/4 (Teilfläche), Gemarkung Wetzendorf festgesetzt.

Die Fläche wird abschnittsweise den öffentlichen Erschließungsanlagen und den Grundstücken in den Baugebieten des Bebauungsplans gesammelt zugeordnet. Ausgenommen ist der vorhandene Straßenabschnitt mit den Flurnummern 256/0 und 258/0, Gemarkung Wetzendorf und das bebaute Grundstück Fl. Nr.: 257/1, Gemarkung Wetzendorf, auf dem keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Zudem wird die an der südlichen Grenze des Plangebiets gelegene Bahnfläche nicht berücksichtigt, da diese als nachrichtliche Übernommene nicht dem Planungsrecht unterliegt. Nachdem die Eingriffsintensität auf der Straßenfläche keine erheblich andere als auf den künftigen Bauflächen darstellt, ist eine Sammelzuordnung möglich.

Die Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund der neuen Erschließungsstraße anfallen, müssen in einem Bebauungsplan entsprechend der Abrechnungsabschnitte nach KAG ausgewiesen werden.

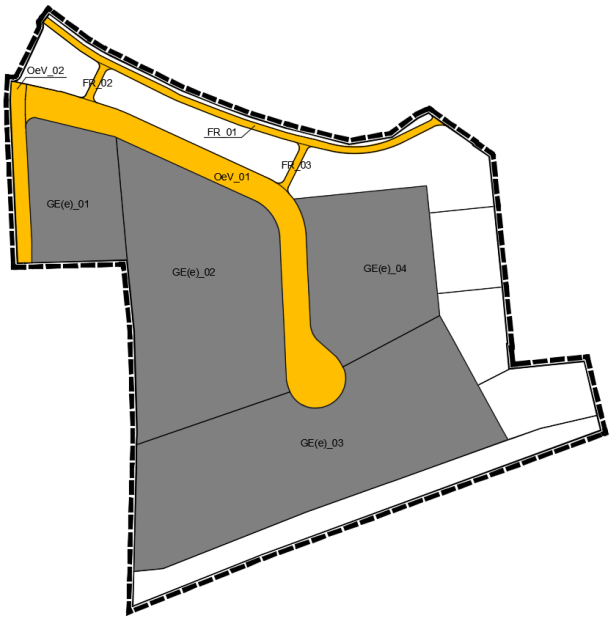
Die städtebauliche und grünordnerische Erforderlichkeit ergibt sich bei der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche nicht aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sondern aus den vorhandenen Grün- und Spielflächendefiziten in den angrenzenden Wohngebieten. Die Grünanlage hat durch die in West-Ost Richtung verlaufende Rad-/Fußwegverbindung und als Naherholungs- und Spielfläche für die Wohnbevölkerung als auch für die im vorhandenen und geplanten Gewerbegebiet arbeitende Personen eine überörtliche Funktion. Darüber hinaus übt der Grünzug eine optische und funktionale Trennfunktion zwischen der Wohnnutzung im Norden und der gewerblichen Nutzung im Süden aus.

Hierbei wird einer intensiven Erholungsnutzung (z.B. Spielflächen, Bolzplätze, Ballspiel- und Liegewiesen) der Vorrang vor ökologischen Qualitäten gegeben. Bei wechselndem Nutzerverhalten wird die Ausstattung von Grünflächen entsprechend angepasst. Ausgleichsflächen, die einen extensiven Charakter (ohne Möblierung und Spielgeräte) aufweisen, würden dabei

ein Hindernis darstellen. Diese Gegebenheiten bedingen eine enorme Kostendifferenz zwischen Ausgleichsflächen in der landwirtschaftlichen Flur und intensiv gestalteten Grünanlagen.

Parkanlagen erhalten demgemäß nach der Nürnberger Werteliste (Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung) einen Punktwert von 0,5. Ausgleichsmaßnahmen sollten jedoch nach Punkt 11.1 der Werteliste mindestens einen Wert von 0,6 erreichen.

Die grünordnerischen Maßnahmen wie Baumpflanzungen, zu begrünende Anteile der Gewerbegrundstücke, Dach- und Fassadenbegrünung wirken eingriffsminimierend und tragen im vorliegendem Bebauungsplangebiet zu einer ausgeglichenen Bilanz zwischen Bestands- und Entwicklungswert nach Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung bei.




Abschnitte der auszugleichenden Straßen und Gewerbeflächen (Stand Sep. 2017)
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

## I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

### I.4.7.1. Lärmimmissionsschutz

Zwei Lärmsituationen müssen beachtet und gelöst werden. Erstens darf die Umgebung nicht schädlichen Einwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet ausgesetzt werden und zweitens ist das Gewerbegebiet selbst vor einwirkenden Immissionen zu schützen, so dass gesunde Arbeitsbedingungen gewährleistet sind.

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen. Dieses Regelwerk enthält Orientierungswerte, welche an den zu schützenden Orten eingehalten werden sollten. Zusätzlich ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Im Vergleich zur DIN 18005 enthält die TA Lärm keine Orientierungswerte, sondern Immissionsrichtwerte, welche nicht überschritten werden sollen.

Sowohl nördlich der geplanten Gewerbeflächen als auch südlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost – Nürnberg Großmarkt befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen. Der für das vorhandene Gewerbegebiet an der Dorfäckerstraße geltende Bebauungsplan Nr. 4147 enthält Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung. So sind in einem ca. 100 bis 120 m breiten Streifen in der Nordhälfte des Gewerbegebiets nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die auf Basis der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung des Büros IBAS (Bayreuth, 11.06.2015) erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz werden unter Punkt I.5.13 detailliert dargestellt.

I.4.7.2. Lufthygiene

Durch die Neuansiedlung von gewerblicher Nutzung ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch LKW-Lieferverkehr, An- und Abfahrten von Kunde, Mitarbeitern und Firmenfahrzeugen zu erwarten. Dies führt zu einer Erhöhung der Emissionen von Luftschadstoffen (in erster Linie Stickstoffoxid und Feinstaub) im Vergleich zum Istzustand. Im Kontext mit Beeinträchtigungen durch den Kfz-Verkehr sind die Schadstoffe Benzol, Blei, Schwefeldioxid (SO2“) und Kohlenmonoxid (CO) von sekundärem Gewicht. Weitere Emissionen entstehen durch die zukünftigen Betriebe. Hier ist die Gebäudeheizung ein möglicher Auslöser. Durch Festsetzungen wird geregelt, dass für diese Anlagen nur die Luft nicht erheblich verunreinigende Stoffe verwendet werden dürfen.

Zusammenfassend ist die mit der Änderung der planerischen Nutzung einhergehenden Veränderung der Luftqualität im Umfeld des Plangebiets als voraussichtlich nicht erheblich einzustufen

## I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(EINSCHLIESSLICH IMMISIONSKONTINGENTIERUNG)

Der Planungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden beschränkt, um entsprechend der unter Punkt I.2 genannten Ziele, die Schaffung von Gewerbeflächen für mittelständische Gewerbebetriebe des produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbes, Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe zu sichern.

<u>Bordelle, bordellartige Betriebe, Freizeiteinrichtungen, Vergnügungsstätten</u>

Da das Gewerbegebiet für mittelständische Unternehmen wie Handwerksbetriebe und Produktion gesichert werden soll, ist der Ausschluss von bordellartigen Nutzungen erforderlich, um Verdrängungseffekte zu vermeiden und einem Trading-Down-Effekt vorzubeugen. Ein Gebiet verliert erfahrungsgemäß an Attraktivität für konventionelle Gewerbebetriebe, sobald sich eine oder mehrere der auszuschließenden Nutzungen angesiedelt haben.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Freizeiteinrichtungen soll ebenfalls Verdrängungseffekten vorgebeugt werden. Bei den genannten Nutzungen handelt es sich erfahrungsgemäß um Betriebe mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke. Freizeiteinrichtungen bedeuten zudem oft einen großen Flächenverbrauch bei geringer Arbeitsplatzdichte und gleichzeitig relativ hohem Verkehrsaufkommen, mit dem damit verbundenen Störpotential für benachbarte Wohnlagen.

<u>Einzelhandel</u>

Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe und Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen. Dies entspricht der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg, dass Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten sind. Angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von qualifizierten Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Entwicklung von Nürnberg soll an denjenigen Standorten, an denen bisher keine oder nur in einem sehr geringen Umfang Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, Einzelhandel unter Anwendung der baurechtlichen Möglichkeiten ausgeschlossen werden.

Kfz-Handel

Dies betrifft auch den Ausschluss von Kfz-Handel, sowie von Flächen auf denen Fahrzeuge zum Verkauf oder sonstigen Zwecken abgestellt werden. In unmittelbarer Nachbarschaft nördlich des Geltungsbereiches wurde bereits die Entwicklung beobachtet, dass sich auf leer werdenden Grundstücken Kfz-Handel angesiedelt hat, wodurch ein vergleichsweise ungeordneter Zustand etabliert wurde, der der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets nicht zuträglich ist. Da solche Nutzungen darüber hinaus ebenfalls einen vergleichsweise hohen Profit bei geringem Investitionsbedarf bieten werden sie aufgrund § 1 Abs. 9 BauNVO im Gebiet ausgeschlossen.

Störfallbetriebe

Betriebe auf die die Störfallverordnung Anwendung findet (Betriebe im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutz Gesetz (BImSchG) sind nicht einer speziellen Betriebsart zuzuordnen, sondern nur durch das Vorhandensein von gefährlichen Stoffen in relevanten Mengen festgelegt. Um zukünftig eventuelle Nutzungskonflikte zwischen den Gewerbebetrieben und der angrenzenden vorhandenen Wohnnutzung zu vermeiden, werden Betriebe mit gefährlichen Stoffen, die die Mengenschwelle gemäß der 12. Bundesimmissionsschutz Verordnung und einem Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG oder ein Teil eines solchen Betriebsbereichs sind, ausgeschlossen.

Immissionskontingente

Darüber hinaus erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebiets in einzelne Teilgebiete gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, denen je nach Erfordernis unterschiedliche Lärmkontingente zugeordnet sind. Darüber hinaus werden Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten festgesetzt. Durch diese Regelungen werden die zumutbaren Immissionskontingente verbindlich festgelegt und dadurch einerseits die schalltechnischen Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nahe der vorhandenen Misch-/Wohnbebauung gesichert und andererseits der Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor schädlichen Umweltgeräuschen gewährleistet. (Weitere Erläuterung der Immissionskontingente siehe Punkt I.5.13)

Schutz der Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet (Emissionskontingente nach DIN 45691)

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros IBAS (Bayreuth, 11.06.2015) wurden die in der Nachbarschaft zulässigen Gewerbelärmimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ermittelt. Darüber hinaus wurden die Verkehrslärmeinwirkungen aus Straße- und Schienenverkehr auf das Plangebiet und die bestehende Wohnbebauung sowie die Verträglichkeit des geplanten Bolzplatzes aus schalltechnischer Sicht ermittelt.

Die Kindertagesstätte (IO 5) liegt in einem Umfeld, das von gewerblicher Nutzung geprägt ist. Um der Schutzbedürftigkeit der Einrichtung Rechnung zu tragen, wird gemäß Abstimmung mit dem Umweltamt an diesem Immissionsort zur Tagzeit auf den Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet abgestellt.

An den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Plangebiets müssen die anzustrebenden Zielwerte / Immissionsanteile von allen gewerblichen Anlagen zusammen eingehalten werden (Summenwirkung). Zur Erreichung dieses Planungsziels wird das Baugebiet gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Bereiche mit unterschiedlichen Emissionskontingenten (Tages- und Nachtwerte) gegliedert. Zudem werden Richtungssektoren festgesetzt, innerhalb derer die Emissionskontingente um Zusatzkontingente (Tages- und Nachtwerte) erhöht werden können. Die Festsetzung der Schallemissionskontingente sowie der Zusatzkontingente ist zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Durch die Regelung kann sichergestellt werden, dass die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld (insbesondere Wohnnutzungen) nicht erheblich durch Lärm aus dem Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Die Kontingente sind hierzu insbesondere geeignet, da hierdurch ein flexibler Nutzungsrahmen für die Gewerbegebiete definiert wird. Innerhalb dieses Rahmens sind dann vielfältige Nutzungsmöglichkeiten realisierbar.

Die Lärmkontingente sind in der Satzung bezogen auf m² Baufläche ausgewiesen. Baufläche ist die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen.

Der bestehende Gewerbebetrieb an der Dorfäckerstraße 31 / Flur 257/1 Gmkg. Wetzendorf wird durch die Überplanung des Bebauungsplan Nr. 4506 und die darin festgesetzten Lärmkontingente in seinem derzeitigen Recht eingeschränkt. Für die aktuelle Nutzung des Betriebs stellen die festgesetzten Lärmkontingente keine Beeinträchtigung dar.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Genehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen ist. Nur mit diesem ist die Einhaltung der Lärmkontingente prüfbar.

### I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) in Bezug zu den Grundstücksgrößen (Bauflächen), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie in Verbindung der Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhe WH).

Zur Einbindung in den Bestand wird für die Gewerbegebiete entsprechend den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 4147 die GRZ mit 0,8 sowie die GFZ mit 2,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten.

Bei gewerblicher Nutzung sind die Anforderungen an die Geschosshöhen vor allem im Erdgeschoss (EG) unterschiedlich. Dementsprechend ist die Festsetzung von Vollgeschossen für die Steuerung der Höhenentwicklung nicht zielführend. Gewerbliche Bauten haben häufig keinen bzw. keinen großen Dachüberstand, entsprechend ist die Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und Wandhöhe bei Flachdächern) für die Wirkung der Gebäudehöhe maßgeblich, da diese als raumbegrenzendes Element des Straßenraums wahrgenommen wird. Entsprechend wird die Wandhöhe (WH) festgesetzt.

Das Gelände ist nahezu eben. Die natürliche Geländehöhe liegt zwischen 303 m ü. NN und 304 m ü. NN. Als unterer Bezugspunkt wird 304 m ü. NN festgesetzt.

Mit der festgesetzten Wandhöhe von 10 m ist, entsprechend dem westlich angrenzenden Bestand eine zweigeschossige Bebauung mit 5-6 m hohem EG und 4 m hohem Obergeschoss bzw. drei Bürogeschosse mit je 3 m Geschosshöhe realisierbar. Eine Einbindung in den Bestand ist damit gesichert.

### I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durchgehende Baukörper auch über 50 m Länge unter Wahrung der Grenzabstände zulässig sind.

Auf Grund der großen Unterschiede der betrieblichen Anforderungen und damit der baulichen Nutzung werden durch diese Festsetzung eine gute Ausnutzung der Grundstücke sowie eine betrieblich optimierte Gebäudegeometrie ermöglichen. Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Geltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen. Diese sind großzügig bemessen um eine betriebsoptimierte bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Zum Bestand und den öffentlichen Flächen wird ein Abstand der Hauptgebäude von 3-5 m gesichert. (Siehe auch Punkt I.5.6 Abstandsflächen)

### I.5.4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

Stellplätze werden auf den Flächen mit Leitungsrecht ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Da auf den Flächen mit Leitungsrecht keine Überbauung mit Gebäuden zulässig ist, sind die überbaubaren Flächen für diese Baugebiete nicht so großzügig bemessen, wie in den anderen Gebieten. Um trotzdem eine optimale Ausnutzung der Grund-

stücke zu ermöglichen, wird für diese Gebiete eine Überbauung durch Stellplätze zugelassen. Die Ausnahme-Regelung ist erforderlich, da die Belange des Leitungsträgers im Einzelfall zu prüfen sind.

### I.5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Der Ausschluss von einigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ist aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung des Orts- und Straßenbilds erforderlich. Rechtsgrundlage für den Ausschluss bildet § 23 Abs. 5 der BauNVO.

Die im GE (e)3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen weisen auf Grund der vorhandenen unterirdischen Kanaltrasse besondere Schutzansprüche auf. Entsprechend ist die Errichtung von Nebenanlagen und Verriegelungen nur in Abstimmung mit dem Betreiber des Kanals ausnahmsweise zulässig.

Durch Einfriedungen soll trotz Ihrer abgrenzenden Funktion keine abschirmende bzw. Raum begrenzende Wirkung zum öffentlichen Raum entstehen. Daher werden transparente Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m festgesetzt. Zudem soll durch den Ausschluss von nicht durchlaufenden Sockeln die Durchquerbarkeit der Flächen für Kleintiere sichergestellt werden. Höhere sowie nicht transparente Einfriedungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Um die Außenwirkung vom öffentlichen Raum verträglich zu gestalten, sind solche Einfriedungen nur mit Hecken oder Kletterpflanzen zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen in Höhe der Einfriedung dauerhaft zu begrünen.

Die Ein- und Ausfahrt im Bereich Flur Nr.257/1, Gmkg. Wetzendorf soll sicherstellen, dass der vorhandene Gewerbebetrieb nicht von Norden das Grundstück erschließen kann. Damit wird gesichert, dass dieser Betrieb keine Erschließungsfunktion von der neuen Stichstraße hat und damit bei der Ermittlung der Erschließungsbeiträge nicht herangezogen werden kann. Diese Regelung wird getroffen, da durch das Abtreten einer Teilfläche des Flurs Nr. 257/1 Gmkg. Wetzendorf an die Stadt eine optimale Anbindung der neuen Straße gesichert werden kann.

### I.5.6. ABSTANDSFLÄCHEN

Gemäß der Abstandsflächensatzung betragen die Abstandsflächen in Gewerbegebieten 0,2 H, mindestens 3 Meter. Durch die im Planteil festgesetzten Baugrenzen werden diese Anforderungen eingehalten, da die Baugrenzen Abstände von 3-5 m zu den äußeren Grundstücksgrenzen aufweisen und maximal eine Gebäudehöhe von 10 m zulässig ist.

Innerhalb der Baugrenzen ist durch die Abstandsflächensatzung gesichert, dass gesunde Arbeitsverhältnisse mit Abstandsflächen von 0,2 H, mindestens 3 Meter, eingehalten werden.

### I.5.7. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sollen in ihrer Außenwirkung ein integrierter Bestandteil im gesamten Erscheinungsbild der baulichen Anlage auf dem betreffenden Grundstück sein und das Orts- und Straßenbild oder den städtebaulichen Charakter nicht stören.

Bewegliche oder blinkende Werbeanlagen können die Bewohner der angrenzenden Wohnungen vor allem in den Nachtstunden erheblich stören und sind daher nicht gestattet.

### I.5.8. VERSORGUNGSANLAGEN

Die Versorgung des Gebiets mit technischer Infrastruktur (Strom, Wasser, Telekommunikation) ist sichergestellt. Innerhalb des Gebiets werden ggf. Transformatorenstationen erforderlich. Die Anzahl und Standorte dieser Anlagen ist abhängig von den zukünftigen Leistungsanforderungen der Gewerbebetriebe. Diese Anlagen sind als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Versorgungsleitungen sind auf Grund der Gestaltung auch im Gewerbegebiet unterirdisch zu verlegen. Eine oberirische Verlegung ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

## I.5.9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Entsprechend dem Bestand im westlich angrenzenden Gewerbegebiet, wird als Dachform das Flachdach, sowie das flachgeneigte Pult- und Satteldach festgesetzt.

Flachdächer müssen aufgrund der technischen Anforderungen eine Mindest-Dachneigung aufweisen. Um ein Flachdach von anderen geneigten Dachformen zu unterscheiden, ist hier die Grenze von 5 Grad als Definition des Flachdachs festgesetzt.

Um die optische Wirkung von Dachaufbauten zu reduzieren, wird die Höhe dieser technischen Anlagen (z.B. lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) auf maximal 2,5 m über der festgesetzten Wandhöhe beschränkt. Um den Wirkungswinkel weiter zu reduzieren, muss diese von den Außenwänden mindestens 2,5 m zurückversetzt sein. Die Fläche für diese Anlagen wird auf 15 % der Dachfläche beschränkt.

Ab einer Fassadenlänge über 30 m sind Gewerbegebäude durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen gleichmäßig und deutlich vertikal in Fassadenabschnitte zu gliedern. Dadurch soll erreicht werden, dass lange Fassadenfronten städtebaulich nicht zu dominant werden und das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Die unter Punkt I.5.10 aufgeführte Pflanzlise ist nur Beispielhaft und nicht bindend.

## I.5.10. PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende heimische, standorttypische Arten vorgeschlagen: Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden und Stützmauern in den GE(e):

| | |
|---|---|
| Hedera helix | Efeu* |
| Parthenocissus spec. | Wilder Wein in Arten |
| Polygonum aubertii | Schling-Knöterich |
| Clematis spec. | Waldrebe in Arten und Sorten |

* in Teilen oder ganz giftig

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

In der öffentlichen Grünfläche werden ein naturbelassener Bereich zum Erhalt und zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern sowie ein Bereich zur Entwicklung von vorhandenen zu höherwertigen Vegetationsbeständen (Strukturkomplex aus Magervegetation und Gebüschen) festgesetzt.

Diese Flächen mit Gehölzen, Säumen und offenen Bereichen dienen insbesondere auch als Ausgleich für den Verlust an Freiflächen mit ihrer Insektenfauna, die die Nahrungsgrundlage von Vogelarten darstellen und als Teillebensräume für weit verbreitete Vogelarten fungieren.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Beseitigung von Gehölzstrukturen und Ruderalfluren wurde im südöstlichen Teil der Grünfläche im Bebauungsplan die Fläche zum Anpflanzen von Strukturkomplexen aus Magervegetation und Gebüsch festgesetzt.

Durch die Randlage der Fläche, die nicht durch Wege erschlossen wird, bestehen hier gute Bedingungen einen naturbelassenen Lebensraum aus offenen Bereichen mit Magervegetation und heimischen Sträuchern zu entwickeln.

Die Artenzusammensetzung der Strauchpflanzungen soll sich an naturnahen Hecken im Naturraum orientieren und aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zusammensetzen. Gepflanzt werden sollen je 100 qm 15 Sträucher, 2 x verpflanzt, je nach Art in der Sortierung 60-100 cm oder 100-150 cm hoch.

Durch Abschieben der Vegetationsschicht einschließlich des humosen Oberbodens in Teilbereichen entsteht ein Rohbodenstandort, der durch Auftrag von ton-, schluff- und humusarmem Sand aus örtlichen bzw. im Verbund der Sandachse liegenden Sandgruben der Höhenlage des umliegenden Geländes angepasst werden kann. Die Ansiedelung typischer Sand-

magerrasenarten erfolgt entweder durch Einsaat von Sandmagerrasenarten aus autochthonem Saatgut (z.B. Sandachse Franken), durch Ausstreuen von Mähgut aus Pflegemaßnahmen in Sandmagerrasenbeständen nach vorheriger Auflockerung der Vegetationsschicht durch mechanische Bearbeitung oder durch Abdecken mit einer dünnen Schicht samenhaltigen Oberbodens aus Abschiebemaßnahmen (Impfung).

### I.5.12. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Durch das Gewerbegebiet GE(e) 3 und die öffentliche Grünfläche verläuft unterirdisch der nördliche Hauptsammler. Um für den Betreiber den Zugang zu den Schachtanlagen und dem gesamten Schutzraum zu sichern, ist die Kanaltrasse in einem 14 m breiten Korridor mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgesetzt. Zusätzlich sind bei Grundstücksveräußerungen im GE(e) 3 an Dritte entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zur Sicherung der Leitungen zu erwirken und im Grundbuch einzutragen.

### I.5.13. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUGNEN I. S. D. BIMSCHG

<u>Schutz der Nutzungen im Geltungsbereich vor erheblichen Lärmbeeinträchtigungen</u>

Für den geplanten Bolzplatz wurden Beurteilungspegel in der Nachbarschaft ermittelt, die die Immissionsrichtwerte der hier zu Grunde zu legenden 18. BImSchV unterschreiten. Eine unzulässige Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft ist damit nicht zu erwarten. Neubauten im Gewerbegebiet sind so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen Fenstern von schutzwürdigen Räumen und dem Bolzplatz von 15 m eingehalten wird. Da die genaue Lage des Bolzplatzes nicht festgesetzt ist, wird von der östlichen Nutzungsgrenze des Gewerbegebiets GE(e) 4 im Abstand bis 15 m eine Lärmschutzmaßnahme zur Orientierung von schutzwürdigen Räumen festgesetzt. Damit werden die Schutzansprüche der Arbeitnehmer im Gewerbegebiet gewahrt.

### I.5.14. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über eine noch anzulegende Erschließungsstraße, die an die Dorfäckerstraße als selbstständige Stichstraße angeschlossen ist. Diese ist in einer Breite von 6,5 m mit beidseitigem Gehweg (2,0 m und 1,5 m) und einem 3 m Längsparkstreifen für LKWs geplant und endet in einem für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegten Wendehammer. Da die Strichstraße ausschließlich der Erschließung des neuen Gewerbegebiets dient, wird diese als örtliche Erschließungsfläche eingestuft.

Im Norden besteht eine Wegeverbindung vom Frauentaler Weg zur Wetzendorfer Straße. Der im Geltungsbereich befindliche Teil wird zur Sicherung der fußläufigen Wegeverbindung als Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser Weg wird als überörtliche Wegeverbindung eingestuft, da diese der Anbindung weiterer Stadtgebiet miteinander dienen soll. Um eine direkte fußläufige Anbindung des neuen Gewerbegebiets an die Wetzendorfer Straße zu sichern, werden zwei Zuwegungen in der Grünfläche geplant. Da diese unmittelbar für das neue Gewerbegebiet geschaffen werden, sind diese als örtliche Wegeverbindungen anzusehen.

### I.5.15. GRÜNFLÄCHEN

<u>Öffentliche Grünfläche</u>

Es wird eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs festgesetzt. Diese dient zum einen der optischen und funktionalen Trennung zwischen der Wohnnutzung im Norden und der gewerblichen Nutzung im Süden. Zum anderen soll diese Grünfläche durch die in Ost-West Richtung verlaufende Rad-/Fußwegver-

bindung eine Aufwertung und gleichzeitig durch entsprechende Ausstattung eine Aufenthaltsqualität erzeugen, die sowohl für die Wohnbevölkerung als auch für dort arbeitende Personen Erholungsfunktion erfüllen kann.

Der nordwestliche Bereich war im Bebauungsplan Nr. 4167 als öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz festgesetzt. Diese Fläche wurde nicht hergestellt und hat sich als Brachfläche über Jahre mit einer umfangreichen Gehölzstruktur entwickelt. Diese Qualität wird durch die Festsetzung als naturbelassener Bereich mit Fläche für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gesichert. Der an dieser Stelle durch den Bebauungsplan Nr. 4147 vorgesehene Bolzplatz wurde in die neue Planung integriert und an eine hinsichtlich der Lärmauswirkung dieser Nutzung verträgliche Position nach Osten verschoben.

Entlang der Fuß- und Radwegeverbindung von der Wetzendorfer Straße zum Frauentaler Weg wird eine Parkanlage mit zahlreichen Baum und Gehölzstandorten festgesetzt. Im Nordosten dieser Fläche befindet sich Flur Nr. 267/3, Gmkg. Wetzendorf. Auf diesem befindet sich ein Brunnenbauwerk, das der Bewässerung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen dient. Durch die Überplanung der bisherigen Nutzung mit Gewerbegebiet sowie öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen ist mit Umsetzung des Bebauungsplans der Betrieb des Brunnens nicht mehr erforderlich. Dementsprechend wird das Flurstück in die öffentliche Grünfläche integriert. Der Brunnen wird hinweislich als „Anlage zur Wasserversorgung“ dargestellt.

Im Süden endet die Grünfläche an der Bahnlinie Nürnberg Ost- Großmarkt mit einem naturbelassenen Bereich, der als komplexer Lebensraum aus offenen Bereichen mit Magervegetation und heimischen Sträuchern entwickelt werden soll. Diese Fläche kann sich durch die Randlage und da keine Wegeverbindungen in diesem Bereich verlaufen zu einem geschützten Biotop entwickeln.

Die Grünflächen entlang des Fuß- und Radweges werden einschließlich des Bolzplatzes werden als überörtlich eingestuft. Sowohl die Wegeverbindung, wie auch der Bolzplatz sollen über die unmittelbare Nachbarschaft hinaus als Freizeit und Erholungsraum dienen.

Die Grünflächen südlich des Bolzplatzes (Parkanlage, naturbelassener Bereich) sind durch ihre Randlage nicht unmittelbar zugängig, daher werden diese örtlich eingestuft. Zudem diesen der naturbelassene Bereich als ökologischer Ausgleich für das Plangebiet.

Private Grünfläche

Im Süden wird der entlang der Bahnanlage bestehende Grünzug, der als Kleingärten genutzt wird, als „private Grünfläche bahnbegleitendes Grün“ festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass die Fläche auch zukünftig als Grünfläche bestehen bleibt. Entsprechend dem Masterplan Freiraum vom Februar 2014 soll die Fläche mit ihrer Erholungsfunktion erhalten werden. Eine zukünftige Erweiterung der nördlich entstehenden Gewerbe auf diese Fläche – sollte die Bahn diese Bereiche ohne vorherige Entwidmung an die Angrenzer verkaufen -soll vermieden werden um eine Vernetzung der Freiraumwegeverbindung langfristig zu ermöglichen. Durch die nachrichtliche Übernahme der Bahnanlage, bleiben die verkehrlichen Belange der Bahn gewahrt.

Zu pflanzende Bäume

Zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes werden großkronige, standortgerechte Laubbäume und für die öffentliche Grünfläche aus ökologischen Gründen heimische Laubbäume festgesetzt. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, wird eine Mindestgröße von 16 $m^2$ bodenoffener Baumscheibe pro Baum für notwendig erachtet. Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 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 in der Satzung genannten Anzahl von Bäumen und Gehölzgruppen sind Festgesetzt. Die im Planteil dargestellten Standorte sind nicht bindend, daher werden diese als Hinweis dargestellt.

Fassadenbegrünung

Die Eingrünungsmaßnahmen an den Baukörpern werden festgesetzt, weil bepflanzbare Grünflächen in Gewerbegebieten nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen. Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahme zu sichern, sollen an den Fassaden ohne Fenster alle 2 m je eine 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. Bei der Verwendung von Selbstklimmern, wie z.B. Efeu oder Wilder Wein kann auf die Anbringung von Kletterhilfen verzichtet werden. Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum. Die Pflanzbeete sollen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinie, DIN-Normen) können Schäden am Bauwerk ausgeschlossen werden.

Dachbegrünung

Da im gewerblichen Bereich vor allem Flachdächer errichtet werden, stehen bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche große Flächen zur Verfügung, auf denen eine Dachbegrünung grundsätzlich möglich ist. Insbesondere 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. Darüber hinaus sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinie, DIN-Normen) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Freihaltung von 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Um eine aus gestalterischen und ökologischen Gründen und zur Förderung klimaregulierender Funktionen im Gebiet ausreichende Eingrünung des Gewerbegebietes sicher zu stellen wird festgesetzt, dass mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten sind. Außerdem wird durch den Mindestanteil von 10 % unversiegelter Fläche je Baugrundstück die Versickerung eines Teils der Niederschlagswässer über belebte Bodenflächen ermöglicht und damit ein Beitrag zum Grundwasserhaushalt geleistet.

## I.5.16. ABWASSERBESEITIGUNG

Durch den Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2015 ist in Bauleitplanverfahren die Möglichkeit und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs und eine ortsnahe Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen.

Entsprechend wurden im Bebauungsplangebiet seitens SUN/U Bodenuntersuchungen vorgenommen und ein entsprechendes Bodengutachten erstellt. Im Nordosten gibt es Bereiche in denen aufgrund des Durchlässigkeitsbeiwerts in oberflächennahen Schichten eine Versickerung möglich wäre.

Die weiterführende Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts durch SUN/S schließt eine Versickerung in diesem Bereich aus. Durch den vorliegenden oberflächennahen Felshorizont, die daran anschließende wasserundurchlässige Schicht und die Geländeneigung wird eine Versickerung als nicht anwendbar eingestuft, da negative Auswirkungen auf die Bestandsbebauung nicht ausgeschlossen werden können. Zudem würde das Sickerwasser in die Drainage des durch das Gebiet verlaufenden Hauptsammlers eindringen, was seitens SUN nicht gewünscht wird, da die Auswirkungen nicht abschätzbar sind.

Die Einleitung in natürliche Vorfluter/ Gewässer ist nicht möglich, da sich unmittelbarer Nähe kein natürlicher Vorfluter befindet. Eine Trennkanalisation besteht in unmittelbarer Nähe

nicht. Dementsprechend soll das Bebauungsplangebiet im Mischsystem entwässert werden. In der künftigen Straßenfläche ist hierzu ein Stauraumkanal für die Entwässerung des Gewerbegebiets und die öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen. Die Einleitung des Mischwassers in das bestehende Kanalnetz erfolgt abflussverzögert über ein Drosselbauwerk.

## I.5.17. BEHEIZUNG

Die Hauptwindrichtung am Tag ist in Nürnberg Westwind. Dementsprechend würden Luftverunreinigende Stoffe aus dem Plangebiet vorwiegend in die östlich gelegenen Wohngebiete getragen. Um die Bewohner des in Planung befindlichen Wohngebiets in der Bielefelder Straße (Entfernung ca. 300 m) und des bestehenden Wohngebiets im Bereich Düsseldorfer- und Kölner Straße (Entfernung ab ca. 650 m) zu schützen, wird die Verwendung bestimmter Heizstoffe in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Nachhaltige bzw. nicht fossile Brennstoffe werden ausdrücklich erlaubt.

Zudem wird damit im Sinne eines vorbeugenden Umweltschutzes / Klimaschutzes gehandelt. Dies entspricht dem städtischen Bestreben einer $CO_2$-Reduzierung („Klimafahrplan 2010/2050“ der Stadt Nürnberg) und den Zielen des Energienutzungsplans (FfE 2011) sowie des kürzlich im Umweltausschuss vorgestellten, noch unveröffentlichten Klimaschutzkonzepts der Stadt Nürnberg.

## I.5.18. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung streng geschützter Arten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1. i. V. m. Abs. 5 Änderung BNatSchG ist nicht erfüllt, da die ökologische Funktion des betroffenen Lebensraums (hier: Stadtgebiet Nürnberg) im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann.

Bei Umsetzung der nachfolgend aufgelisteten Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) können Beeinträchtigungen der lokalen Populationen weitgehend gemindert werden.

Die Maßnahmen sind nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde auszuführen und auf Dauer zu unterhalten.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung</u>

Folgende Vorkehrung zur Vermeidung wird durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Vermeidungsmaßnahme 1: Die Rodung von Gehölzen bzw. die Baufeldräumung ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Durch diesen Zeitrahmen werden Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit vom 1.03. bis 30.09.) gewährleistet.
- Vermeidungsmaßnahme 2: Als Ausgleich für den Verlust der Freiflächen mit ihrer Insektenfauna, die die Nahrungsgrundlage von Vogelarten darstellt, sind die geplanten öffentlichen Grünflächen im Norden/Osten des Gebietes naturnah zu begrünen und Gras-/ Krautbestände durch jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) ab Ende August zu erhalten.

<u>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)</u>

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Beginn der Vogelbrutzeit gegeben sein.

- CEF-Maßnahme: Verhängen von 1 Vogelnistkasten pro gefälltem Baum mit Stamm-umfang ab 80 cm (Nisthöhle 1B oder 2M, Fluglochweiten 32 mm, mit Schutz zur Abwehr von Katzen und Mardern; Material: Holzbeton. Quelle SCHWEGLER-Gesamtkatalog) und fachmännische Pflege für mindestens 10 Jahre. Ansprechpartner für Verhängung und Pflege z.B. Michael Kottner (info@kottner.de). Das Verhängen der Nistkästen kann - entsprechend des Brutbeginns des Feldsperlings bis Mitte April erfolgen. Die Kästen können im Norden des betroffenen Gehölzbestands angebracht werden.

## I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Bei Realisierung der Planung werden für die untersuchten Schutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet, wenn die aufgezeigten Maßnahmen zur Konfliktminderung) um- bzw. festgesetzt gesetzt werden.

| Umweltbelang / Schutzgut | Bewertung der Auswirkungen |
|---|---|
| Boden / Wasser | nicht erheblich |
| Pflanzen | nicht erheblich |
| Tiere | nicht erheblich |
| Landschaft | nicht erheblich |
| Mensch / menschl. Gesundheit | nicht erheblich |
| • Erholung | nicht erheblich |
| • Lärmschutz | nicht erheblich |
| • Störfallvorsorge | nicht erheblich |
| Luft(qualität) | nicht erheblich |
| Klima | nicht erheblich |
| Kultur- und Sachgüter | noch keine Aussage |

Tabelle 2: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen durch die Planung
Quelle: UwA, Fortschreibung des Umweltberichts vom 11.08.2017

## I.7. BETEILIGUNGEN

### I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung, die in der Zeit vom 20.03.2013 bis 19.04.2013 stattfand, wurden insgesamt 30 Stellungnahmen abgegeben.

Einige der vorgebrachten Punkte, hier insbesondere

- laufender Vorbescheidsantrag für die Grundstücke Fl.Nr. 411/2 und 412/2 an der Wetzendorfer Straße

hat, zusammen mit weiteren im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Äußerungen (siehe unter I.7.2.) mit zu der Entscheidung geführt, den Geltungsbereich zu verkleinern, um eine zügige Baurechtschaffung für den zentralen Bereich nicht zu behindern und gleichzeitig die vorgetragenen Belange entsprechend zu würdigen.

Alle verbleibenden Punkte wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet.

### I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 06.05.2013 bis zum 31.05.2013 statt. Es wurden 2 Anregungen vorgebracht, diese bezogen sich auf folgende Aspekte der Planung:

- Hinweis auf mehrere Belange die das angrenzende Grundstück der Fa. Pfann, Wetzendorfer Str. 219, das inzwischen als KiTa genutzt wird, betreffen,
- Hinweise auf den Festplatz/ Kirchweihplatz.

Diese Punkte sind aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereichs hinfällig geworden bzw. in nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

### I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 20.03.2013 bis einschließlich 19.04.2013 durchgeführt.

Auf folgende relevante Stellungnahmen wird hingewiesen:

Das Gesundheitsamt weist darauf hin, dass es durch das Plangebiet zu einem Anstieg des Verkehrs kommt und geprüft werden muss ob diese Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung an der Brettergartenstraße hat.

*DER STELLUNGNAHME WIRD GEFOLGT: Die Lärmbelastung auf die Wohnbebauung an der Brettergartenstraße wurde geprüft. Der für das Plangebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde mit 3.500 Kfz/24h prognostiziert. Es wurden zwei Planfälle geprüft:*

*Planfall 1: Mehrverkehr je zur Hälfte auf die Brettergartenstraße und Schnieglinger Straße. Planfall 2: Mehrverkehr nur auf die Brettergartenstraße.*

*Der durch das neu geplante Gewerbegebiet induzierte Mehrverkehr bewirkt eine Pegelerhöhung um 0,1 dB (Planfall 1) bzw. 0,2 dB (Planfall 2).*

*Der Grenzwert für das freiwillige Schallschutzfensterprogramm der Stadt Nürnberg beträgt 67 dB am Tag oder 57 dB in der Nacht. Da eine Grenzwertüberschreitung vorliegt, wurde die Brettergartenstraße bereits 2009 in das Programm aufgenommen. Bisher wurde das Programm nur für ein Anwesen in Anspruch genommen.*

Die im Plangebiet nachrichtlich übernommenen Bahnanlage wird mit einer Festsetzung „private Grünfläche / bahnbegleitend“ überlagert. Dieser Festsetzung stimmt die Deutsche Bahn AG nicht zu, da die Bahnanlagen dem EBA unterliegen.

*DER STELLUNGNAHME WIRD NICHT GEFOLGT: Die Nachrichtliche Übernahme der Bahnanlage ist im Bebauungsplan widergegeben. Durch die überlagernde Festsetzung mit privater Grünfläche wird diese Widmung nicht berührt. Allerdings wird auf Ebene des Bebauungsplans gesichert, dass die derzeitige reale und zukünftig geplante Nutzung planungsrechtlich gesichert wird. Damit wird verhindert, dass nach einer möglichen Endwidmung der Bahnflächen, diese zünftig dem Gewerbe ohne erneutes planungsrechtliches Verfahren als Erweiterungsflächen zugeordnet werden. Dies wird von der Bahn gerne so gehandhabt, hebelt aber faktisch die Planungshoheit der Gemeinde aus. Auf Nachfrage war die Bahn zum aktuellen Zeitpunkt nicht bereit, die Flächen freizustellen und evtl. teilweise als Gewerbeflächen in die Schall-Kontingentierung einzubeziehen. Daher war ein ungeordnetes „Hineinwachsen“ der Flächen in das Gewerbegebiet zu verhindern. Ziel ist es, die bahnbegleitenden Flächen langfristig als Grünflächen zu erhalten. Eine zukünftige Nutzung, die weder dem Widmungszweck noch der städtebaulichen Zielsetzung entspricht, bedarf eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens.*

Die IHK regt eine Verbesserung der Infrastruktur im Stadtteil sowohl im ÖPNV wie im Verkehrsfluss LKW und PKW an.

*DER STELLUNGNAHE WIRD NICHT GEFOLGT: Auf Ebene des Bebauungsplans kann diese Verbesserung nicht umgesetzt werden.*

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

wird im weiteren Verfahren ergänzt

## I.8. PLANRECHTFERTIGUNG

Lärmimmissionen

Die Berechnungen zum einwirkenden Verkehrslärm von Straßen- und Schienenwegen wurden nach Schall 03, Ausgabe 1990 durchgeführt. Entsprechend dem 11. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist der Schienenbonus von 5 dB seit dem 01.01.2015 entfallen, zudem wurde dadurch die Berechnungsmethode geändert.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden innerhalb des Gewerbegebiets eingehalten. Entlang der Wetzendorfer Straße, in den Grünflächen, werden höhere Werte erreicht als im Gewerbegebiet.

Durch die geplante Erschließungsstraße und das damit erhöhte Verkehrsaufkommen steigen durch den Bebauungsplan die Verkehrslärmimmissionen an den nördlich gelegenen Wohnhäusern. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden aber weiterhin nicht überschritten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit erfüllt.

Bereits im FNP war der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt, eine Entwicklung der Fläche langfristig angedacht. Auf Grund der steigenden Nachfrage nach Wohn- aber auch Gewerbeflächen soll diese Fläche mit einem Bebauungsplan nutzbar gemacht werden. Im Rahmen der Innen- vor Außenentwicklung sowie dem Prinzip der kurzen Wege ist eine Baurechtsschaffung an dieser Stelle nötig und sinnvoll.

Eine Erhöhung der Lärmwerte bei gleichzeitigem Einhalten der Richtwerte ist im Stadtgebiet Nürnberg zumutbar. Eine städtebauliche Entwicklung wäre sonst an vielen Stellen im Stadtgebiet unmöglich.

Da die Werte der DIN 18005 weiterhin eingehalten werden, ist eine Gewerbeflächenentwicklung an dieser Stelle nicht nur sinnvoll, sondern auch möglich. Die geplante Erschließungsstraße ist verträglich gegenüber der bestehenden Wohnbebauung.

## I.9. KOSTEN

Der Stadt Nürnberg entstehen für entsprechende Maßnahmen durch die Umsetzung der Planung Kosten. Diese werden im weiteren Verfahrensverlauf ermittelt. Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

| Herstellung: | |
|---|---|
| Straßenbeleuchtung | ca. 40.000 € |
| Straßenbau | ca. 1.160.000 € |
| Öffentliche Grünanlage/ Straßenbäume/ Öko-Ausgleich | ca. 758.000€ |
| Anpassung der LSA 736 | ca. 40.000 € |
| Summe | ca. 1.958.000 € |

| Folgekosten (jährlich): | |
|---|---|
| Unterhalt der Straßenbeleuchtung | ca. 1.400 € |
| Öffentliche Grünanlage/ Straßenbäume/ Öko-Ausgleich Pflege | ca. 36.400 € |
| Summe | ca. 37.800 € |

Durch die Aufwertung und den Verkauf der stadteigenen Gewerbegrundstücke soll eine Refinanzierung der Kosten stattfinden.

Nürnberg, den 02.01.2018
Stadtplanungsamt

gez. i.V. Faßbender