Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtplanungsausschusses

14.12.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Bebauungsplan Nr. 4684 "Bamberger Straße", Einleitung des Verfahrens

Sitzungsvorlage Stpl/046/2023 5

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion und Bündnis 90/Die Grünen vom 13.11.2023 Stpl/046/2023 9

Entscheidungsvorlage Stpl/046/2023 10

Übersichtsplan Stpl/046/2023 12

TOP Ö 2 Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße", Billigung

Sitzungsvorlage Stpl/048/2023 13

Entscheidungsvorlage Stpl/048/2023 17

Übersichtsplan Stpl/048/2023 20

Entwurf der Satzung Stpl/048/2023 22

Entwurf der Begründung Stpl/048/2023 32

Umweltbericht Stpl/048/2023 104

TOP Ö 3 Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße", Erlass der Satzung

Sitzungsvorlage Stpl/043/2023 152

Entscheidungsvorlage Stpl/043/2023 156

Übersichtsplan Stpl/043/2023 158

Satzung Stpl/043/2023 159

Begründung mit Anlagen Stpl/043/2023 168

TOP Ö 4 Satzung Nr. 72 "Bauhof" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse, Prüfung Stellungnahmen/Erlass

Sitzungsvorlage Stpl/044/2023 222

Entscheidungsvorlage Stpl/044/2023 226

Übersichtsplan Stpl/044/2023 228

Satzung Stpl/044/2023 229

Begründung Stpl/044/2023 230

Umweltbericht Stpl/044/2023 245

TOP Ö 5 Stadterneuerung Nürnberg, Bedarfsmitteilungen 2024

Sitzungsvorlage Stpl/045/2023 255

Entscheidungsvorlage Stpl/045/2023 259

Bedarfsmitteilungen 2024 Stpl/045/2023 261

TOP Ö 6 Förderung von Möglichkeitsräumen 2023

Berichtvorlage Stpl/047/2023 273

Bericht Stpl/047/2023 276

Richtlinien zum Förderprogramm "Möglichkeitsräume" Stpl/047/2023 280

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Stadtplanungsausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 14.12.2023, 15:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Bebauungsplan Nr. 4684 "Bamberger Straße"** Beschluss
für ein Gebiet betreffend die städtischen Grundstücke zwischen dem Spargelfeldweg und der Kreuzung Schnepfenreuther Hauptstraße / Bamberger Straße Stpl/046/2023
Einleitung des Verfahrens
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion und Bündnis 90/Die Grünen vom 13.11.2023

Ulrich, Daniel

2. **Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße"** Beschluss
für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn Stpl/048/2023
Billigung

Ulrich, Daniel

3. **Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße"** Beschluss
für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße Stpl/043/2023
Erlass der Satzung

Ulrich, Daniel

4. **Satzung Nr. 72 "Bauhof"** Beschluss
zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse Stpl/044/2023
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Ulrich, Daniel

5. **Stadterneuerung Nürnberg**
Bedarfsmitteilungen 2024

Beschluss
Stpl/045/2023

Ulrich, Daniel

6. **Förderung von Möglichkeitsräumen 2023**

Bericht
Stpl/047/2023

Ulrich, Daniel

7. **Genehmigung der Niederschrift der gemeinsamen Sitzung des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 16.11.2023, öffentlicher Teil**

Beschlussvorlage
Stpl/046/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	14.12.2023	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4684 "Bamberger Straße"
für ein Gebiet betreffend die städtischen Grundstücke zwischen dem Spargelfeldweg und der Kreuzung Schnepfenreuther Hauptstraße / Bamberger Straße
Einleitung des Verfahrens
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion und Bündnis 90/Die Grünen vom 13.11.2023

Anlagen:
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion und Bündnis 90/Die Grünen vom 13.11.2023
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan

Sachverhalt (kurz):

Die ursprünglich geplante Verbindungsspange zwischen Schleswiger Straße und Bamberger Straße, welche unter anderem zur Verbesserung der Erschließung eines zukünftigen Baugebiets in Schnepfenreuth Südwest vorgesehen war und welche die geringsten negativen Auswirkungen für die bestehenden Wohngebiete zur Folge gehabt hätte, wird auf absehbare Zeit nicht entstehen, da von einer Entwicklung des Gebiets auf Grund erheblicher Konflikte in Bezug auf die Umsetzung der Planung abgesehen wurde.

Um trotzdem eine gewisse Entlastungsfunktion für den Schnepfenreuther Ortskern und die Schleswiger Straße sowie die Erschließung angrenzender baulicher Nutzungen zu ermöglichen, soll ein Straßenabschnitt zwischen dem Spargelfeldweg und der Kreuzung Schnepfenreuther Hauptstraße / Bamberger Straße entsprechend den aktuellen Rahmenbedingungen als neue Verbindung gebaut werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung dieser untergeordneten Verkehrstrasse soll die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4684 "Bamberger Straße" beschlossen werden.

Die Konkretisierung der Planung - wie die Gestaltung und die Funktion der Straße im Detail - erfolgt im weiteren Verfahren. Die Straße, inklusive aller begleitenden Maßnahmen, soll auf städtischen Liegenschaften errichtet werden. Sie soll keine überörtliche Wirkung haben, keinen zusätzlichen Verkehr –auch keinen zusätzlcíchen LKW-Verkehr induzieren und nur mit Mindestbreiten geplant werden.

Unabhängig davon sollen für die Verbindung Schleswiger Straße (Ost) / Schnepfenreuther Weg im Verkehrsausschuss Konzepte vorgelegt werden, die dort eine Reduzierung der Verkehre, insbesodnere des LKW-Verklehrs ermöglichen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Sobald die anfallenden Planungskosten im Rahmen des Verfahrens konkret ermittelt werden können, werden diese angemeldet.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Diversitiy-Relevanz zum Einleitungsbeschluss auf Grund fehlender konkreter Planungsinhalte noch nicht ersichtlich.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1.) Der Stadtplanungsausschuss beschließt, für das im Übersichtsplan des Stadtplanungsamtes vom 15.11.2023 durch die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet betreffend der städtischen Grundstücke zwischen dem Spargelfeldweg und der Kreuzung Schnepfenreuther Hauptstraße / Bamberger Straße die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Verwaltung plant einen nicht überörtlich wirksamen Lückenschluss in der Bamberger Straße bis zum Spargelfeldweg. Die Breite der Straße orientiert sich an den möglichen Mindestmaßen. Die Gesamtverkehrsmenge von Schleswiger Straße und Bamberger Straße soll in etwa unverändert bleiben.

Entsprechende Haushaltsmittel für den Bau sind ab 2025 im MIP einzustellen (bis 2022 geführte MIP-Position 41: Aus- und Umbaumaßnahmen Bamberger Straße).

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

2.) Eine Fortführung der Bamberger Straße über den Ausbau hinaus nach Westen soll dauerhaft ausggeschlossen werden. Die Flächennutzungsplanung ist ebenso wie die Bauleitplanung darauf abzustellen.

3.) Die Verwaltung stellt unabhängig vom Bauleitplanverfahren und ohne gegenseitige Abhängigkeiten im Verkehrsausschuß Vorschläge vor, wie in der Schleswiger Straße und dem Schnepfenreuther Weg die verkehrliche Belastung weiter reduziert werden kann.

Ö 1

CSU
Stadtratsfraktion Nürnberg

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN
GRUENE.RATHAUS.NUERNBERG.DE

Herrn Oberbürgermeister
Marcus König
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Nürnberg, 13.11.2023
Antragsteller: Frank, Bock

Antrag zu den Haushaltsberatungen: Lückenschluss in der Bamberger Straße bis zum Spargelfeldweg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

bereits im Juli 2022 haben die Fraktionen von Bündnis 90 /Grüne und CSU jeweils unabhängig voneinander Anträge für einen Lückenschluss in der Bamberger Straße gestellt. Der Lückenschluss in der Bamberger Straße soll aus Sicht unserer beiden Fraktionen lediglich ein Ausbau des bereits bestehenden Schotterweges auf dem Niveau des vorher bestehenden Spargelfeldwegs sein. Ein darüberhinausgehender Ausbau oder gar ein Durchbau nach Fürth sind nicht angedacht.

Ziel dieser Maßnahme ist es lediglich, die bisher vorhandenen Verkehrsmengen in dem Gebiet zwischen der Schleswiger Str. und dem Spargelfeldweg/Georg-Höfler-Weg umzuverteilen. Gerade der Durchgangsverkehr soll in Zukunft weit überwiegend über die nur schwach bebaute und überwiegend gewerblich genutzte Bamberger Straße laufen. Dadurch soll die Ortsdurchfahrt von Schnepfenreuth und vor allem die Schleswiger Straße entlastet werden. Um dies zu erreichen sind auch weitere Maßnahmen in den Zuläufen zu ergreifen.

Die Grundstücke für den Ausbau der Bamberger Straße befinden sich bereits vollständig im Eigentum der Stadt Nürnberg. Aufgrund dieser Tatsache und der untergeordneten Bedeutung dieser Straße im Verkehrsnetz dürfte die Stadt Nürnberg die Planung eigenverantwortlich vornehmen können.

Daher stellen die Stadtratsfraktionen von CSU und BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN zur Behandlung in den Etatberatungen am 23.11.2023 gemeinsam folgenden

Antrag:

- Die Verwaltung plant einen kleinen, kostengünstigen Lückenschluss in der Bamberger Straße bis zum Spargelfeldweg. Die Breite der Straße orientiert sich an der Bamberger Straße Höhe Spargelfeldweg.
- Sollte die Verwaltung dies nicht leisten können, ist ein externes Planungsbüro mit der Planerstellung zu beauftragen. Die Planung ist bis 07/2024 dem Verkehrsausschuss zum Beschluss vorzulegen.
- Entsprechende Haushaltsmittel für den Bau sind für 2025 im MIP einzustellen (bis 2022 geführte MIP-Position 41: Aus- und Umbaumaßnahmen Bamberger Straße). Planungsmittel für 2024 sollen aus der Baupauschale gedeckt werden.
- Die Verwaltung stellt zusätzlich Vorschläge vor, die in Kombination mit dem Lückenschluss in der Bamberger Straße den Durchgangsverkehr in der Schleswiger Straße dauerhaft deutlich reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Krieglstein
Fraktionsvorsitzender
CSU-Stadtratsfraktion

Achim Mletzko
Fraktionsvorsitzender
BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN

A23102201 Bamberger Str CSU_B90G.docx

Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4684 "Bamberger Straße"
für ein Gebiet betreffend die städtischen Grundstücke zwischen dem Spargelfeldweg und der Kreuzung Schnepfenreuther Hauptstraße / Bamberger Straße
Einleitung des Verfahrens

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Ein Ausbau der Bamberger Straße als eine überörtliche Hauptverkehrsstraße Richtung Fürth ist obsolet. Der Anschluss einer verlängerten Bamberger Straße an die Wilhelm-Hoegner-Straße auf das Stadtgebiet der Stadt Fürth ist nicht mehr vorgesehen. Die Stadt Fürth hat in diesem Zusammenhang ihren Flächennutzungsplan entsprechend geändert, so dass der Anschluss auch seitens der Stadt Fürth nicht mehr möglich ist.

Durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg soll der abschließende Verzicht der Weiterführung der Bamberger Straße westlich der Raiffeisenstraße als (geplante) überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gesichert werden und die bisherige Darstellung dahingehend in Flächen für Landwirtschaft geändert werden.

Auch soll die Klassifizierung der Bamberger Straße an sich als überörtliche/ örtliche Hauptverkehrsstraße weitestgehend entfallen. Stattdessen soll es zukünftig eine übergeordnete Freiraumverbindung Richtung Westen geben.

Die ursprünglich angedachte Verbindungsspange zwischen Schleswiger Straße und Bamberger Straße, welche auch einer verbesserten Erschließung eines zukünftigen Baugebiets in Schnepfenreuth Südwest gedient hätte und welche die geringsten negativen Auswirkungen auf bestehende Wohngebiete zur Folge gehabt hätte, wird auf absehbare Zeit nicht entstehen, da von einer Entwicklung des Baugebiets auf Grund erheblicher Konflikte in Bezug auf die Umsetzung der Planung abgesehen wurde.

Um in gewissem Umfang eine verkehrliche Alternative für die Spange zu schaffen, welche eine Entlastungsfunktion für den Schnepfenreuther Ortskern und die Schleswiger Straße hat sowie die Erschließung angrenzender baulicher Nutzungen übernehmen kann, soll ein Straßenabschnitt zwischen dem Spargelfeldweg und der Kreuzung Schnepfenreuther Hauptstraße / Bamberger Straße entsprechend den aktuellen Rahmenbedingungen als Verbindung hergestellt werden. Die Straße, inklusive aller begleitenden Maßnahmen, soll auf städtischen Liegenschaften errichtet werden. Sie soll mit minimalem Aufwand, minimaler Breite und minimaler Leistungsfähigkeit errichtet werden, damit nicht neue, zusätzliche Verkehre das Knoblauchsland bedrohen. Die Austarierung zwischen den aus der Schleswiger Straße zu verlagernden Verkehren, insbesondere den LKW-Verkehren, und den auf der neuen, ebenfalls sehr schmalen Achse zu führenden Verkehren ist Teil des Planungsauftrags. In der Summe soll der Ost-West / West-Ost Verkehr zahlenmäßig nicht verändert werden.

Kosten und zeitliche Umsetzung

Anfallende Planungskosten und die Kosten für erforderliche Fachgutachten können erst im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt werden. Haushaltmittel werden angemeldet,.
Zum nächsten Verfahrensschritt, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, wird dem Rat eine konkretisierte Planung vorgelegt werden.

Fazit

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung einer untergeordneten Verkehrstrasse zwischen dem Spargelfeldweg und der Kreuzung Schnepfenreuther Hauptstraße / Bamberger Straße soll die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4684 "Bamberger Straße" beschlossen werden.

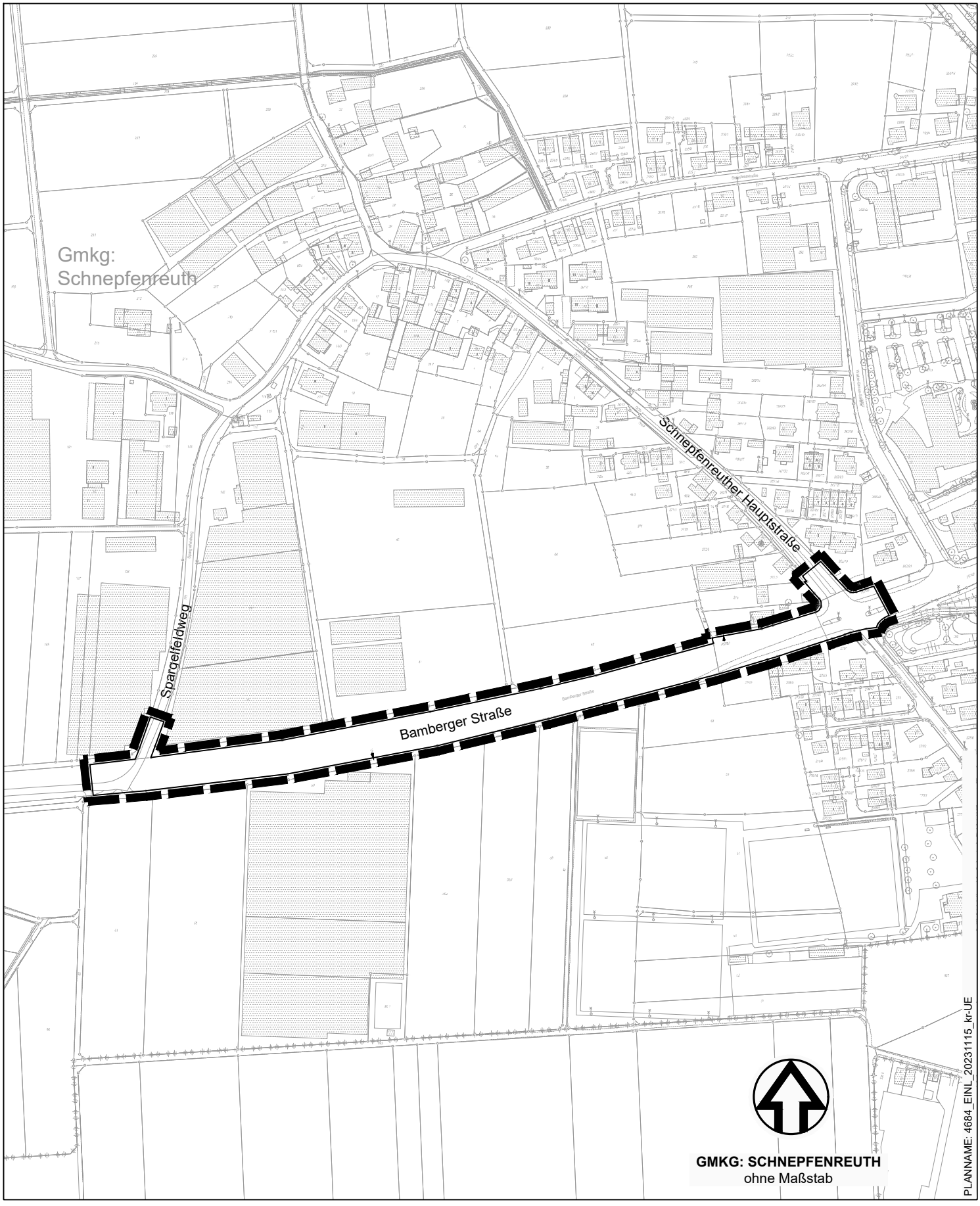
Die Konkretisierung der Planung - wie die Gestaltung und die Funktion der Straße im Detail - erfolgt im weiteren Verfahren.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4684 "BAMBERGER STRASSE"

für ein Gebiet betreffend die städtischen Grundstücke zwischen dem Spargelfeldweg und der Kreuzung Schnepfenreuther Hauptstraße / Bamberger Straße

NÜRNBERG

Ö 1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

Beschlussvorlage
Stpl/048/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	14.12.2023	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße"
für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn Billigung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Entwurf der Satzung
Entwurf der Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet auf Basis des bestehenden FNP geschaffen werden.

Die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 4670 „Gleiwitzer Straße“ wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 15.04.2021 beschlossen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde parallel mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021 durchgeführt. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen neun Stellungnahmen zu ausschließlich öffentlichen Belangen ein. Die Stellungnahmen sind in der Entscheidungsvorlage dargelegt und wurden berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Vorentwurf wurde in der Zeit vom 14.08. bis 25.09.2023 bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB instruiert.

Die Stellungnahmen wurden eingearbeitet und berücksichtigt. Der Stellungnahme der Regierung bezüglich der Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftplan (FNP) konnte nicht gefolgt werden. Die Gründe sind in der Entscheidungsvorlage und in der Begründung dargelegt.

Der Bebauungsplan soll gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☒ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☒ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die Mittel werden beantragt und die Ausführung erfolgt erst, wenn die Mittel zur Verfügung stehen.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel 1.4.4. "Gender und Diversity"

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße" so erweitert und eingeschränkt wird, wie es sich aus dem Bebauungsplan-Entwurf vom 16.11.2023 ergibt.

2. Der Stadtplanungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße" auf Grundlage des Plans vom 16.11.2023, der Begründung vom 16.11.2023 und des Umweltberichts vom 31.10.2023.

3. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auf Grundlage des gebilligten Entwurfs.

   Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen

Beilage

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße"
für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn Billigung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Ein örtlicher Investor beabsichtigt, den Gewerbestandort nördlich der Gleiwitzer Straße in Langwasser durch die Ansiedlung hochwertiger Gewerbenutzung zu entwickeln. Der Geltungsbereich wurde in Abstimmung zwischen Investor und Stadtverwaltung festgelegt.

Das im Südosten des Stadtgebiets gelegene Planungsgebiet umfasst ca. 8,1 ha. Darin enthalten sind die geplante Gewerbefläche, eine neue Erschließung zur Gleiwitzer Straße sowie Ausgleichsflächen im Bereich der ehemaligen Gleistrasse und der im Südosten gelegenen Waldflächen. Derzeit ist das Plangebiet bis auf den Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/ Thomas-Mann-Straße vollständig unbebaut.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 4670 erfolgt eine Inanspruchnahme von hochwertigen Vegetationsbeständen im Bereich von privaten Wald- und Grünflächen. Der Geltungsbereich wird von der bestehenden ehemaligen Gleistrasse geteilt. Die Waldflächen südlich der Bahntrasse werden – wenn auch nur extensiv – forstwirtschaftlich genutzt. Für mögliche Ausgleichsmaßnahmen in der ehemaligen Gleistrasse ist der aktuelle Bestand als Ausgangspunkt der Betrachtung anzusetzen – sowohl für den Artenschutz als auch in der Eingriffsbilanzierung. Für mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Kiefernforst im Südosten des Geltungsbereichs (südlich der ehem. Gleistrasse) im Sinne eines Waldumbaus sind die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4504 getroffenen Vorgaben zur Pflege zu beachten.

Planungsrecht
Der Planbereich liegt mit Ausnahme des Kreuzungsbereichs Gleiwitzer Straße/ Thomas-Mann-Straße im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4504, der hier Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und private Grünfläche festsetzt. Nachrichtlich übernommen sind die Flächen für Bahnanlagen, die aber im Zuge des Planungsprozesses mittlerweile entwidmet wurden. Für den Kreuzungsbereich Gleiwitzer Straße/ Thomas-Mann-Straße gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3871, der hier Straßenverkehrsfläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festsetzt.

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die geplante Erschließungsstraße im Westen des Planungsgebiets ist vor allem als Fläche für Wald dargestellt. Die Gleiwitzer Straße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße und dessen Straßenbegleitgrün als Grünfläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um Baurecht zu schaffen. Mit Hilfe des Bebauungsplans können neue Arbeitsplätze in Nürnberg geschaffen werden und das Angebot nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet gesteigert werden.

Umsetzung des Baulandbeschlusses
Der Baulandbeschluss des Stadtrats ist im Amtsblatt vom 04.03.2020 bekanntgemacht worden. Bei der hier vorliegenden Angebotsbebauungsplanung werden die im Baulandbeschluss zusammengefassten Regelungen, soweit möglich, über Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. Gemäß Baulandbeschluss sind Gewerbegebiete zu durchgrünen. Vor diesem

Hintergrund sind Fassaden- und Dachbegrünungen sowie ausreichende Baumpflanzungen vorzusehen. Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen, um diese für jedermann zugänglich zu machen. Diesen Aspekten wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Im August 2023 ist eine Neufassung des Baulandsbeschlusses bekannt gemacht worden. Da die Planung bereits weit fortgeschritten war und die herausragenden Änderungen des Baulandbeschlusses (z.B. Erhöhung des Anteils geförderten Wohnungsbaus) auf ein reines Gewerbegebiet keine Auswirkungen haben, wird der Bebauungsplan Nr. 4670 auf Basis des alten Baulandbeschlusses zu Ende geführt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen und Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplans

Vom 03.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021 wurde auf Grundlage des Rahmenplans die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
Aus der Öffentlichkeit gingen neun Stellungnahmen zu den Themen Verkehrsplanung und Grünordnung sowie die aktuelle Belegung von Teilbereichen als Ausgleichsflächen ein.
Von Seiten der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen zu den Themen Betroffenheit agrarstruktureller Belange, Ausgleichsflächen, Entwicklung aus dem FNP sowie der Erforderlichkeit der geplanten Erschließungsstraße ein.
Die Stellungnahmen wurden geprüft und im weiteren Verfahren soweit möglich und erforderlich berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen zur Verkehrssituation wurde im Entwurf die neue Erschließung kritisch betrachtet. Da jedoch zwischen der Poststraße und dem Plangebiet ein privates Grundstück liegt, ist die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets über die Poststraße nicht umsetzbar. Somit ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße vom Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/ Thomas-Mann-Straße erforderlich. In diesem Zuge wird auch der ÖPNV gestärkt, da die Bushaltestelle in der Thomas-Mann-Straße besser an das Gewerbegebiet angeschlossen wird.
Entlang der künftigen Erschließungsstraße wird ein gemeinsamer Rad- und Gehweg vorgesehen, um den motorisierten Verkehr von Radfahrenden und Zufußgehenden zu trennen. Die Führung des Radverkehrs im Bereich Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/ Privatstraße wurde in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung optimiert. Da nur der Knotenpunkt Thomas-Mann-Straße/ Gleiwitzer Straße/ Privatstraße im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt, ist die Planung eines Radweges entlang der Thomas-Mann-Straße nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Durch die Überplanung der Ausgleichsflächen entsteht jedoch ein hoher Ausgleichsflächenbedarf, der durch entsprechend großflächige Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird. Die ehemaligen Bahnflächen wurden zwischenzeitlich bereits entwidmet. Die Eingriffe in die ehemalige Gleistrasse wurden im Zuge des Planungsprozesses minimiert und deren artenschutzrechtliche Auswirkungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht.
Das Kompensationsdefizit wird durch sieben Ausgleichsflächen ausgeglichen, von denen sich drei im unmittelbaren Umfeld des Eingriffsbereich, drei im Stadtgebiet und eine außerhalb des Stadtgebiets befinden.

Ergebnisse der Beteiligungen der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange und Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplans

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 14.08.2023 bis 25.09.2023 statt. Die eingegangenen Hinweise wurden allesamt geprüft und eigearbeitet, insbesondere die agrarstrukturellen Belange, Ausgleichsflächen und die Entwicklung aus dem FNP betreffend.

Die Auswahl der beanspruchten Ausgleichsflächen erfolgte nach eingehender Prüfung. Bei einer Fläche kam die Frage auf, ob agrarstrukturelle Belange bezüglich der Ausgleichsfläche A5 (Fl.Nr. 99 Gemarkung Brunn) verletzt seien. Nach Abstimmung mit dem Bewirtschafter zeigte sich, dass der Pächter die Fläche abgegeben hat (Pachtvertrag läuft zum 01.01.2024 aus) und zudem ausgeschlossen werden kann, dass die Fläche für den Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes als unverzichtbar gilt.
Bei zwei weiteren Ausgleichsflächen, A4 (Wassertransportleitung mit begleitendem Fernwirkkabel) und A6 (110 kV Freileitung), kam der Hinweis auf die dafür einzuhaltenden Schutzzonen und deren Einschränkungen.
Die jeweiligen Vorgaben wurden in Absprache mit den Eigentümern umgesetzt.

In Bezug auf die neu geplante Erschließungsstraße wurde in Frage gestellt, ob das Entwicklungsgebot aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht mehr erfüllt sei. Bei der Aufstellung des seit dem 08.03.2006 wirksamen FNP der Stadt Nürnberg wurden gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 3 BauGB lediglich übergeordnete und überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Da es sich bei der geplanten Erschließungsstraße, lediglich um eine untergeordnete Zufahrtsstraße zur Anbindung des Plangebiets handelt, wird den Zielaussagen des FNP weiterhin entsprochen. Auch die Darstellung eines zusammenhängenden Waldstreifens entspricht den Vorgaben des BauGB, eine FNP-Änderung mit Darstellung einer untergeordneten Zufahrt wäre ein Bruch in der Darstellungssystematik. Beispiele von Grün- bzw. Waldstreifen, die zwar durch Zufahrten unterbrochen sind, im FNP jedoch als durchgehend dargestellt sind, finden sich an mehreren Stellen im Stadtgebiet (z.B. entlang der Regensburger Straße) und sind dem unterschiedlichen Maßstab FNP – Bebauungsplan geschuldet.

Kosten
Mit dem Vorhabenträger wird vor der öffentlichen Auslegung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Investor zur Übernahme der verursachten Kosten. Ein Anteil nicht kausaler Kosten aufgrund Austausch einer veralteten Lichtsignalanlage verbleibt bei der Stadt. Es ist geplant den städtebaulichen Vertrag im Stadtplanungsausschuss am 18.01.2023 in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln.

Zeitliche Umsetzung
Der Bebauungsplan Nr. 4670 soll gebilligt werden. Die öffentliche Auslegung wird nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags durchgeführt im Amtsblatt bekannt gemacht.

Fazit
Auf Grund der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen soll der Bebauungsplan Nr. 4670 gebilligt und anschließend öffentlich ausgelegt werden. Mit Hilfe des Bebauungsplans soll Baurecht (Gewerbe) für eine im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche geschaffen werden.

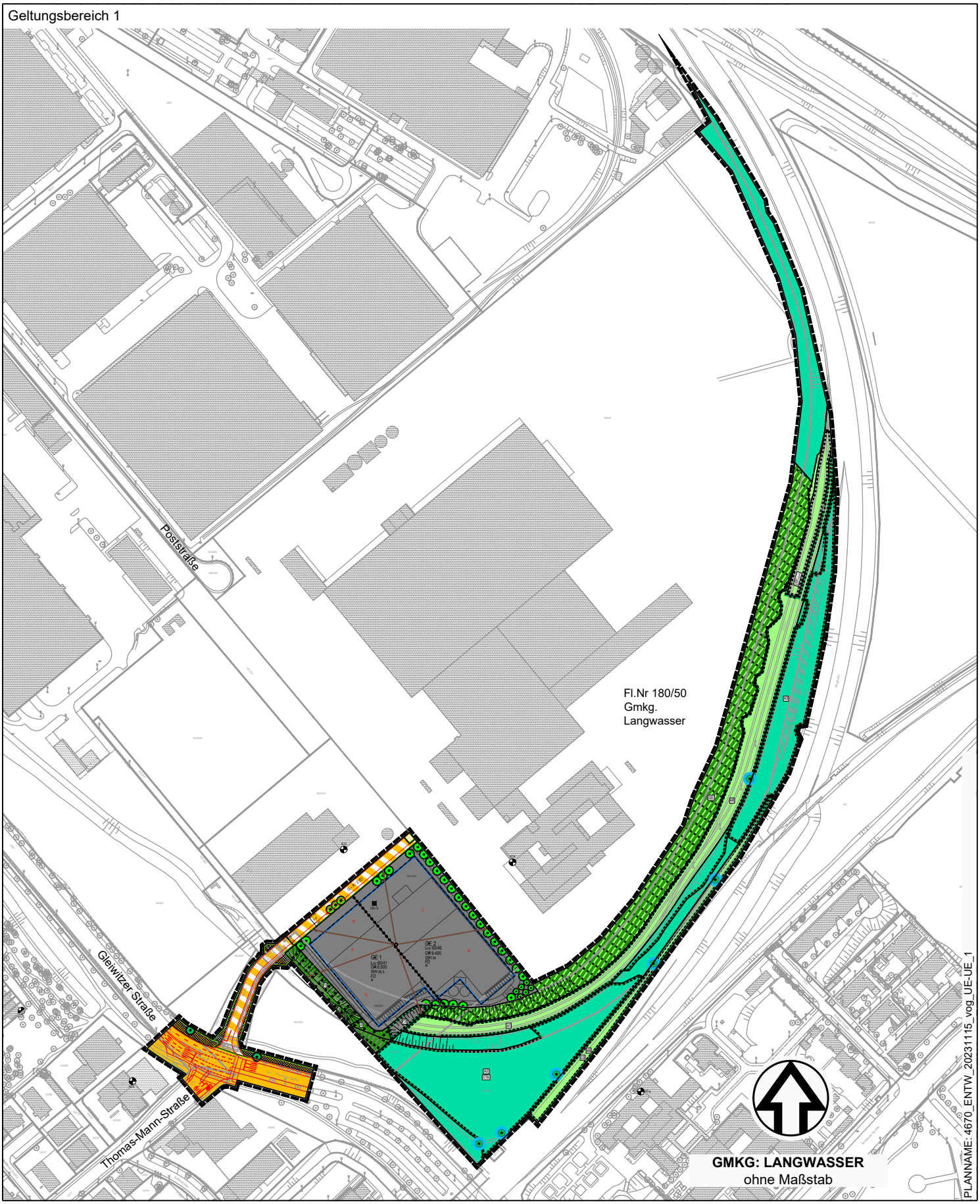
ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4670 "GLEIWITZER STRASSE"

für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

NÜRNBERG

Ö 2

Geltungsbereich 1



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

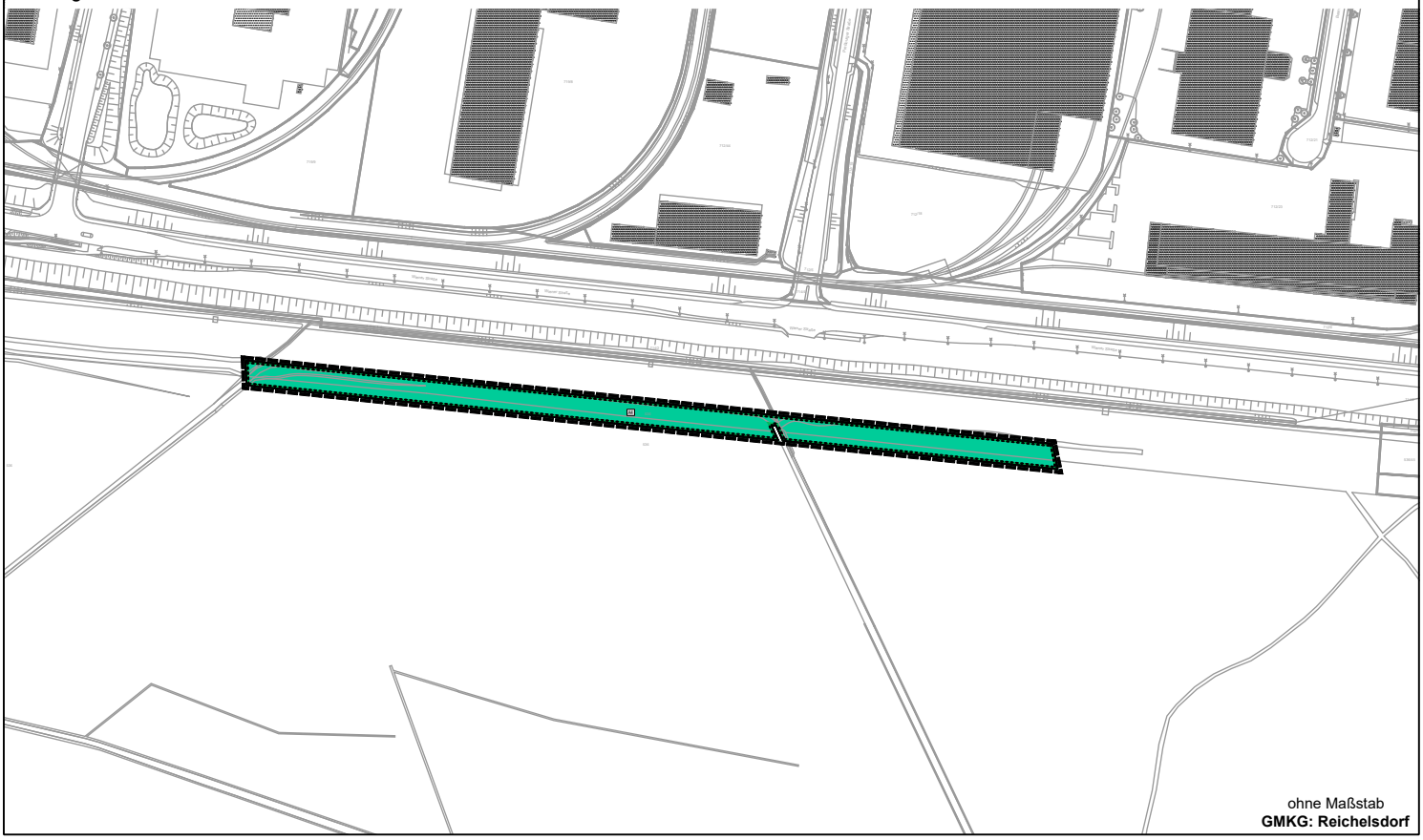
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4670 "GLEIWITZER STRASSE"

für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

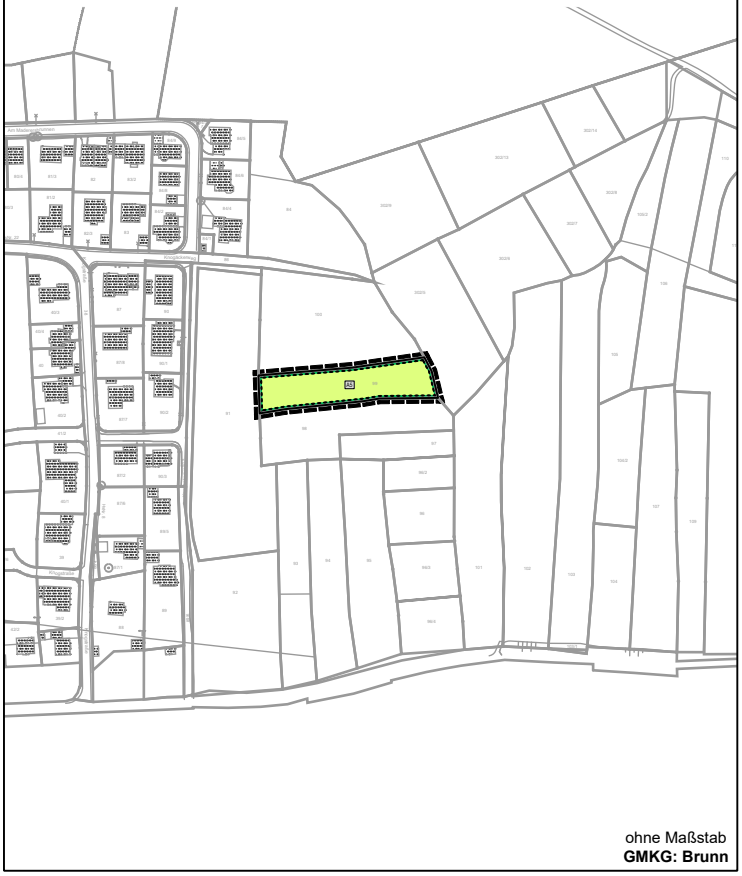
NÜRNBERG

Geltungsbereich 2



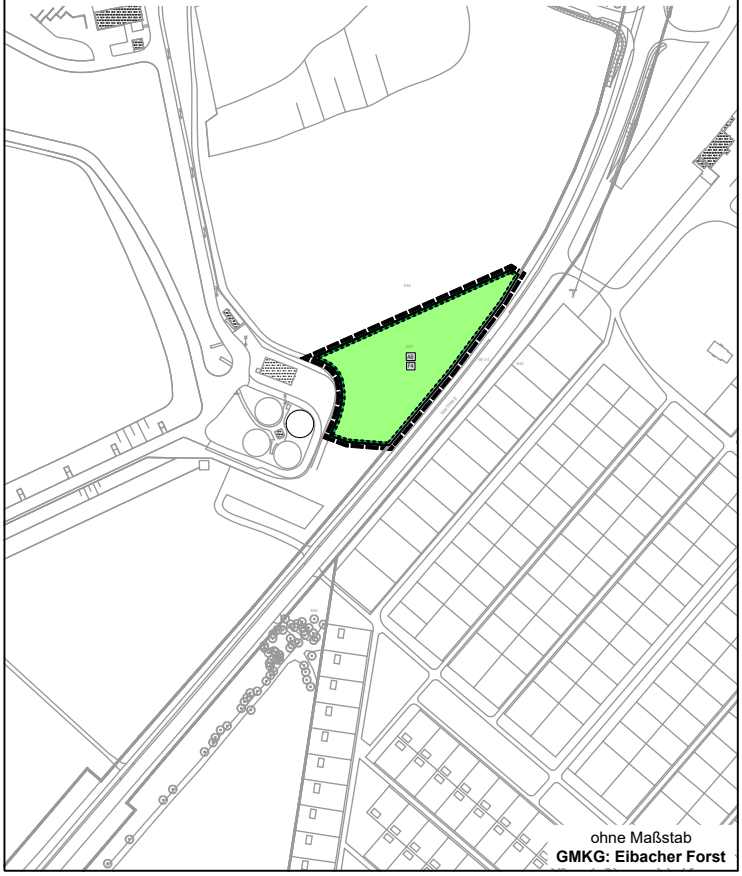
ohne Maßstab
GMKG: Reichelsdorf

Geltungsbereich 3



ohne Maßstab
GMKG: Brunn

Geltungsbereich 4



ohne Maßstab
GMKG: Eibacher Forst

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
Nr. 4670 „GLEIWITZER STRASSE“

für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

vom …….

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022, Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.Juli 2023 (GVBl. S. 371)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4670

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

1.1. Im Gewerbegebiet (Teilbaugebiete GE 1 und GE 2) sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.2. Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Für die im Planteil festgesetzten Richtungssektoren A - E mit dem Ursprung x = 655320; y = 5475927 (UTM-Koordinatensystem 32) sind gemäß DIN 45691:2006-12, Anhang A.2 folgende richtungsabhängige Zusatzkontigente ($L_{EK, zus}$) zulässig.

Richtungssektor	Sektorgrenzen in Grad		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 ($L_{EK, zus}$) in dB(A)	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
A	250	280	+ 0	+ 0
B	280	350	+ 0	+ 3
C	350	80	+ 0	+ 2
D	80	160	+ 0	+ 0
E	160	250	+ 0	+ 12

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Für die Beurteilung der Schallimmissionssituation im Gewerbegebiet werden folgende Immissionsorte (IO) herangezogen:

Immissionsorte	Bezeichnung / Lage
IO 1	Wohngebäude, Frank-Wedekind-Straße 51 (Flur-Nr. 145/1186, Gemarkung Langwasser), Nordostfassade
IO 2	Hotel Langwasser, Thomas-Mann-Straße T1 (Flur-Nr. 145/482, Gemarkung Langwasser), Nordostfassade
IO 3	Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte (Flur-Nr. 191/1, Gemarkung Langwasser), Wohnraum, Südwestfassade
IO 4	Bürogebäude des Werkzeug-Logistik-Centers (Flur-Nr. 180/50, Gemarkung Langwasser), Südwestfassade
IO 5	Bürogebäude der Firma DHL, Poststraße 6 (Flur-Nr. 180/2344, Gemarkung Langwasser), Südwestfassade

1.3. Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, welche ausschließlich dem Verkauf der im Betrieb hergestellten oder bearbeiteten Waren dienen, als Teil des dort ansässigen Gewerbebetriebs, sofern sie nicht im Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) von Anlagen liegen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. Störfallbetriebe) bilden und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4. Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären (sog. Störfallbetriebe)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für sportliche Zwecke

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schrottplätze
- selbstständige Lagerplätze
- Tankstellen
- Bordelle, bordellartige Betriebe
- Vergnügungsstätten und gewerbliche Freizeitanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Über die im Planteil festgesetzte Wandhöhe (WH) wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Dachhaut mit dem oberen Abschluss der Außenwand. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist der im Planteil festgesetzte Höhenbezugspunkt (332,10 m ü. NHN).

2.2. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten maximalen Grundfläche (GR) sowie der festgesetzten Wandhöhe der baulichen Anlagen.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

4. Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO i. V. m. der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitungen der Baugrenzen um je 2,0 m Tiefe und 4,0 m Breite sind entlang der nordöstlichen und südwestlichen Baugrenze durch je drei Treppenhäuser oder Zugänge zulässig.

6. Nebenanlagen

6.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO

- für Müll- und Wertstoffentsorgung,
- für das Abstellen von Fahrrädern,
- für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Löschwasser,
- zur Versickerung, zur Ableitung und Speicherung von Oberflächenwasser (z.B. Regenwasser von Dächern) sowie
- für Werbeanlagen gemäß Nr. 8.1

zulässig.

6.2. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 7° zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,5 m nicht überschreiten. Ausnahme hiervon bilden

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Löschwasser sowie Werbeanlagen gemäß Nr. 8.1 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Löschwasser dürfen die tatsächliche Wandhöhe der Hauptgebäude im jeweiligen Teilbaugebiet nicht überschreiten.

7. Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und/ oder als ebenerdige Stellplätze innerhalb des Gewerbegebiets - mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - zulässig.

8. Werbeanlagen

8.1. Werbeanlagen sind nur innerhalb des Gewerbegebiets und nur am Ort der Leistung zulässig.

8.2. Ausnahmsweise ist je eine Hinweistafel oder Stele mit max. 5,0 m Höhe beidseitig des Kreuzungsbereichs Gleiwitzer Straße/ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig, um auf den Betrieb hinzuweisen.

8.3. Freistehende Werbeanlagen im Gewerbegebiet dürfen eine Höhe von 5,0 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dächern von baulichen Anlagen sind unzulässig.

8.4. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist ausschließlich von oben nach unten ohne Abstrahlung auf den Boden auszurichten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. deren Leuchten ist blendfrei auszuführen. Laufende Schriften, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung und Lichtprojektionen auf Außenwände sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher. Es sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.400 Kelvin zu verwenden, die keinen oder einen möglichst geringen Blau-, UV- und Infrarotanteil aufweisen.

9. Verkehrsflächen

Die Zufahrt mit Nutzungsbeschränkung in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh - und Radweg + Zufahrt mit Nutzerbeschränkung – dient der Erschließung des Gewerbegebiets.

10. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

11. Grünordnung

<u>Freiflächenbegrünung</u>

11.1. Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind – soweit nicht für Zufahrten erforderlich – vollständig zu begrünen und mit

Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Vorhandene Gehölzbestände sind dabei vorrangig zu erhalten.

11.2. Vorflächen - soweit nicht für Zufahrten / Ladehof erforderlich - sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Unzulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schotterflächen.

11.3. Im Gewerbegebiet muss entlang der Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – soweit nicht für Zufahrten erforderlich – ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von mindestens 50 cm angelegt werden.

Erhaltenswerter Baumbestand

11.4. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte Laubbäume mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5,0 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen. Innerhalb der Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der bestehende Waldbestand dauerhaft zu erhalten; abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume sind sämtliche zu deren Schutz erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten bzw. sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung (z.B. Wurzelbrücken, Wurzelschutz) zu ergreifen. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind dort nicht zulässig.

Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

11.5. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Standorte der Baumpflanzungen parallel zur Straßenachse um bis zu 5,0 m in Bezug auf die im Planteil hinweislich dargestellten Standorte ist zulässig. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4x verpflanzt, zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Alleebaum mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5,0 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

Baum- und Strauchpflanzungen Freiflächen im Gewerbegebiet

11.6. Im Gewerbegebiet ist je 200 m² nicht überbauter Fläche ein großkroniger und standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, mindestens jedoch die 26 zeichnerisch festgesetzten Laubbäume der Wuchsklasse I. Außerdem sind im Gewerbegebiet die sechs zeichnerisch festgesetzten Laubbäume der Wuchsklasse II zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Standorte der Baumpflanzungen um bis zu 5,0 m in Bezug auf die zeichnerisch festgesetzten Standorte ist zulässig. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5,0 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

Zusätzlich zu diesen Baumpflanzungen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern folgendermaßen zu bepflanzen:

Fläche Nr. 1: Modellierung der neu entstehenden Böschung unter Verwendung von bindigem Boden, bei Bedarf Erosionsschutz durch Matten aus verrottbaren Naturprodukten,

Anpflanzung eines standortgerechten, gestuften Waldmantels aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern.

Fläche Nr. 2: Anpflanzung eines standortgerechten, gestuften Waldmantels aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern.

Wurzelraum (unbefestigte Baumscheibe)

11.7. Baumstandorte sind mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 19 m³ je Baumstandort nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,2 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen.

Wurzelraum (befestigte Baumscheibe)

11.8. Im Ausnahmefall kann an Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, die vollständig von Versiegelung freizuhaltende Fläche auf bis zu 6,0 m² reduziert werden. Die übrige Fläche ist dann mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag unter fachgerechter Anwendung eines verdichtungsfähigen Baumsubstrates einschließlich Belüftungssystem herzustellen. Das Volumen des durchwurzelbaren Bodenraums von 19 m³ je Baumstandort sowie die Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 1,2 m darf weiterhin nicht unterschritten werden.

Begrünung von Stellplätzen / Stellplatzanlagen

11.9. Stellplatzanlagen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Hecken einzugrünen und zu durchgrünen. Abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung ist für je fünf ebenerdige Stellplätze außerdem mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I zu pflanzen. Falls Stellplatzanlagen entlang geplanter Gebäudefassaden vorgesehen werden, sind säulenförmige Laubbäume zu verwenden. In Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind die Bäume zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Für die Pflanzungen ist mindestens die Pflanzqualität 2x verpflanzter Strauch 100-150 cm, bzw. 3x verpflanzter Hochstamm mit 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe zu verwenden. Die Anzahl der hieraus festgesetzten Bäume ist nicht auf die gemäß 11.6 zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Versickerungsfähige Beläge

11.10. Im Gewerbegebiet sind Feuerwehrzufahrten und sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (d.h. wasserdurchlässiges Pflaster, wasserdurchlässiger Asphalt, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite) herzustellen, soweit sie sich nicht mit Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen für den Schwerlastverkehr überschneiden. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

Fassadenbegrünung Hauptgebäude

11.11. Gebäudefassaden und Fassadenabschnitte ab 3,0 m Länge sowie Mauern und geschlossene Einfriedungen über 2,0 m Höhe, die keine Fenster oder sonstigen Öffnungen aufweisen, sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- oder Rankgehölzen dauerhaft zu begrünen. Bei Bedarf sind entsprechende Rankhilfen zu installieren. Es sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze

muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist ein Klettergehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Fassadenbegrünung von Nebengebäuden

11.12. Die Fassaden von Nebengebäuden sind - abweichend von der städtischen Begrünungssatzung - auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Klettergehölzen zu begrünen. Alle 1,5 m sind Klettergehölze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Dachbegrünung Hauptgebäude

11.13. Die Dächer von Hauptgebäuden sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und Dachaufbauten mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Dachbegrünung Nebengebäude

11.14. Flachdächer von Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen sowie Tiefgaragenzufahrten sind - abweichend von der städtischen Begrünungssatzung - ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.1. Für alle Ansaaten, Anpflanzungen und Gehölzpflanzungen innerhalb der Ausgleichsflächen sind ausschließlich heimische standortgerechte Arten zu verwenden.

12.2. Den zu erwartenden Eingriffen auf den Flurstücken: 180/2366, 180/2368, Teilfläche 145/1350, Teilfläche 180/5, Teilfläche 180/6, Teilfläche 180/2342, 180/2343, Teilfläche 180/2350, Teilfläche 180/2351, Teilfläche 180/2352, Teilfläche 180/2353, Teilfläche 180/2367, Teilfläche 180/2369, (alle Gemarkung Langwasser) werden nach § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Ausgleichflächen innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

A1 Teilflächen der Flurnummern 180/2351 und 180/2305, alle Gemarkung Langwasser (Sohle der ehem. Gleistrasse)
Entwicklungsziel: Mager- und Halbtrockenrasen, in kleinen Randbereichen ausdauernde Ruderalflur
Flächengröße: 10.662 m²

A2 Teilflächen der Flurnummern 180/2353, 180/2307 und 180/2305, alle Gemarkung Langwasser (nadelholzreiche Waldflächen südlich der ehem. Gleistrasse)
Entwicklungsziel: Naturnaher Wald mit potentieller natürlicher Vegetation
Böschungsbereich: Typischer, vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und

Krautsaum
Flächengröße: 11.303 m²

A3 Teilflächen der Flurnummern 180/2307 und 180/2305, beide Gemarkung Langwasser (nadelholzreiche Waldflächen östlich der ehem. Gleistrasse)
Entwicklungsziel: Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum
Flächengröße: 6.504 m²

A4 Teilfläche der Flurnummer 536, Gemarkung Reichelsdorf (Waldrandbereiche an der Wiener Straße)
Entwicklungsziel: Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum
Flächengröße: 9.537 m²

A5 Flurnummer 99, Gemarkung Brunn (intensiver Acker, extensive Wiese mit Düngung am östlichen Ortsrand von Brunn)
Entwicklungsziel: Extensive Wiesen ohne Düngung, § 30 BNatSchG Mager- und Halbtrockenrasen
Flächengröße: 2.010 m²

A6 Teilfläche der Flurnummer 640, Gemarkung Eibacher Forst (Brachfläche nordöstlich des Naturschutzgebietes „Sandgruben am Föhrenbuck“)
Entwicklungsziel: Naturnahe Stillgewässer, sonstige Mager- und Halbtrockenrasen, heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken und Säume, großflächige Feldgehölze und Baumhecken
Flächengröße: 4.850 m²

Artenschutz

12.3. Folgende Maßnahmen werden zur Sicherung des Erhaltungszustands der lokalen Population wildlebender Tiere (CEF-Maßnahmen) festgesetzt und sind durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten; weitere Maßnahmen (hier fehlende Ordnungsnummern) sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt:

C1a: An den im Planteil als Trägerbaum festgesetzten Bäumen sind 6 Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Dies erfolgt durch die Installation von Fledermaus-Kästen. Die Herstellung der Ersatzquartiere muss bereits vor der Fällung der Habitatbäume abgeschlossen sein. Bei Abgängigkeit von Trägerbäumen sind die betreffenden Fledermaus-Kästen an geeignete Bäume in der Ausgleichsfläche A2 umzuhängen.

C1b: Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche CEF-Maßnahme C1b sind Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel an geeigneten Bäumen zu schaffen. Dies erfolgt durch den Erhalt von Biotopbäumen und die langfristige Förderung der Totholzbildung in der zu erhaltenden Waldfläche.

C2: Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche CEF-Maßnahme C2 ist ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu schaffen. Dazu ist das schmale Gehölz stark auszulichten und mit Habitatstrukturen für die Art anzureichern. Die Herstellung des Ersatzlebensraumes muss bereits vor dem Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen von der Eingriffsfläche abgeschlossen sein. Die Fläche ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft im festgesetzten Zustand zu halten. Die CEF-Fläche hat eine Größe von 2.500 m².

12.4. Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen betroffener Arten wildlebender Tiere (FCS-Maßnahmen) zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten; weitere Maßnahmen (hier fehlende Ordnungsnummern)

sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt:

F2: Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche FCS-Maßnahme F2 ist ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu schaffen. Dazu ist die neu entstehende Böschung unter Verwendung von bindigem Boden zu modellieren, wobei auf das Aufbringen von Oberboden zu verzichten ist; stattdessen ist sandiger Boden aus der Ausgleichsfläche A1 aufzutragen. Anschließend ist eine Ansaat aus arten- und blütenreichem Regio-Saatgut für Mager- und Halbtrockenrasen auf 60 - 70% der Fläche durchzuführen.

F4: In der im Planteil festgesetzten Fläche FCS-Maßnahme F4 (entspricht der Ausgleichsfläche A6) ist ein Ersatzlebensraum für die Kreuzkröte zu schaffen. Die konkreten Entwicklungsziele sind unter 12.2 festgesetzt.

12.5. Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie tier- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind:

- Voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) mit möglichst niedrigen Lichtpunkthöhen (max. 5,0 m bei Fahrstraßen und Parkplätzen, max. 1,2 m bei Fußwegen)
- Leuchtmittel mit Farbtemperaturen von 2200 bis max. 3000 Kelvin (warmes Licht) sowie max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung und max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sowie Leuchtmittel mit UV-Anteil sind unzulässig.

13. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

13.1. Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 7°.

13.2. Technische Anlagen (z. B. lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Photovoltaikanlagen und Funkantennen) müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

13.3. Ab einer Fassadenlänge über 30,0 m sind Gebäude durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen in Fassadenabschnitte zu gliedern. Die Fassadenbegrünung kann auf die erforderliche Fassadenbegrünung gemäß 11.11. angerechnet werden.

14. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Metallgitterzäune, verzinkt und unbeschichtet, mit einer Maximalhöhe von 2,0 m zulässig. Sie müssen ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm ausgeführt werden.

15. Abgrabungen und Aufschüttungen

Zu den im Nordwesten und im Nordosten von außen an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken sind Stützmauern unzulässig. Höhensprünge sind dort durch Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:3 zu gestalten. Die Böschungen zur ehemaligen Gleistrasse sind - mit Ausnahme der im Gewerbegebiet gelegenen Bereiche - unverändert zu belassen. Die neu zu errichtenden Böschungen zur ehemaligen Gleistrasse sind mit einer Maximalneigung von 1:1,7 zu modellieren.

§ 3
Hinweise

Immissionsschutz

Die DIN 45691:2006-12 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 106, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten in dessen Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 3871 vom 13.06.1973 (Amtsblatt Seite 122) und Nr. 4504 vom 30.06.2006 (Amtsblatt Seite 259) in Teilbereichen außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4670

„GLEIWITZER STRASSE“

für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

Stand: 16.11.2023



Luftbild © Stadt Nürnberg 2022

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4670 „GLEIWITZER STRASSE“
für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

INHALTSVERZEICHNIS

PLANBERICHT 7

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 7

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 7

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 8

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 8

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 8
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 8
I.3.1.3. Verkehr 8
I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 9
I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lärm) 9

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 13

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 13
I.3.2.2. Fachplanungsrecht 15

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 15

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation 15
I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse 15
I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/sonst. Stadtratsbeschlüsse 15
I.3.3.4. Beschränkungen 17

I.4. PLANUNGSKONZEPT 17

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 17

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 18

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 19

I.4.3.1. Motorisierter Verkehr 19
I.4.3.2. Geh- und Radwege 19
I.4.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 20

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY 20

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 20

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 21

I.4.6.1. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT 21
I.4.6.2. Artenschutz 22
I.4.6.3. Gebot der Vermeidung; Verringerung 22
I.4.6.4. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe 23

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 25

I.4.7.1. Lärmimmissionsschutz 25

I.4.8. STÖRFALLVORSORGE 27

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN 27

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 27

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 30

I.5.3. BAUWEISE 31

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 32

I.5.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 32

I.5.6. NEBENANLAGEN 32

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN 32

I.5.8. STELLPLÄTZE UND FAHRRADABSTELLPLÄTZE 33

I.5.9. WERBEANLAGEN 33

I.5.10. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 34

I.5.11. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 34

I.5.12. GRÜNORDNUNG 35

I.5.13. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT 41

I.5.13.1. Artenschutz 48

I.5.14. EINFRIEDUNGEN 49

I.5.15. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN 49

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 50

I.7. BETEILIGUNGEN 51

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 51

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 51

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 53

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB. 54

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG/ AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN 54

I.9. KOSTEN 55

II. UMWELTBERICHT (Stand 31.10.2023) als gesonderter Textteil

III. ANLAGEN

Anlage 1: Karte „Bestandswert“ zur Eingriffsbilanz

Anlage 2: Tabelle „Bestandswert“ zur Eingriffsbilanz

Anlage 3: Karte „Planungswert“ zur Eingriffsbilanz

Anlage 4: Tabelle „Planungswert“ zur Eingriffsbilanz

Anlage 5: Karte „Überlagerung Bestand/Eingriff“ zur Eingriffsbilanz

Anlage 6: Maßnahmenkonzept der Bayerischen Staatsforsten zur Ausgleichsfläche A4

Anlage 7: Tabellarische Bilanz zur Ausgleichsfläche A4

Anlage 8: Tabellarische Bilanz zur Ausgleichsfläche A5

Anlage 9: Tabellarische Bilanz zur Ausgleichsfläche A6

Anlage 10: Tabellarische Bilanz zur Ausgleichsfläche A7

Anlage 11: Karte zur Bilanz nach Waldrecht

Anlage 12: Tabellarische Bilanz der Rodungen i.S.d. Waldrechts

Anlage 13: Karte „Überlagerung Bestand/Planung“ zur Ausgleichsfläche A5

Anlage 14: Karte „Überlagerung Bestand/Planung“ zur Ausgleichsfläche A6

IV. QUELLENANGABEN

Baulandbeschluss Stadt Nürnberg, 2020.

Baugrunduntersuchung für einen Teilbereich des Neubaus einer Verbindungsstraße zwischen Gleiwitzer Straße und Poststraße in Nürnberg (Langwasser-Nord), GBH GmbH – Geowissenschaftliches Büro, 21.10.2022, Nürnberg.

Orientierende Baugrunduntersuchung für eine gewerbliche Nutzung in der Poststraße in Nürnberg im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4670, GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, 29.03.2021

Bodenschutzkonzept für die Errichtung einer Halle mit Zufahrtsstraße innerhalb eines Bebauungsplans 4670 „Gleiwitzer Straße“ in Nürnberg, GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, 16.12.2022

Energiekonzept B-Plan Poststraße, Dr. Burkhard Schulze Darup, 30.03.2023.

Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 4670 „Gleiwitzer Straße“, Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn, 19.10.2022.

Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, 2012, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung.

Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg, 2013, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung.

Klimaökologische Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietsentwicklung Poststraße 8/ Gleiwitzer Straße 70 in Nürnberg, Gutachterliche Stellungnahme, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Dezember 2022.

Masterplan Gewerbeflächen - Stadt Nürnberg, STADTRAUMKONZEPT GmbH Nürnberg 2020.

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die geplante Bebauung von Grundstücken an der Gleiwitzer Straße / Poststraße in Nürnberg, Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher, Fürth, 31.10.2023.

Artenschutz – Konzept für die geplante Bebauung von Grundstücken an der Gleiwitzer Straße / Poststraße in Nürnberg (Bebauungsplan 4670 Gleiwitzer Straße), Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher, Fürth, 31.10.2023.

Regionalplan Region Nürnberg, Planungsverband Region Nürnberg.

Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, Stadt Nürnberg, Bebauungsplan Nr. 4670 „Gleiwitzer Straße“, Bericht 15368.4, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg, 05.05.2023.

Begrünungssatzung der Stadt Nürnberg, 01.06.2022

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4670 „GLEIWITZER STRASSE“

für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

PLANBERICHT

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

Für das Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn soll ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden. Ziel ist es, die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg bereits als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche baulich und grünordnerisch zu entwickeln sowie zu erschließen. Das im Süden von Nürnberg im Stadtteil Langwasser gelegene Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 8,1 ha.

Die Aufstellung dieses 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 aufgrund dessen erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt Nürnberg. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist demzufolge eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Auf den Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, und die Zusammenfassung in Kap. I.6 wird an dieser Stelle verwiesen.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Aufgrund der dynamischen Wirtschaftsentwicklung in Nürnberg und der guten Rahmenbedingungen, die Nürnberg für Unternehmen bietet, übersteigt die hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das verfügbare Angebot bei Weitem. Dies zeigt sich vor allem in dem immer knapper werdenden Flächenangebot in den Gewerbegebieten. 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 Baurechtschaffung für gewerblich nutzbare Fläche werden neue Arbeitsplätze geschaffen und vorhandene gesichert.

Vor diesem Hintergrund soll der vorhandene Gewerbestandort Poststraße / Gleiwitzer Straße im Nürnberger Stadtteil Langwasser durch die Ansiedlung hochwertiger Gewerbenutzungen erweitert und gestärkt werden. Dieses Entwicklungsziel ist bereits im wirksamen FNP der Stadt Nürnberg verankert, da ein Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Derzeit ist das Plangebiet durch Waldflächen und eine stillgelegte Gleisanlage geprägt. Die Gleisanlage umfasste einen Abzweig der Nürnberger Ringbahn (Flur Nr. 180/2351 Gmkg. Langwasser), welcher zu einem Postgebäude westlich der Poststraße führte. Diese Gleisanlage wurde bereits vor längerer Zeit zurückgebaut. Mit Bescheid vom 02.03.2021 wurden diese im Plangebiet bisher als Bahnfläche gewidmeten Flächen durch das Eisenbahn-Bundesamt (Außenstelle Nürnberg) freigestellt.

Die Erschließung des Plangebiets ist momentan nicht gegeben und wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes über einen Abzweig von der Gleiwitzer Straße gegenüber der Einmündung Thomas-Mann-Straße vorgesehen. Diese neue Straße wird als Privatstraße errichtet und bietet die Möglichkeit neben dem Plangebiet auch einen beschränkten Teil des Gewerbegebiets „Poststraße“ (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4645) anzubinden. Eine Durchfahrt zur Poststraße für Fahrzeuge soll jedoch nicht ermöglicht werden.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 4670 ist, den im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich städtebaulich zu entwickeln und das Plangebiet sowohl infrastrukturtechnisch als auch verkehrlich zu erschließen. Ein weiteres Ziel ist die Umwandlung der nicht mehr genutzten, bereits entwidmeten Gleisanlage in private Grünflächen, auf denen Ausgleichsflächen mit Artenschutzmaßnahmen angelegt werden sollen. Innerhalb der Gleisflächen im nördlichsten Teil wurde ein kleiner Teilbereich bereits als Ausgleichsbiotop (CEF-Flächen für die Zauneidechse) für eine Baumaßnahme auf dem ehemaligen Grundig-Gelände an der Beuthener Straße (Bauantrag Nr. B2-2016-1070 - 2017) angelegt, diese Zuordnung wird in den Planteil übernommen.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet und gehört zum Nürnberger Stadtteil Langwasser im Bezirk „Beuthener Straße“.

Nordöstlich, nordwestlich, südlich und südwestlich des Plangebiets sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, zu denen u.a. ein Briefzentrum (DHL-Zentrum), eine Paketzustellbasis, ein Werkzeughersteller sowie ein Autohandel zählen. In westlicher Richtung grenzen an die gewerblichen Nutzungen Wohnnutzungen an. Südöstlich schließen die Ringbahn Nürnberg, das Bildungszentrum für Blinde und Sehbehinderte, das Forum Nürnberger Werkstätten sowie das Klinikum Nürnberg Süd an.

Der Geltungsbereich wird von der bestehenden Gleistrasse geteilt. Die Gleisanlage liegt in einem etwa 5 bis 7 m tiefen Einschnitt, die tiefsten Bereiche befinden sich dabei im südlichen und südwestlichen Bereich, nach Norden nimmt die Einschnitttiefe ab. Die Länge der Gleisanlage beträgt insgesamt ca. 850 m. Nördlich der Gleisanlage (angrenzend an das neue DHL-Zentrum) fällt das Gelände leicht von Südosten (ca. 334 m. ü. NN) nach Nordwesten (ca. 331,5 m. ü. NN). Im Waldgürtel südlich der Gleise fällt das Gelände leicht in Ost-West Richtung von ca. 335 m. ü. NN auf ca. 332 m. ü. NN.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet besteht momentan aus Wald und der ehemaligen Gleisharfe. Bis auf den Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße ist das Plangebiet vollständig unbebaut und unversiegelt.

Die Waldflächen südlich der Bahntrasse werden - wenn auch nur extensiv - forstlich genutzt. Eine Erholungsnutzung findet aktuell nicht statt, auch aufgrund der schlechten Zugänglichkeit und dem kleinteiligen, zerschnittenen Charakter der Waldflächen.

Die Baustruktur der unmittelbaren Umgebung ist, gemäß ihrer Nutzung, durch große rechteckige Hallen (bspw. 40 x 100 m), Hochregallager, Bürogebäude und Klinikgebäude sowie die damit einhergehenden großflächigen Stellplatzanlagen geprägt. Die Gebäude die nördlich an das Plangebiet angrenzen sind mit Flachdächern (vereinzelt begrünt) versehen. Im Norden des Plangebiets sind Gebäudehöhen von 20 m und im Nordwesten Gebäudehöhen zwischen 30 und 45 m vorhanden.

I.3.1.3. Verkehr

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das geplante Gewerbegebiet nicht an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden. Das Plangebiet umfasst den Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße, welcher im Zuge der Erschließung des geplanten Gewerbegebiets ausgebaut wird.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene S-Bahnstation „Frankenstadion“ befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung zum Plangebiet. Hier besteht Anschluss an das S-Bahnnetz des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN).

Südwestlich des Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Thomas-Mann-Straße“ und „Kafkastraße“. An der Bushaltestelle „Thomas-Mann-Straße“ verkehrt die Buslinie 96 (Meistersingerhalle - Birnthon) einmal täglich. Über die Bushaltestelle „Kafkastraße“ besteht mit der Buslinie 55 werktags eine Anbindung im 10 Minuten-Takt zwischen Langwasser Mitte (U-Bahn-Anschluss) und Meistersingerhalle.

I.3.1.3.c. Fuß- und Radwegeverbindungen

Eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets über öffentliche Verkehrsflächen ist aufgrund der aktuellen Nutzung nicht gegeben.

Entlang der Thomas-Mann-Straße und Gleiwitzer Straße sind größtenteils beidseitig Gehwege vorhanden. Auf der westlichen Straßenseite der Gleiwitzer Straße besteht ein Radweg.

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

Eine detaillierte, nach den im Rahmen der Umweltprüfung zu prüfenden Schutzgütern gegliederte Beschreibung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich ist dem Umweltbericht zu entnehmen, der Teil dieser Begründung ist.

I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lärm)

I.3.1.5.a. Altlasten

Genauere Angaben zu bekannten und möglichen Bodenbelastungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der Teil dieser Begründung ist.

I.3.1.5.b. Lärm

Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich Gewerbeflächen sowie Wohnnutzungen. Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme der Gleiwitzer Straße und Thomas-Mann-Straße als Waldfläche genutzt. Aufgrund der aktuellen Nutzung gehen vom Plangebiet selbst keine Lärmemissionen aus. Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich gewerbliche Betriebe, deren Geräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Ausgehend von der Gleiwitzer Straße und der Poststraße sowie von den südöstlich gelegenen Bahnstrecken, wirken Verkehrsgeräuschimmissionen auf das Plangebiet ein.

Hinsichtlich der Lärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung (IfB Sorge – Bericht Schallimmissionsschutz, 15368.4) durchgeführt. Hierbei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der angrenzenden öffentlichen Straßen, der geplanten Erschließungsstraße und der Bahnstrecken 5962 und 5963 sowie die Gewerbegeräuschimmissionen, ausgehend von den gewerblichen Betrieben und Anlagen im Umfeld des Plangebiets, ermittelt.

Für die Beurteilung der Schallimmissionssituation im Umfeld des Plangebietes wurden folgende Immissionsorte herangezogen:

Immissi-onsorte	Bezeichnung	Gebietsausweisung / Schutzcharakter (Gemäß Bebauungs-plan Nr. 3871, 3887, 4245 4504 und 4645 jeweils der Stadt Nürn-berg)
IO 1	Wohngebäude, Frank-Wedekind-Straße 51 (Flur-Nr. 145/1186, Gemarkung Langwasser), Nordostfassade	WA
IO 2	Hotel Langwasser, Thomas-Mann-Straße T1 (Flur-Nr. 145/482, Gemarkung Langwasser), Nordostfassade	GE
IO 3	Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Seh-behinderte (Flur-Nr. 191/1, Gemarkung Langwasser), Wohnraum, Süd-westfassade	WA
IO 4	Bürogebäude des Werkzeug-Logistik-Centers (Flur-Nr. 180/50, Gemarkung Langwasser), Südwestfassade	GE
IO 5	Bürogebäude der Firma DHL, Poststraße 6 (Flur-Nr. 180/2344, Gemarkung Langwasser), Südwestfas-sade	GE

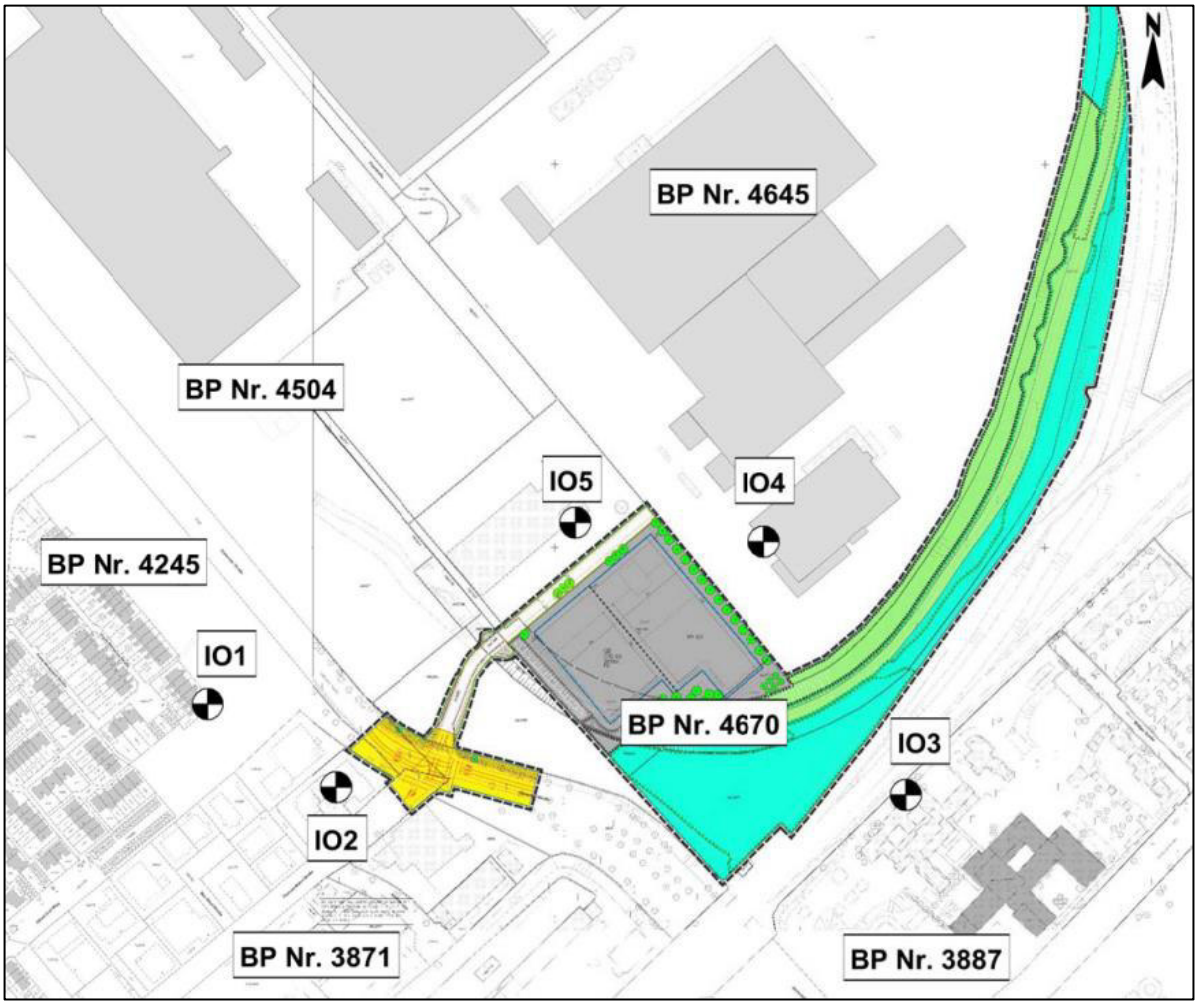


Abb.: Immissionsorte
IfB Sorge – Bericht Schallimmissionsschutz, 15368.4

An diesen Immissionsorten ist bereits eine Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Anlagen vorhanden.

Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken die Gewerbebetriebe und Anlagen innerhalb der benachbarten Bebauungspläne Nr. 4504 und 4645 der Stadt Nürnberg ein. Die Geräuschemissionen, ausgehend von den gewerblichen Flächen der beiden Bebauungspläne, wurden auf der Grundlage der festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigt.

Anforderungen an das Umfeld des Plangebietes

Gemäß TA Lärm sind an den oben aufgeführten maßgeblichen Immissionsorten die folgenden Anforderungen zu beachten:

Gebietsausweisung bzw. Gebietscharakter	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm L_{IRW} in dB(A)		Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm $L_{max,zul}$ in dB(A)	
	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts [1] 22.00 Uhr - 6.00 Uhr	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 [2]	40	85	60
Gewerbegebiete (GE)	65	50	95	70

[1] Beurteilung der vollen Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel

[2] Berücksichtigung eines Ruhezeitenzuschlages gemäß Ziffer 6.5 TA Lärm

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gelten in der Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräusche von Anlagen. An den oben genannten Immissionsorten ist eine Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Anlagen vorhanden, jedoch nicht näher bekannt. Zur Berücksichtigung der Vorbelastung werden daher an den vorgenannten Immissionsorten IO 1 bis IO 5 vorsorglich Immissionsrichtwertanteile angesetzt, welche die in der Tabelle aufgeführten Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts um mindestens 10 dB unterschreiten.

Verkehrslärm

Neben dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Straßen (Gleiwitzer Straße und der Poststraße) sind auch die Geräuscheinwirkung der Bahnanlagen (Bahnstrecken 5962 und 5963 – Abschnitt Nürnberg Langwasser bis Nürnberg Reichswald, km 4,6 bis km 6,2) zu beachten.

Gleiwitzer Straße

Die Verkehrszahlen der Gleiwitzer Straße wurden für den Nullfall (IST-Zustand) gemäß den Angaben der Stadt Nürnberg in den Berechnungen angesetzt. Die Verkehrsmengen des Nullfalls sind zur Ermittlung des Verkehrszuwachses durch den planinduzierten Verkehr aus dem Plangebiet erforderlich. Die Verkehrsmengen des Planfalls sind zur Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen sowie der Erhöhung der bestehenden Verkehrsgeräuschimmissionen (Nullfall) durch den planinduzierten Verkehr aus dem Plangebiet relevant. Für den Planfall werden daher die dargestellten Verkehrszahlen zu den Verkehrszahlen des Nullfalls addiert. Dabei wird die Aufteilung des planinduzierten Verkehrs mit 10 % nach Nordwesten (Richtung Beuthener Straße) und 90 % nach Südosten (Richtung Langwasser und Autobahn) mitberücksichtigt.

Poststraße

Für die Poststraße wird ein Verkehrsaufkommen von DTV = 1 276 Kfz/24 Stunden angesetzt.

Erschließungsstraße

Für die geplante private Erschließungsstraße wurden folgende prognostizierte Verkehrszahlen für das öffentliche Teilstück der Erschließungsstraße im Kreuzungsbereich der Gleiwitzer Straße angesetzt:

Fahrzeug	Fahrzeug-klasse	Tagzeitraum 6.00 Uhr - 22.00 Uhr		Nachtzeitraum 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	
		Anzahl Fahrzeuge	Anzahl Fahrten	Anzahl Fahrzeuge	Anzahl Fahrten
Pkw	-	40	80	-	-
Transporter bis 2,8 t	N1	15	30	-	-
Lkw 7,5-12t	N2	4	8	-	-
Lkw 40 t	N3	40	80	-	-
Pkw, Firma Hoffmann	-	162	162	44	44

Abb. Prognostizierte Verkehrszahlen – Erschließungsstraße
IfB Sorge – Bericht Schallimmissionsschutz, 15368.4

Im Nachtzeitraum ist ausschließlich der Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers geplant.

Schienenverkehr

Die Frequentierung der Bahnstrecken 5962 und 5963, jeweils Abschnitt Nürnberg Langwasser bis Nürnberg Reichswald, km 4,6 bis km 6,2 wird gemäß den Angaben der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2030 berücksichtigt.

I.3.1.5.c. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz):

Im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4645 sind Anlagen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind, zulässig, wenn diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen und Gebiete i.S.v. § 50 BImSchG hervorrufen und wenn sie einen angemessenen Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) zu diesen schutzbedürftigen Nutzungen einhalten.

Zum momentanen Zeitpunkt sind jedoch keine Störfallnutzungen vorhanden, deren Sicherheitsabstand in den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans hineinreicht. Der Geltungsbereich befindet sich somit aktuell nicht im Einwirkbereich von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche i.S. von § 3 Abs. 5a BImSchG). Aufgrund der oben beschriebenen Genehmigungslage (B-Plan Nr. 4645) könnten Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge betroffen sein. Zum Umgang damit siehe Kap. I.5.1.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine bau- oder betriebsbedingte Anfälligkeit des Plangebietes hinsichtlich schwerer Unfälle und Katastrophen nicht gegeben.

I.3.1.5.d. Luft

Aufgrund der Lage am Stadtrand und der Nähe zu großflächigen Waldgebieten ist im Plangebiet von einer im städtischen Vergleich relativ guten Luftqualität auszugehen. Schadstoffemittenten in der näheren Umgebung sind jedoch durchaus vorhanden, nämlich stark befahrene Straßen (Gleiwitzer Straße, Regensburger Straße) und großflächige Gewerbegebiete mit entsprechendem Lieferverkehr.

I.3.1.5.e. Kampfmittel

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum sogenannten Märzfeld, einem Manövergelände aus der NS-Zeit, könnten Objekte und Militaria aus dieser Zeit vorhanden sein. Dies ist bei Bau- und Bodenarbeiten zu berücksichtigen.

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) 2020 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 2020 ist die Stadt Nürnberg hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion gemeinsam mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach als Metropole im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Metropolen kommt eine besondere Bedeutung hinsichtlich der überregionalen Entwicklung sowie in überregionalen Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Sport, Kultur, Verwaltung und Wirtschaft zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4670 liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Auf Grundlage des Regionalplans der Region Nürnberg (mit Fortschreibung vom 16.12.2020: 21. Änderung) soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Wirtschaftsschwerpunkt gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu soll insbesondere auf die Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Erhaltung und Weiterentwicklung des produzierenden Gewerbes sowie den Ausbau des Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4670 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 das Plangebiet als gewerbliche Baufläche sowie als Fläche für Wald dargestellt. Die gewerbliche Baufläche umfasst dabei den Teilbereich, welcher an die bestehenden Gewerbegebiete im Norden des Plangebiets angrenzt. Als Fläche für Wald sind die Gleisharfe sowie der Bereich Richtung Gleiwitzer Straße dargestellt. Darüber hinaus ist die Gleiwitzer Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße und dessen Straßenbegleitgrün als Grünfläche dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen / Regelungen des Bebauungsplans entsprechen in den Grundzügen den Darstellungen des wirksamen FNPs. Die Darstellung „Wald“ im FNP kann auch mit den vorgeschlagenen Festsetzungen des Bebauungsplans ihre Funktion einer Eingrünung der Gewerbeflächen im Südosten und Südwesten weiterhin erfüllen, da ausreichend breite Waldstreifen erhalten bleiben. Lediglich im Bereich der neuen Erschließungsstraße fällt die Eingrünungsfunktion für die bestehende Baufläche (Firma DHL) weg; der neue Ortsrand liegt aber planungsbedingt ohnehin weiter östlich. Die abgetreppte Abformung des Baugebiets im B-Plan und die geplante zusätzliche Festsetzung einer Grünfläche in der Sohle der ehem. Gleistrasse stellen maßstabsbedingt erforderliche Konkretisierungen dar.

Im wirksamen FNP der Stadt Nürnberg sind ausschließlich übergeordnete und überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Da es sich bei der geplanten Erschließungsstraße, lediglich um eine untergeordnete Zufahrtsstraße zur Anbindung des Plangebiets handelt, wird den

Zielaussagen des FNP weiterhin entsprochen. Als Beispiele in der Umgebung kann unter anderem auch der Bebauungsplan Nr. 4640 und die 14. FNP-Änderung genannt werden. Die Darstellung des Waldstreifens entlang der Gleiwitzer Straße im FNP steht der planungsrechtlichen Festsetzung einer untergeordneten Zufahrtsstraße auf Bebauungsplanebene nicht entgegen.

Damit gilt dieser Bebauungsplan als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt; ein FNP-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4504 für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Beuthener Straße und Ringbahn (rechtverbindlich seit 12.07.2006) und Nr. 3871 für das Gebiet beiderseits der Thomas-Mann-Straße, zwischen der Gleiwitzer Straße und dem Verbindungsweg zum Bahnhof Langwasser, einschließlich Teilflächen der Gleiwitzer Straße (rechtverbindlich seit 11.07.1973) vor.

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4504 ist das Plangebiet als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, private Grünfläche sowie als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Auch bereits festgesetzte Ausgleichsflächen für Natur- und Artenschutz aus dem B-Plan Nr. 4504 werden durch die vorliegende Planung durch bebaute Bereiche ersetzt. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3871 ist das Plangebiet als Straßenverkehrsfläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

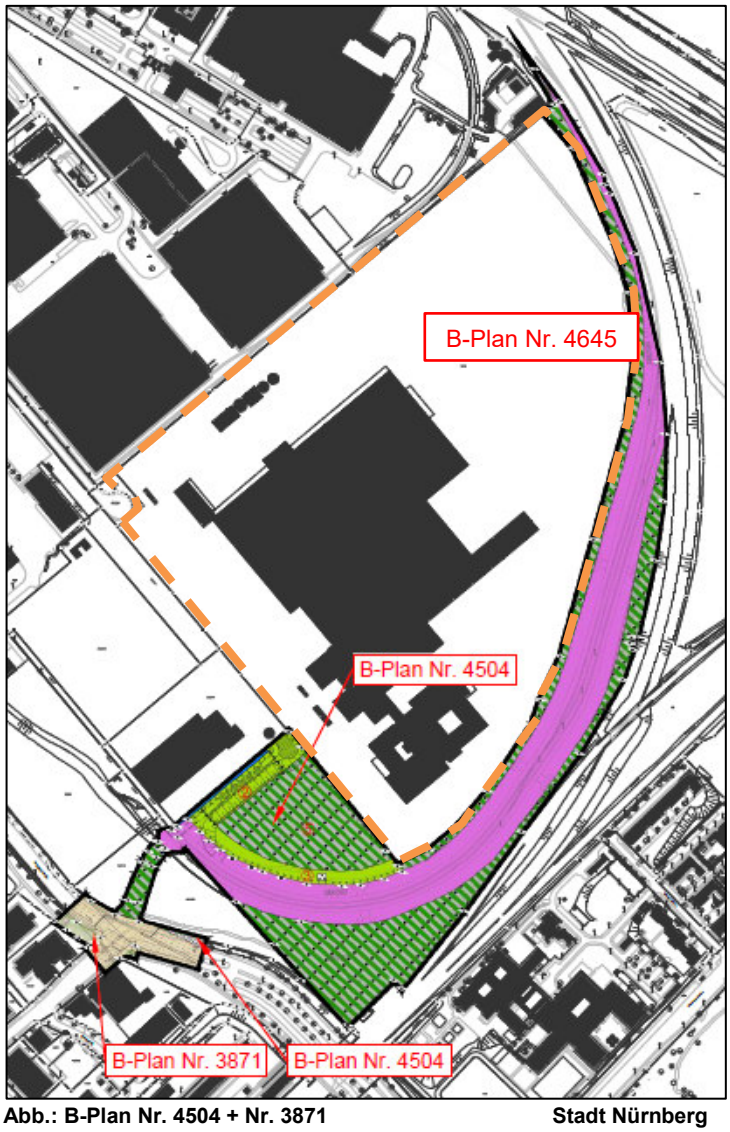


Abb.: B-Plan Nr. 4504 + Nr. 3871 **Stadt Nürnberg**

Nördlich grenzt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4645 „Poststraße“ (Gewerbegebiet) an das Plangebiet an (orange Balkenlinie in obenstehender Abbildung).

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauplanungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet nach § 30 BauGB zu beurteilen. Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets besteht - zum Zeitpunkt der Planaufstellung - aufgrund der bisherigen Festsetzung als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie als private Grünfläche momentan kein Baurecht.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Fläche für Bahnanlagen

Mit Bescheid vom 02.03.2021 wurden die im Geltungsbereich bisher als Bahnfläche gewidmeten Flächen (Flur Nr. 180/2347, 180/2366, 180/2367, 180/2350, 180/23,51 und 180/2305 – alle Gmkg. Langwasser) durch das Eisenbahn-Bundesamt (Außenstelle Nürnberg) freigestellt. Nunmehr befinden sich keine Bahnflächen im Geltungsbereich.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Da im Plangebiet keine Wohneinheiten errichtet werden, wird durch die Planung kein Bedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Öffentlich gewidmet und im Eigentum der Stadt Nürnberg ist lediglich der Kreuzungspunkt Gleiwitzer Straße/ Thomas-Mann-Straße. Alle weiteren Flächen im Geltungsbereich sind in Privateigentum des Investors.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe/sonst. Stadtratsbeschlüsse

<u>Stadtrat vom 24.05.2017 mit letzter Änderung vom 05.02.2020: Baulandbeschluss</u>

Der Baulandbeschluss des Stadtrats ist im Amtsblatt vom 04.03.2020 bekanntgemacht. Bei der hier vorliegenden Angebotsbebauungsplanung werden die im Baulandbeschluss zusammengefassten Regelungen, soweit möglich, über Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. Gemäß Baulandbeschluss sind Gewerbegebiete zu durchgrünen. Vor diesem Hintergrund sind Fassaden- und Dachbegrünungen sowie ausreichende Baumpflanzungen vorzusehen. Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen, um diese für jedermann zugänglich zu machen. Diesen Aspekten wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Im August 2023 ist eine Neufassung des Baulandsbeschlusses bekannt gemacht worden. Da die Planung bereits weit fortgeschritten war und die herausragenden Änderungen des Baulandbeschlusses (z.B. Erhöhung des Anteils geförderten Wohnungsbaus) auf ein reines Gewerbegebiet keine Auswirkungen haben, wird der Bebauungsplan Nr. 4670 auf Basis des alten Baulandbeschlusses zuende geführt.

<u>Stadtrat vom 21.10.2020: Masterplan Gewerbeflächen</u>

Der Masterplan Gewerbeflächen beschreibt die Grundsätze und Leitziele der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik der Stadt Nürnberg. Zentrale Aufgabe der Gewerbeflächenpolitik ist es, ein ausdifferenziertes Flächenangebot bereitzuhalten, das den vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen entspricht. Mit Blick auf die Stadtgröße sowie die positive Wirtschaftsentwicklung verfügt Nürnberg über ein äußerst geringes Gewerbeflächenangebot.

Neben Neuansiedlungen benötigen gerade wachsende, bereits in Nürnberg ansässige Unternehmen die Möglichkeit, sich innerhalb der Stadt auf größere Flächen zu verlagern. Die Bereitstellung von Flächen trägt somit dazu bei, Arbeitsplätze in Nürnberg zu sichern und neue zu schaffen. Die Entwicklung neuer Gewerbestandorte bietet zudem die Chance für eine spezifische Profilierung, die sich im Bestand so nachträglich nicht umsetzen lässt. Die Gewerbeflächen im Entwicklungsgebiet sind durch Logistik und Transport geprägt.

Stadtrat vom 23.10.2013: Einzelhandelskonzept

Das „Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg“ (Stadt Nürnberg, 2013) wurde am 23.10.2013 vom Stadtrat beschlossen. Vorrangiges Ziel des Konzepts ist es, die städtebaulich integrierten, dezentralen Nahversorgungsstrukturen zu erhalten und zu stärken. Gewerbegebiete sind zwar entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mögliche Standorte für Einzelhandel. Angesichts der planungsrechtlichen Probleme bei entsprechender Neuausweisung von Gewerbegebieten und insbesondere der begrenzten Verfügbarkeit von qualifizierten Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Entwicklung von Nürnberg sollte 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. Generell sollten Gewerbeflächen den eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden im Gewerbegebiet lediglich Einzelhandelsbetriebe als Teil des dort ansässigen Gewerbebetriebs (Handwerkerprivileg) zugelassen. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig.

Stadtrat vom 26.10.2016: Vergnügungsstättenkonzept

Das „Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Nürnberg, Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption“ (Dr. Donato Acocella, 2015) wurde am 26.10.2016 vom Stadtrat beschlossen. Es trifft Aussagen zu städtebaulichen Schutzzielen in den einschlägigen Gebietskategorien. Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Nürnberg sind unter anderem: Der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung) und der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten.

Stadtplanungsausschuss vom 07.11.2013/ Umweltausschuss vom 09.10.2013: Konzept für den Umgang mit Niederschlagswasser (Entwässerungskonzepte) in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch diese Beschlüsse 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 (WHG) zu prüfen. Auch die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg gibt der Versickerung von Niederschlagswasser 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.

Die genannten Punkte werden im parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeiteten Entwässerungskonzept nach Möglichkeit beachtet; Näheres dazu ist dem Kap. I.4.5 zu entnehmen.

Umweltausschuss vom 23.01.2013: Energienutzungsplan 2030 und Energieeffizienzstrategie 2050

Gemäß diesem Beschluss sind in Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen. Ein derartiges Konzept wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet und ist den Unterlagen als Quelle beigefügt. Näheres dazu ist auch dem Kap. I.4.5 zu entnehmen.

Begrünungssatzung 06.2022

Die Stadt Nürnberg hat zum 01.06.2022 eine Begrünungssatzung (BegrS) erlassen. Diese Satzung bezweckt aus städtebaulichen, stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen sowie zur Anpassung der Stadt an die Folgen des Klimawandels die Sicherstellung und Förderung einer verbesserten Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen. Dabei steht eine intensive Durchgrünung und eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung im Sinne der Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes sowie eines klimaangepassten, gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes im Vordergrund. Die grünordnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans halten die Vorgaben der BegrS ein.

Stadtklimagutachten 05.2014

Die Aussagen des Stadtklimagutachtens zum Geltungsbereich und dessen Umgebung sind im Umweltbericht (Kap. 2.8 Klima) beschrieben.

I.3.3.4. Beschränkungen

Leitungstrassen

Aufgrund der aktuellen Nutzung befinden sich mit Ausnahme in den bestehenden Straßen (Gleiwitzer Straße und Thomas-Mann-Straße) keine Leitungstrassen.

Im Bereich Kreuzungsbereich Gleiwitzer Straße / Privatstraße werden Kabelanpassungen erforderlich.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Das Plangebiet grenzt im Norden an großflächige Gewerbenutzungen an und bildet somit eine Erweiterung des Gewerbestandortes Poststraße / Gleiwitzer Straße. Da über die angrenzenden Gewerbegrundstücke keine Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche besteht ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße vom Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße erforderlich. Über die Gleiwitzer Straße besteht eine gute verkehrliche Anbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz.

Gemäß „Masterplan Gewerbeflächen“ ist der Gewerbestandort Poststraße / Gleiwitzer Straße durch Logistik und Transport geprägt. Die zulässigen Gewerbenutzungen sollen sich an den Bedarfen und Nürnberger Entwicklungskonzepten orientieren. Daher ist das Ziel die Schaffung attraktiver Gewerbeflächen für Logistik und Transportbetriebe sowie öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Gewerbefläche soll aus Gründen des geringen Gewerbeflächenangebots für diese Nutzungen vorgehalten werden.

Die Lage des Plangebiets sowie die vorgenommene Lärmkontingentierung ermöglichen die Festsetzung eines Gewerbegebiets, welches eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit einer nur geringen Einschränkung der Lärmemissionen ermöglicht.

Einzelhandelsnutzungen sollen mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs („Werksverkauf“) nicht zulässig sein. Da Kunden von Einzelhandelsbetrieben als schutzbedürftige Nutzungen i.S.d. BImSchG gelten, sollen diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein sofern sie nicht im Sicherheitsabstand von Anlagen liegen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“) bilden. Auch Nutzungen, welche ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen sowie Nutzungen, die zu einem Trading-Down-Effekt oder zu einem Verschieben der Bodenpreisstruktur führen können, sollen ausgeschlossen werden. Auch wenn Teilbaugebiete (GE 1 und GE 2) wegen der Festsetzungen zum Lärm festgesetzt werden müssen, bilden sie eine städtebauliche Einheit.

Die Grundzüge der Grünordnung werden in Kap. I.4.6.1 beschrieben.

Die Abformung des Gewerbegebiets wurde so gewählt, dass die ehemalige Gleistrasse nur im südwestlichen, randlich ohnehin durch die geplante Zufahrtsstraße beeinträchtigten und

aus naturschutzfachlicher Sicht weniger hochwertigen Bereich verfüllt und überbaut werden kann. Im östlichen Teil der geplanten Baufläche wurde darauf geachtet, die Grenze zwischen Gewerbegebiet und Wald- bzw. Grünfläche oberhalb der Böschungsoberkante der ehemaligen Gleistrasse zu führen, obwohl der FNP auch die nördliche Böschung und die Sohle der Gleistrasse als gewerbliche Baufläche darstellt. So soll der Anteil, der im Sinne des Natur- und Artenschutzes aufzuwertenden Flächen erhöht werden. Demnach sollen die bestehenden Grün- und Waldstrukturen in der Gleisharfe erhalten werden.

Die ehemalige Gleistrasse und die verbleibenden Waldflächen sollen zukünftig dem Arten- und Biotopschutz dienen. Ziel ist es, hier eine deutliche Verbesserung der Habitatqualität für schützenswerte Tierarten zu erreichen (z.B. Zauneidechse, baumbewohnende Vogelarten) und den Nadelholzforst zu einem strukturreichen Waldbestand mit hohem Laubbaumanteil und hohem Totholzanteil umzubauen. Beide Maßnahmen sollen zugleich als Kompensation für die durch die gewerbliche Bebauung zu erwartenden Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gelten. Das Betreten der geplanten Ausgleichsflächen durch die Öffentlichkeit soll durch entsprechende Maßnahmen (Einzäunung) verhindert werden. Die Unterscheidung Waldfläche / Grünfläche in der Gleisharfe stellt eine notwendige Konkretisierung der verschiedenen geplanten Nutzungen dar, denn in der aktuell unbewaldeten Sohle des Geländeeinschnitts ist keine Waldbegrünung / Aufforstung, sondern die Aufwertung der vorhandenen Offenlandhabitate vorgesehen.

Für die aufgeführten Nutzungen werden Flächen in folgendem Umfang vorgesehen:

Nutzungen im Geltungsbereich	Flächengröße in ha	Anteil in %
Gewerbegebiet GE	1,99	24,5
hiervon Teilbaugebiet GE 1	*0,89*	*11,0*
hiervon Teilbaugebiet GE 2	*1,10*	*13,5*
Straßenverkehrsfläche	0,47	5,8
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh – und Radweg + Zufahrt mit Nutzerbeschränkung	0,33	4,1
Private Verkehrsfläche	0,01	0,1
Private Grünfläche	2,51	30,8
Fläche für Wald	2,82	34,7
Gesamt	**8,13**	**100,0**

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Städtebaulich ist das nördliche Umfeld des Plangebiets aufgrund gewerblicher Nutzungen durch eine eher grobkörnige Gebäudestruktur geprägt. Die Gewerbebauten sind in einfacher, zweckmäßiger Bauweise errichtet worden. Im Süden und Osten ist das Plangebiet von einem Waldmantel umgeben, sodass der Einblick auf künftige bauliche Anlagen sehr beschränkt ist.

Vor diesem Hintergrund ist das Gewerbegebiet bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen so abgeformt, dass die Errichtung von großflächigen Hallen möglich ist.

Im südlichen Teilbaugebiets GE 1 in Richtung Gleiwitzer Straße sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 26,5 m zulässig. Diese Höhe lehnt sich an die bestehende Bebauung auf dem benachbarten Grundstück im Norden / Nordwesten (Flur Nr. 180/2344 Gmkg. Langwasser) an. Als Übergang zu den bis zu 40 m hohen Gebäuden im Nordosten (Flur Nr. 180/50 Gmkg. Langwasser) sind im nördlichen Bereich des Plangebiets GE 2 Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 34 m zulässig.

Die Lage von Pkw-Stellplätzen ist sowohl im Südosten als auch im Nordwesten des Gewerbegebietes denkbar. Lkw-Stellplätze könnten ebenfalls im Nordosten in der Nähe zur geplanten Erschließungsstraße vorgesehen werden.

Das Bestandsgelände wurde vermessen, um die Gebäude- und Straßenanschlüsse planen und bereits auf B-Plan-Ebene die erforderlichen Geländeveränderungen abschätzen zu können. Nach aktuellem Stand der Objektplanung ist ein einzelnes, großflächiges Hauptgebäude mit durchgängiger Bodenplatte vorgesehen. Das Bestandsgelände zwischen Gebäude und Gleisböschung muss – unabhängig von der Fußbodenoberkante im Gebäude – nicht nennenswert verändert werden, da der Höhenunterschied in der Gebäudefassade aufgefangen werden kann. Die Feuerwehrumfahrung wird also in etwa auf Höhe des Bestandsgeländes liegen, d.h. die Böschung der ehem. Gleistrasse muss in ihrer Neigung nicht verändert werden. Auch östlich und nördlich des Gebäudes soll die Umfahrung in etwa auf der bestehenden Geländehöhe liegen.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

I.4.3.1. Motorisierter Verkehr

Da die verkehrliche Erschließung des Plangebiets aufgrund der momentanen Nutzung nicht gesichert ist, sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Hierfür wird zwischen dem Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße und dem Plangebiet eine Erschließungsstraße errichtet. Die neue Erschließungsstraße grenzt im Nordwesten an das Grundstück des Werkzeug-Logistik-Centers (Flurstück Nr. 180/50, Gmkg. Langwasser). Die Erschließungsstraße dient künftig dem LKW- und Mitarbeiter-Verkehr des Plangebiets sowie dem Mitarbeiter- und Besucher-Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers (ausschließlich Pkw). Zur Reglementierung der Pkw-Bewegungen des Werkzeug-Logistik-Centers werden vertragliche Vereinbarungen über die Verkehrsmengen (162 Pkw-Fahrten tags, 44 nachts) vorgesehen und bei Bedarf geeignete technische Maßnahmen (z.B. Schranken) errichtet.

Der LKW-Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers erfolgt weiterhin ausschließlich über die Poststraße. Für die Erschließungsstraße werden im Tagzeitraum folgenden Fahrbewegungen angenommen:

- Pkw = 80 Fahrbewegungen
- Transporter bis 2,8 t = 30 Fahrbewegungen
- Lkw 7,5 – 12t = 8 Fahrbewegungen
- Lkw 40 t = 80 Fahrbewegungen.

Im Nachtzeitraum ist ausschließlich Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers geplant.

Die Erschließungsstraße besteht aus zwei Fahrbahnen mit einer Breite von je 3,5 m, um ein problemfreies Begegnen zweier LKW zu ermöglichen. Für die Umsetzung dieser Infrastrukturmaßnahme ist ein Umbau des Knotenpunkts Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße erforderlich. Insbesondere ist das Anlegen von Abbiegerstreifen beidseitig der Gleiwitzer Straße in Richtung Plangebiet notwendig.

In der Thomas-Mann Straße wird eine Busspur und eine gemeinsame Spur zum Geradeausfahren (in die neue Erschließungsstraße) und zum Rechtsabbiegen vorgesehen. Eine Verbreiterung der Fahrbahn ist dafür nicht erforderlich.

Da der Nutzerkreis dieser neuen Erschließungsstraße sehr beschränkt (Plangebiet + Werkzeug-Logistik-Center) ist und als Stichstraße angelegt wird, wird diese als Privatstraße festgesetzt und bleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin.

I.4.3.2. Geh- und Radwege

Im Süden der neuen Erschließungsstraße wird ein 3,5 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen, um eine gute Anbindung zwischen dem neuen Gewerbegebiet und dem zum südwestlich angrenzenden Stadtteil Langwasser Nord für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten.

Über den geplanten Geh- und Radweg wird auch das bestehende Gewerbegebiet (Werkzeug-Logistik-Center) auf zumutbarem Weg an die Buslinie 55 angebunden. Bislang ist dieses zu Fuß und per Rad nur über die Poststraße erreichen.

Um die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets im Sinne des Art. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu sichern, ist es erforderlich, die Erschließungsstraße einschließlich des Geh- und Radwegs später als Eigentümerweg im Sinne des Art. 53 Nr. 3 Bayerisches Straßen-und Wegegesetz (BayStrWG) zu widmen. Die Verkehrsflächen bleiben damit weiterhin in privatem Eigentum.

I.4.3.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit Realisierung des Geh- und Radwegs entlang der neuen Erschließungsstraße besteht künftig eine kurze fußläufige Anbindung zwischen dem Plangebiet, dem Werkzeug-Logistik-Center und den Bushaltestellen „Thomas-Mann-Straße“ in der Gleiwitzer Straße und Kafkastraße in der Thomas-Mann-Straße. Die Strecke zwischen Plangebiet und Bushaltestelle beträgt nunmehr 180 - 320 m.

Über die Buslinie 55, welche an der Bushaltestelle Kafkastraße verkehrt, besteht werktags eine Anbindung im 10 Minuten Takt zwischen Langwasser Mitte (U-Bahn-Anschluss) und Meistersingerhalle. An der Bushaltestelle „Thomas-Mann-Straße“ verkehrt die Buslinie 96 (Meistersingerhalle - Birnthon) einmal täglich.

Somit sind das Plangebiet ebenso wie das Areal des nordöstlich angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebs, künftig gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY

Da es sich um ein relativ isoliert liegendes Gewerbegrundstück handelt, das gewerblichen Nutzungen zugeführt werden soll, lässt sich die künftige Betroffenheit der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen nur sehr allgemein betrachten. Bei der Planung wurden hierzu die folgenden Belange berücksichtigt:

- Bereitstellung von Gewerbeflächen für die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze:
  Hiermit besteht die Möglichkeit Arbeitsplätze zu schaffen, die der in Nürnberg wohnenden Bevölkerung zugutekommen und durch kurze Arbeitswege die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern.
- Ermöglichung einer Erreichbarkeit auch für Menschen ohne eigenen Pkw durch Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Geh- und Radwege.
- Vermeidung potentieller Konflikte durch Emissionen (z.B. Lärm durch Verkehr) für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen/ Wohnlagen:
  Der Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung von Lärmkontingenten gewahrt.

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

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. Es liegt bereits ein Energiekonzept vor, das eine nachhaltige Energieversorgung mit positiver Jahresbilanz (erneuerbare Energieerträge vs. Bedarfswerte) beschreibt. Näheres dazu ist im Kap. 2.8 des Umweltberichts beschrieben.

Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser kann ausgehend von den vorhandenen Versorgungsnetzen sichergestellt werden, wobei die Energieversorgung weitgehend über PV-Anlagen auf dem Dach erfolgt. Notwendige Leitungsverlegungen sowie evtl. erforderliche Bauwerke sind vom jeweils zu erwartenden Leistungsbedarf und von konkreten Versorgungsaufträgen bzw. Auftragserteilungen abhängig. Im Bereich der geplanten Zufahrt zu dem Areal sind umfangreiche Kabelanpassungen erforderlich.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Es liegt ein erstes Grobkonzept vor (Ingenieurbüro Christofori, 20.06.2022). Gemäß den vorliegenden Bodenuntersuchungen ist eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser in der ehemaligen Gleistrasse aufgrund bindiger Böden in der Böschung und geringem Grundwasserflurabstand in der Sohle nicht möglich. Zwischen Gleisböschung und geplantem Gebäude ist eine Sickerfähigkeit gegeben (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.3). Vorgesehen ist daher gemäß den bisherigen Abstimmungen mit dem Entwässerungsplaner, im Bereich der Umfahrung und der Parkplätze südlich und südöstlich des geplanten Gebäudes eine Versickerung über unter den Belagsflächen gelegenen Rigolen mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage zu erreichen, ggf. kombiniert mit Versickerungsmulden im Bereich der Baumpflanzungen.

Abfallentsorgung

Nach der Gewerbeabfallverordnung hat jeder gewerbliche Abfallerzeuger und Abfallbesitzer in Nürnberg für Abfälle zur Beseitigung städtische Restabfallbehälter in angemessenem Umfang zu nutzen. Richtwerte für das Mindestbehältervolumen sind in § 9 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Nürnberg (AbfS) festgelegt. In besonderen Fällen kann hiervon jedoch abgewichen werden.

Um die Müllabholung der städtischen Restabfallbehälter bei Bedarf sicherstellen zu können, ist ein Befahren der Erschließungsstraße und des Gewerbegebiets mit den Müllfahrzeugen erforderlich. In der Erschließungsstraße ist kein Wendehammer vorgesehen, so dass das Wenden der Müllfahrzeuge im Gewerbegebiet erforderlich ist. Gemäß dem Nutzungskonzept sind von der Erschließungsstraße zwei Zufahrten zum Gewerbegebiet vorgesehen. Der Wendevorgang kann bspw. über das Einfahren in der nordöstlichen Zufahrt und das Ausfahren über die südwestliche Zufahrt erfolgen. Die Umfahrung, die auch als Feuerwehrumfahrung dient, ist für 3-achsige Lkw ausgelegt, sodass diese auch von Müllfahrzeugen befahren werden können. Der Standplatz bzw. die Abfallsammelstellen im Gewerbegebiet werden bei der Realisierung des Bauvorhabens festgelegt.

Die Abholung von anfallenden Gewerbemüll erfolgt über private Entsorgungsunternehmen.

I.4.6. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.6.1. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Hauptziel der Grünordnung ist die Gliederung der neu entstehenden Erschließungsstraße durch gruppierte Baumpflanzungen, die Schaffung einer raumwirksamen Grünzäsur zum benachbarten Gewerbegebiet im Nordosten und die Durchgrünung des Gewerbegebiets durch Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen und Umfahrungsflächen sowie durch einen begrünten Aufenthaltsbereich für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des anzusiedelnden Gewerbebetriebs. Auf den neu entstehenden Böschungen zur ehem. Bahntrasse im Süden sollen laubholzreiche Grünstrukturen im Übergang zum angrenzenden Wald entstehen; in der dazwischenliegenden Südspitze des Gewerbegebiets bleibt der bestehende Wald erhalten. Außerdem sollen zwei vitale Eichen an der neu entstehenden Kreuzung der Erschließungsstraße mit der Gleiwitzer Straße erhalten bleiben.

Die rahmengebenden Grüngürtel (Waldbestände) im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen im landschaftlichen Zusammenhang mit den ausgedehnten Waldgebieten (z.T. verinselten Waldbeständen) des Lorenzer Reichswaldes. Für das Stadtbild sind diese Waldgürtel prägend, da sie lineare Gliederungselemente für den städtischen Raum darstellen, deren Abgrenzung aus der historischen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption bzw. Entwicklung des Stadtteils Langwasser resultiert und welche die städtebaulichen Einheiten voneinander trennen. Auch im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 4504 sind die umgebenden Waldgürtel als zu erhalten festgesetzt. Aufgrund dieser besonderen Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild wird der Erhalt der auch im wirksamen FNP dargestellten Waldflächen aus grünordnerischer und landschaftsplanerischer Sicht als wesentlicher Planungsgrundsatz erachtet.

Da die dichten Waldflächen im Süden und Osten gewährleisten, dass das Gebiet von der Gleiwitzer Straße und vom östlich der Bahnlinie gelegenen Bildungszentrum für Blinde und Sehbehinderte aus nicht einsehbar ist, ist eine Eingrünung in diese Richtungen nicht notwendig. Der innerhalb der geplanten Baufläche gelegene, ca. 270 m² große Waldbereich an der Südspitze des Gewerbegebiets bleibt erhalten; er wird somit Teil der unversiegelten Flächenanteile im GE. Zum Schutz dieses Waldbereichs wird eine Festsetzung zur Erhaltung von Gehölzbeständen innerhalb des Gewerbegebiets getroffen (s. Kap. 0).

Zu den im Nordosten angrenzenden Gewerbeflächen werden über Pflanzbindungen im Gewerbegebiet (im Rahmen der oben erwähnten unversiegelten Flächenanteile) gliedernde Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Diese schließen sich an die direkt angrenzend im B-Plan Nr. 4645 festgesetzte private Grünfläche an und verbreitern so diese Grünachse.

Im östlichen Randbereich reicht das geplante Gewerbegebiet etwas näher an die ehem. Bahntrasse heran als das nordöstlich angrenzende Gewerbegebiet aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 4645. Die an die Böschungsoberkante heranreichenden Teile des Gewerbegebiets werden jedoch – ebenso wie die durch die Teilverfüllung der Gleistrasse neu entstehende Böschung – mit Pflanzbindungen versehen. Oberhalb der Böschung entstehen begrünte Stellplätze und ein kleiner Baumhain als Aufenthaltsbereich für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des anzusiedelnden Gewerbebetriebs.

Das Gewerbegebiet wird gemäß den Vorgaben der Begrünungssatzung mit Fassaden- und Dachbegrünungen sowie ausreichenden Baumpflanzungen ausgestattet. Die Festsetzungen dazu werden in Kap. 0 erläutert. Ein weiteres Ziel ist eine angemessene Überstellung der Stellplatzflächen mit standortgerechten Laubbäumen als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel.

Die ehemalige Gleistrasse soll dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und dem Artenschutz dienen. Hier werden Sandmagerrasen mit einem hohen Anteil an offenem Boden entwickelt und die bestehenden Gehölze auf den Böschungen erhalten bzw. zu standortgerechten, strukturreichen Waldmänteln umgestaltet. Die verbleibenden Waldflächen südlich und östlich der ehemaligen Gleistrasse werden, ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme, zu einem strukturreichen Laubmischwald umgestaltet. Mit Ausnahme der planungsbedingten Rodung im Bereich des geplanten Gewerbegebiets bleibt der waldrechtliche Status der Flächen im Geltungsbereich erhalten. Die konkreten Maßnahmen, die zum Teil auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen, sind in einem Ausgleichskonzept in Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ausführlich beschrieben. Bei der Maßnahmenplanung wurden die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt und – hinsichtlich der so genannten CEF-Maßnahmen - konkretisiert und festgesetzt.

I.4.6.2. Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bildet eine wichtige Planungsgrundlage für die Umsetzung gezielter Maßnahmen im Bereich der privaten Grünflächen (s.o.). Sie wurde vom Geowissenschaftlichen Büro Dr. Heimbucher erarbeitet und mit der Stadt Nürnberg abgestimmt und geprüft. Die Ergebnisse der saP sind in Kap. 2.4.2 des Umweltberichts beschrieben.

I.4.6.3. Gebot der Vermeidung; Verringerung

Die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden – soweit möglich – über Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans vorgegeben; wo dies aus baurechtlichen Gründen nicht möglich ist, wird eine Sicherung über den städtebaulichen Vertrag vorgenommen. Die einzelnen Maßnahmen sind in Kap. 4 des Umweltberichts detailliert beschrieben.

I.4.6.4. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

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

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Wertpunkte) ist die Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenerstattungsS, Stand: 08.2006). Eine Bilanzierung der Eingriffe nach dieser Satzung wurde durchgeführt; die genaue Bewertung der einzelnen Biotop-/Nutzungstypen in Bestands- und Planungswert ist den Anlagen Nr. 1-5 zu entnehmen.

Bei der Bilanzierung werden zunächst die betroffenen Biotop-/Nutzungstypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenerstattungsS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet. Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) und dem entsprechenden Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der jeweiligen Fläche und in der Summe aller Einzelflächen der Gesamtwert des Bestands im Geltungsbereich. Dem wird der zukünftige Planungswert entgegengesetzt, indem analog zum oben genannten Verfahren die Planung flächenmäßig getrennt nach Biotop-/Nutzungstypen ermittelt und den einzelnen Teilflächen der „ökologische Wertfaktor (Entwicklung)“ zugeordnet wird. Die Differenz zwischen Planungs- und Bestandswert ergibt den Ausgleichsflächenbedarf. Basis für diese Ermittlung ist der vor Ort ermittelte Ausgangszustand und der aktuell vorliegende Entwurf des Bebauungsplans.

Folgende Annahmen werden der Bilanzierung des Planungswertes zugrunde gelegt:

- Die bereits dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070 – 2017 zugeordnete Ausgleichs- und CEF-Fläche im Norden der ehem. Gleistrasse bleibt unverändert, für Bestand und Planung wurde also der gleiche Wert angesetzt.
- Da der Waldbestand auf Flur Nr. 180/2343 und 180/2342 bereits als Ausgleichsfläche einem Eingriff zugeordnet ist, wurde dieser Waldbestand als Laubwald mit alter Ausprägung (Entwicklung nach 80 Jahren) bewertet. Gleiches gilt für die an diesen Waldbestand angrenzenden Flächen, für die gem. B-Plan Nr. 4504 die Entwicklung eines Mager-/ Halbtrockenrasen sowie eines Waldrandes als Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Daher wurde der naturschutzfachliche Wert des im B-Plan Nr. 4504 und dem nachgeordneten Bauantrag festgesetzten Entwicklungsziels der Ausgleichflächen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung angesetzt, der entsprechend höher ist als der aktuelle Biotop-/Nutzungstypwert.
- Zu pflanzende Bäume (Nutzungstyp 1.1) wurden entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen in die Bilanz eingestellt. Zum Ansatz kamen je Baum 20 m² unversiegelte Baumscheibe bzw. durch die Krone übertraufte Fläche. Diese Flächen wurden in der weiteren Bilanz von der unter der Baumkrone liegenden Fläche abgezogen, also von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und dem versiegelten Anteil des Gewerbegebiets.
- Da die Entwässerung der versiegelten Flächen im Gewerbegebiet und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Trennsystem erfolgt, indem das dort anfallende Regenwasser gesammelt, abgeleitet und gezielt versickert wird, gibt es – mit Ausnahme kleiner Bereiche in der umzubauenden Kreuzung an der Gleiwitzer Straße – keine voll versiegelten Flächen (Biotop-/Nutzungstyp 7.6), sondern größtenteils befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung (Biotop-/Nutzungstyp 8.3).
- Die festgesetzten Dachbegrünungen wurden als extensiv begrünte Dachflächen (Biotop-/Nutzungstyp 7.1) angesetzt, indem ein zu begrünender Mindestanteil von 70 % der Gebäudedachfläche festgelegt wurde. Die übrigen 30 % fließen in die befestigten Flächen mit Regenwasserversickerung ein (Biotop-/Nutzungstyp 8.3).
- Bezüglich des Gesamtanteils überbauter Flächen (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege) wird auf Basis der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Grundfläche (GR) von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ausgegangen, die durch Anlagen gem.

§ 19 Abs. 4 BauNVO nicht weiter überschritten werden darf; es bleiben also mindestens 20% der Gewerbefläche unversiegelt; laut den Festsetzungen müssen diese Flächen bepflanzt werden Diese Flächen wurden als Abstandsgrünflächen (Biotop-/Nutzungstyp 5.3) bilanziert, wobei von der Fläche des Gewerbegebiets zunächst die separat bewerteten Baumpflanzungen abgezogen wurden (20 m² je Baum), anschließend der unversiegelte Anteil (20%) errechnet wurde und dann die Flächen mit Pflanzgebot Nr. 1 und 2 im Süden des Gewerbegebiets und die FCS-Fläche F2 abgezogen wurden, da dort über die Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote ökologisch hochwertigere Biotop-/Nutzungstypen entstehen (s.u.).

- Sowohl die vom Eingriff nicht betroffenen Waldränder als auch die neu zu pflanzenden Waldränder (in der Ausgleichsfläche A2 und auf den Flächen Nr. 1 und 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) wurden als typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum (Biotop-/Nutzungstyp 2.2) bewertet.
- Die niedrigeren, von Sträuchern dominierten Gehölzbestände auf den Böschungen der ehem. Gleistrasse wurden – soweit sie nicht durch das Gewerbegebiet überbaut werden – aus der Umgrenzung den Ausgleichsflächen A2 und A3 ausgespart, da für sie die Erhaltungsbindungen im B-Plan Nr. 4670 greifen. Sie wurden – ebenso wie die in der Ausgleichsfläche A2 neu zu pflanzenden Hecken auf den Böschungen – als heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume (Biotop-/Nutzungstyp 2.4) bewertet.
- Der von Kiefern dominierte Nadelwald in der Ausgleichsfläche A2 soll langfristig durch die Ausgleichsmaßnahmen zu einem laubholzreichen, standortgerechten Mischwald umgebaut werden; der Zielzustand wurde hier als naturnaher Wald mit potentieller natürlicher Vegetation (Biotop-/Nutzungstyp 3.2) bewertet.
- Die Waldflächen, die bereits laubholzreich sind, wurden mit einer Erhaltungsbindung versehen und aus der Umgrenzung der Ausgleichsflächen ausgespart. Sie werden als forstwirtschaftlich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil (Biotop-/Nutzungstyp 3.3) eingestuft.
- Kleine Teile der vorhandenen Nadelwälder (im Kreuzungsbereich an der Gleiwitzer Str.) können aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Sie werden daher unverändert als forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil (Biotop-/Nutzungstyp 3.4) bewertet. Gleiches gilt für kleine Teilflächen mit den Biotop-/Nutzungstypen 3.7 (Sukzession im und am Wald), 7.4 (unbefestigte Wege) und 10.2 (Ausdauernde Ruderalfluren).
- Die zum Teil unveränderten, zum Teil neu entstehenden kleinen Randstreifen und Verkehrsinseln in der Kreuzung an der Gleiwitzer Straße wurden als intensiv gepflegte Straßenränder (Biotop-/Nutzungstyp 5.7) bewertet. Die neu entstehenden Einschnitts- und Dammböschungen an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und die weiter von der Fahrbahn entfernten Flächen am zukünftigen Waldrand nördlich der Gleiwitzer Str. werden zukünftig nicht intensiv gepflegt werden; sie wurden daher als extensiv gepflegte Straßenränder (Biotop-/Nutzungstyp 5.6) eingestuft.
- Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, aus gestalterischen Gründen und als Maßnahme zur Klimaanpassung müssen öffnungslose Fassadenabschnitte ab 3 m Wandlänge mit Kletter- und Rankpflanzen dauerhaft begrünt werden. Angerechnet wurde dies nach den städtischen Vorgaben der KostenerstattungsS, d.h. die fensterlose Fassadenfläche (laut aktuellem Planungsstand des mit der Baugenehmigungsplanung beauftragten Architekten) wurde zu 50% abzüglich der Flächen von Fenstern und Türen angesetzt (Biotop-/Nutzungstyp 7.3).
- In der CEF-Fläche für die Zauneidechse im Südosten des Geltungsbereichs wurden in Abstimmung mit dem Büro Dr. Heimbucher (GBH) angesetzt: 150 m² für Gesteins- und Sandaufschüttungen (als Schotterflächen, Biotop-/Nutzungstyp 7.5), die Restfläche, die

entbuscht werden soll, als ausdauernde Ruderalflur (Biotop-/Nutzungstyp 10.2). Ein detailliertes Maßnahmenkonzept zur internen CEF-Fläche wurde vom Büro GBH ausgearbeitet (Stand: 31.10.2023).

- Auch der Großteil der Sohle der ehem. Gleistrasse wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu einem Magerrasen mit einem Anteil von mindestens 30% an offenem Boden entwickelt. Auch hier erfolgte eine Einstufung als sonstige Mager- und Halbtrockenrasen (Biotop-/Nutzungstyp 9.4).

Folgender Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich bei der Ermittlung der Differenz zwischen Bestandswert und Planungswert:

51.460 Wertpunkte (Bestand) – 45.155 Wertpunkte (Planung) = 6.305 Wertpunkte (Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs Nr. 1)

Das Kompensationsdefizit wird durch vier Ausgleichsflächen ausgeglichen, von denen eine außerhalb des Stadtgebiets liegt. Zusammen mit den Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet können die Eingriffe rechnerisch vollständig ausgeglichen werden.

Die Bewertung des Bestands- und Planungswertes auf den außerhalb des Geltungsbereichs Nr. 1 gelegenen Ausgleichsflächen ist den Anlagen Nr. 7 bis 10 zu entnehmen; kartographisch dargestellt ist die Einstufung der Ausgangs- und Zielzustände in den Anlagen Nr. 6, 13 und 14.

Die geplanten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben. Die funktionalen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können somit durch die vorgesehenen Maßnahmen und Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Näheres zu den konkreten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs wird im Kapitel I.5.13 beschrieben.

Da im Zuge der Umsetzung der Planung auch Wald nach Waldrecht gerodet wird, wurden auch die waldrechtlichen Eingriffe bilanziert. Die Abgrenzung der Flächen, die als Wald im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. Art. 2 BayWaldG einzustufen sind, wurde dazu mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürth abgestimmt. Die Waldbilanz ist im Anhang in Tabellen- und Kartenform (Anlagen 11 und 12) ersichtlich. Die Ersatzaufforstungen liegen außerhalb des Stadtgebiets Nürnberg und können daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Sie werden im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben und im Kapitel 4.1 des Umweltberichts beschrieben.

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lärmimmissionsschutz

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete einerseits und emittierende Nutzungen andererseits räumlich zu trennen. Durch die Lage des Plangebiets ist dieser Grundsatz im städtischen Kontext erfüllt. Die geringste Entfernung in Luftlinie zu einer Wohnnutzung beträgt ca. 200 m (Brieger Straße). Aufgrund dieser Entfernungen sind die planbedingten Immissionen auf schutzwürdige Gebiete, wie im Folgenden ausgeführt wird, gering.

<u>Gewerbelärm</u>

Beim Gewerbelärm ist zu berücksichtigen, dass die Umgebung nicht durch schädliche Auswirkungen aus dem Plangebiet beeinträchtigt wird. Des Weiteren ist das Gewerbegebiet selbst vor einwirkenden Immissionen zu schützen, um gesunde Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftigen Nutzungen im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft geschaffen werden. Das Auslegungsziel für die schallimmissionsschutztechnische Planung besteht darin, mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung bzw. den schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109 zu vermeiden. Ein Instrument zur Vermeidung und Lösung von Immissionskonflikten stellt § 1 BauNVO dar, der die Gliederung von Gewerbegebieten ermöglicht. Durch die Anwendung von Geräuschkontingentierung mittels Emissionskontingenten L_{EK} können die zur Verfügung stehenden Emissionen besser gelenkt und damit ausgenutzt werden. Für die Ermittlung der Emissionskontingente wurde das Plangebiet in zwei Teilflächen (GE 1 + GE 2) gegliedert. Aus den schalltechnischen Berechnungen ergeben sich für die Teilflächen folgende maximal zulässige Emissionskontingente für tags und nachts.

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
GE 1	60	41
GE 2	60	46

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass am Immissionsort IO 3 im Beurteilungszeitraum tags und nachts die Planwerte vollständig ausgeschöpft sind und an den sonstigen Immissionsorten die Planwerte unterschritten sind. Rechnerisch sind somit höhere Emissionskontingente im Tag- und Nachtzeitraum in Richtung der IO 1, IO 2 sowie IO 4 und IO 5 festsetzbar. Für diese Immissionsorte wurden gemäß DIN 45691 daher richtungs- und gebietsabhängige Zusatzkontingente tags und nachts berechnet.

Richtungs-sektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 ($L_{EK,\ zus}$) in dB(A)	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr 6.00 Uhr
A	250	280	+ 2	+ 0
B	280	350	+ 0	+ 3
C	350	80	+ 3	+ 2
D	80	160	+ 0	+ 0
E	160	250	+ 5	+ 12

<u>Verkehrslärm</u>

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung) von 69 dB(A) am Tag bzw. 59 dB(A) in der Nacht für Gewerbegebiete können, im Gegensatz zu den Orientierungswerten der DIN 18005, aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der Geräuschbelastung angesehen werden, die vom Verordnungsgeber als noch zumutbar durch Verkehrslärm eingestuft wird, ohne dass Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen erforderlich werden.

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Für die geplante private Erschließungsstraße wurden folgende Verkehrsaufkommen prognostiziert. Im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) ist ausschließlich Verkehr des angrenzenden Werkzeug-Logistik-Centers geplant.

Fahrzeug	Tagzeitraum 6.00 Uhr - 22.00 Uhr		Nachtzeitraum 22.00 Uhr - 6.00 Uhr	
	Anzahl Fahrzeuge	Anzahl Fahrten	Anzahl Fahrzeuge	Anzahl Fahrten
Pkw	40	80		
Transporter bis 2,8 t	15	30		
Lkw 7,5 -12t	4	8		
Lkw 40 t	40	80		
Pkw (Werkzeug-Logistik-Center)	162	162	44	44

Prognostiziertes Verkehrsaufkommen – Erschließungsstraße
IfB Sorge – Bericht Schallimmissionsschutz, 15368.4

Verkehrslärmeinwirkungen auf die Immissionsorte

An dem aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Wohnhaus in der Frank-Wedekind-Straße 51 (IO 1) wird der Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete sowohl im Nullfall als auch im Planfall eingehalten. Im Nachtzeitraum wird hier bereits im Nullfall der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV um 5 dB(A) überschritten. Im Planfall ist ebenfalls eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes nachts um 5 dB(A) festzustellen. Somit ist an dem aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Wohnhaus in der Frank-Wedekind-Straße 51 ist im Planfall eine Erhöhung der Beurteilungspegeltags von 0,5 dB(A) und nachts von 0,2 dB(A) festzustellen.

Am Internatsgebäude des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte (IO 3) werden die Immissionsgrenzwerte tags und nachts der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sowohl im Nullfall als auch im Planfall überschritten. Maßgebend dafür sind jedoch in erster Linie die Schallimmissionen, ausgehend von den benachbarten Bahnstrecken. An dem Internatsgebäude ist durch das Verkehrsaufkommen des Planfalls keine weitere Erhöhung der Beurteilungspegel tags und nachts festzustellen.

I.4.8. STÖRFALLVORSORGE

Im Gewerbegebiet sind keine Störfallbetriebe vorgesehen bzw. zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, welche ausschließlich dem Verkauf der im Betrieb hergestellten oder bearbeiteten Waren dienen, als Teil des dort ansässigen Gewerbebetriebs, sofern sie nicht im Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) von Anlagen liegen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden, liegen.

Hintergrund für diese Regelung ist, dass im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4645 Anlagen, welche einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs zulässig sind, wenn diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen und Gebiete i.S.v. § 50 BImSchG hervorrufen und wenn sie einen angemessenen Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) zu diesen schutzbedürftigen Nutzungen einhalten. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen zählen auch Verkaufsräume, welche für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Zum momentanen Zeitpunkt sind jedoch keine Störfallnutzungen bekannt bzw. vorhanden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4670 unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsziele ein Gewerbegebiet (GE) mit den Teilbaugebieten GE 1 und GE 2 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der zwei Teilbaugebiete dient der Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 4

Nr. 2 BauNVO, In diesem Fall beziehen sich die unterschiedlichen Eigenschaften auf die Emissionskontingente.

ALLGEMEIN ZULÄSSIG:

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Diese Nutzungen werden als mit den Zielen der Planung, den umgebenden Nutzungen sowie mit der Lage im Stadtgebiet als verträglich erachtet.

Schutz der Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Plangebiet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftigen Nutzungen im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft geschaffen werden. Das Auslegungsziel für die schallimmissionsschutztechnische Planung besteht darin, mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung bzw. den schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109 zu vermeiden. Da momentan die künftigen Nutzungen und damit deren Emissionen nicht bekannt sind, werden im Gewerbegebiet Emissionskontingenten festgesetzt, welche einem maximalen Emissionswert festlegen. Diese sind so gewählt, dass die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets nicht weiter negativ beeinträchtigt werden.

Für die Ermittlung der Emissionskontingente wurde das Plangebiet in zwei Teilflächen gegliedert. Aus den schalltechnischen Berechnungen ergeben sich für die Teilflächen folgende maximal zulässige Emissionskontingente tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr):

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
GE 1	60	41
GE 2	60	46

Zudem wird ein Richtungssektor festgesetzt, innerhalb dessen die Emissionskontingente um Zusatzkontingente (Tages- und Nachtwerte) erhöht werden können.

Richtungs-sektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 ($L_{EK,\ zus}$) in dB (A)	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr 6.00 Uhr
A	250	280	+ 2	+ 0
B	280	350	+ 0	+ 3
C	350	80	+ 3	+ 2
D	80	160	+ 0	+ 0
E	160	250	+ 5	+ 12

Durch die Anwendung von Geräuschkontingentierung mittels Emissionskontingenten L_{EK} können die zur Verfügung stehenden Emissionen besser gelenkt und damit ausgenutzt werden. Innerhalb dieses Rahmens sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten realisierbar. Die Festsetzung der Schallemissionskontingente ist zur Erreichung der Planungsziele bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

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

AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG:

Einzelhandel

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, welche ausschließlich dem Verkauf der im Betrieb hergestellten oder bearbeiteten Waren dienen, als Teil des dort ansässigen Gewerbebetriebs ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht im Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) von Anlagen liegen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG ("Störfallbetriebe") bilden.

Sie müssen dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von einer untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 800 m² Verkaufsfläche beträgt.

Da beispielsweise Verkaufsräume, welche für die Öffentlichkeit zugänglich sind, als schutzbedürftige Nutzung zählen, sind diese lediglich außerhalb der von "Störfallbetriebe" einzuhaltenden Sicherheitsabstände zulässig.

Weitere Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen, um der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg, dass Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten sind, zu entsprechen. 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. Zudem befindet sich der Standort in nicht integrierter Lage. Daher würde der Einzelhandel an dieser Stelle unverhältnismäßig Verkehr induzieren.

UNZULÄSSIG:

Ziel der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für produzierendes Gewerbe mit hoher Arbeitsplatzdichte und zum Teil hohen Emissionen. In der Stadt Nürnberg besteht ein Mangel an solchen Flächen. Deshalb und zum Zwecke einer geordneten, nachhaltigen Entwicklung werden folgende Nutzungen ausgeschlossen. Die unzulässigen Nutzungen können sich im Übrigen i.d.R. auch in allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten ansiedeln, so dass keine ungewöhnlichen Härten eintreten (Ausnahme Schrottplätze, Lagerplätze):

Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären (sog. Störfallbetriebe)

Um die an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzgen) nicht zu beeinträchtigen, sind Störfallbetriebe im GE nicht zugelassen.

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter

Da die Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet nachts die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Teilbereichen des GE überschreitet, sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter im GE ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Wohnungen stützt zudem die Ziele, die Fläche gewerblichen Nutzungen vorzuhalten.

Anlagen für sportliche Zwecke / Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Diese Einrichtungen führen zu erhöhtem Quell- und Zielverkehr mit dem damit verbundenen Störpotential für benachbarte Wohnlagen. Dieser wird erhöht durch die nicht integrierte Lage des Plangebiets. Zum anderen widersprechen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke den Zielen des Bebauungsplans, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe Flächen vorzuhalten.

Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da sie aufgrund der nicht-integrierten Lage des Plangebiets zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen würden, und dies die Verkehrsimmissionen erhöhen würde.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wie beispielsweise Hotels, lassen häufig eine größere Anzahl an Publikumsverkehr erwarten.

Da die zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet die schalltechnischen Anforderungen der anzuwendenden Regelwerke (Immissionsgrenzwert nachts der 16. BImSchV) zum Teil überschreiten, werden schutzbedürftige Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Schrottplätze, selbstständige Lagerplätze

Derart genutzte Flächen führen erfahrungsgemäß zu einem ungeordneten Zustand, der der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets nicht zuträglich ist. Um Trading-down Effekten vorzubeugen, werden sie im Gebiet ausgeschlossen.

Tankstellen

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese einerseits eine geringe Nutzungs- / Arbeitsplatzdichte aufweisen und andererseits ebenfalls ein zu hohes Verkehrsaufkommen induzieren würden. Zudem ist die zurückversetzte Lage des Plangebiet und die Erschließung über eine Privatstraße für Tankstellen nicht attraktiv.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und gewerbliche Freizeitanlagen

Da das Gewerbegebiet für die handwerkliche Produktion gesichert werden sollen, 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 gewerblichen Freizeiteinrichtungen wird ebenfalls Verdrängungseffekten vorgebeugt.

Bei den genannten Nutzungen handelt es sich erfahrungsgemäß um Betriebe mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke. Gewerbliche Freizeiteinrichtungen bedeuten zudem oft einen großen Flächenverbrauch bei geringer Arbeitsplatzdichte und gleichzeitig relativ hohem Verkehrsaufkommen, mit dem damit verbundenen Störpotential für benachbarte Wohnlagen. Denn gewerbliche Freizeiteinrichtungen haben häufig einen größeren, bis hin zu regionalem Einzugsbereich. Da das Gebiet aufgrund seiner isolierten Lage und der Nähe zu Messe und überörtlichen Verkehrswegen (A9, A6) besonders attraktiv für solche Nutzungen ist, werden Bordelle, bordellartige Betriebe und gewerbliche Freizeiteinrichtungen im Gebiet ausgeschlossen, Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Zu den Vergnügungsstätten zählen ebenfalls Wettbüros und Spielhallen.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten maximalen Grundfläche (GR) sowie der festgesetzten Wandhöhe der baulichen Anlagen. Rechnerisch ergibt sich daraus für beide Teilgebiete zusammen eine GRZ von 0,8, welche dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete entspricht. Dies ist im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Fläche sinnvoll und auch städtebaulich vertretbar.

Für die Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der zulässigen Betriebe (hier in Bezug auf die Emissionskontingente) ist eine Unterteilung in zwei Teilbaugebiete GE 1 und GE 2 erforderlich. Da im GE 1 zwei „Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern“ und eine „FCS-Fläche“ festgesetzt werden, ist in diesem Teilgebiet der Anteil an unversiegelter Fläche höher als im GE 2. Dies führt dazu, dass der unversiegelte Bereich im Teilgebiet GE 2 etwas mehr als 20 % umfassen wird. Um dennoch zu erreichen, dass der Anteil unversiegelter Fläche im gesamten Gewerbegebiet 20 % umfasst, wird die zu versiegelnde Fläche über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) jeweils für die Teilbaugebiete GE 1 und GE 2 festgesetzt.

	Flächengröße Teilbaugebiete	Zulässige GR	GRZ
	m²	m²	
GE 1	8.929	6.500	0,73
GE 2	10.986	9.400	0,86
GE 1 + GE 2	19.915	15.900	0,80

Übersicht zulässige Grundflächenzahlen im GE
PB Vogelsang

Da mit einer Versiegelung von 80 % die zulässige Versiegelung bereits sehr hoch liegt, sind die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen auf den Baugrundstücken zugunsten des Grundwasserhaushalts, des Klimas sowie der Ökologie von Versiegelung freizuhalten, zu bepflanzen und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten (siehe Kapitel 0). Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ist daher auch nicht im geringfügigen Ausmaß zulässig.

Bei gewerblicher Nutzung sind die Anforderungen an die Geschosshöhen unterschiedlich. Dementsprechend ist die Festsetzung von Vollgeschossen für die Steuerung der Höhenentwicklung nicht zielführend. Daher wird die Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet über maximale Wandhöhen geregelt. Die maximale Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Dachhaut mit dem oberen Abschluss der Außenwand. Als unterer Bezugspunkt für Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist der im Planteil festgesetzte Höhenbezugspunkt (332,10 m ü. NHN) heranzuziehen. Dieser Wert entspricht in etwa dem Höhenniveau der geplanten Erschließungsstraße (private Verkehrsfläche).

Im Teilbaugebiet GE 1, welches zur Gleiwitzer Straße orientiert ist, wird eine maximale Wandhöhe von 26,5 m vorgesehen. Da in der nordöstlichen Umgebung des Plangebiets höhere Gebäude (bis zu 45 m) vorhanden sind, ist im Teilbaugebiet GE 2 eine maximale Wandhöhe von 34 m zulässig. Mit den zulässigen Gebäudehöhen wird eine hohe Flexibilität für Gewerbebetriebe und eine effektive Ausnutzung des Gewerbegebietes ermöglicht.

Bei der Höhenangabe ist ein gewisser Puffer eingerechnet, um zu ermöglichen das die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss ca. 1,2 m über Höhenbezugspunkt liegen kann. Dies zielt darauf ab, im Bereich von Lkw-Ladezonen eine erhöhte Lage des Erdgeschossfußbodens vorzusehen, um ein niveaugleiches Ein- und Ausladen von Lkws zu ermöglichen.

I.5.3. BAUWEISE

Im Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Ausnahme, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind somit bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, welche eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen. Durch die Regelung wird dem Bedarf von Gewerbebetrieben nach üblicherweise großen Hallen Rechnung getragen, städtebauliche Konflikte oder eine Beeinträchtigung von Nachbarrechten sind aufgrund der Lage und der Regelungen zu Abstandsflächen (nächster Punkt) ausgeschlossen.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich gelten die Regelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächensatzung (Abstandsflächensatzung / Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandflächen - AFS) vom 11. Juli 2016 (Amtsblatt S. 219). Somit sind, ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen, Abstandsflächen nachzuweisen. Dies ist notwendig, um den Nachbarschutz gewährleisten zu können.

I.5.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Überbaubarkeit des Grundstückes wird durch Baugrenzen geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde dabei großzügig gewählt, sodass innerhalb des Baufeldes großflächige Gebäude entstehen können. Eine zu enge Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche würde hier den Spielraum im Rahmen der Realisierung der Gebäude einschränken.

Um Raum für die Errichtung von notwendigen Fluchttreppenhäusern und Zugängen in Verbindung mit dem Hauptbaukörper zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der nordöstlichen und südwestlichen zeichnerisch festgesetzten Baugrenze um 2,0 m Tiefe und 4,0 m Breite je Treppenhaus und Zugang zulässig. Die Überschreitung der benannten Baugrenzen ist je Seite für drei Treppenhäusern und Zugängen zugelassen.

I.5.6. NEBENANLAGEN

Um das Gewerbegebiet nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen zu verdichten, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO eingeschränkt. So sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanalgen nur für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Löschwasser, zur Versickerung, Ableitung und Speicherung von Oberflächenwasser (z.B. Regenwasser von Dächern) sowie für Werbeanlagen gemäß § 2 Nr. 8.1 der Satzung zulässig. Zudem werden Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° sowie einer maximalen Höhe von 2,5 m für Nebenanlagen festgesetzt, um ein ruhiges Erscheinungsbild im Gewerbegebiet zu erzielen, bei welchem die Nebenanlagen untergeordnet sind. Ausnahme hiervon bilden Nebenanlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Löschwasser (z.B. Wasserbehälter für die Gewährleistung des Brandschutzes) sowie Werbeanlagen. Diese sind aufgrund ihrer Funktionsweise höher als 2,5 m zulässig. Um dem Ziel eines ruhigen Erscheinungsbildes gerecht zu werden, dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Löschwasser die tatsächlich realisierte Wandhöhe der Hauptgebäude im jeweiligen Teilbaugebiet nicht überschreiten. Die Regelung der maximalen Höhe von Werbeanlagen wird in Kapitel I.5.9 erläutert.

I.5.7. VERKEHRSFLÄCHEN

<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>

Für eine gesicherte Erschließung des Gewerbegebiets sind Infrastrukturmaßnahmen (Vorsehen von Abbiegestreifen) am Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/Thomas-Mann-Straße erforderlich (siehe Kapitel I.4.3.1). Vor diesem Hintergrund wird dieser Bereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die unversiegelt bleibenden Böschungen, zu denen neben unveränderten Bereichen auch Flächen gehören, die im Zuge der Straßenbauarbeiten umgestaltet werden (d.h. Einschnitt- und Dammböschungen) werden als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

<u>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</u>

Die neue Erschließungsstraße zwischen dem Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/Thomas-Mann-Straße und dem Gewerbegebiet wird bis zur - im Norden des GE - geplanten Zufahrt als

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh - und Radweg / Zufahrt mit Nutzerbeschränkung festgesetzt, da sie ausschließlich der Erschließung des Gebiets dient. Die Zweckbestimmung Zufahrt mit Nutzerbeschränkung bezieht sich auf die Anlieger des Gewerbegebietes. Auch eine spätere Anbindung für einen eingeschränkten Mitarbeiter- und Besucher-Verkehr des anliegenden Werkzeug-Logistik-Centers (ausschließlich Pkw) soll ermöglicht werden, sofern vertragliche Regelungen zwischen den Betrieben, die Verkehrsmenge beschränken (siehe unten: private Straßenverkehrsfläche).

Durchfahrtsverkehre zur Poststraße sollen jedoch nicht ermöglicht werden. Die erwünschte und notwendige Nutzung des geplanten Geh- und Radweges entlang dieser neuen Erschließungsstraße durch die Anlieger des Nachbaranwesens ist über die geplante Widmung als Eigentümerweg gesichert

Neben der Fahrbahn umfasst die zeichnerische Festsetzung auch die Bereiche entlang der Straße, welche für die Abböschung der Fahrbahnen erforderlich sind. Diese werden als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Zur Auflockerung der Erschließungsstraße ist auf Höhe des Plangebiets eine Bauminsel mit drei Bäumen vorzusehen (siehe Kapitel 0).

Private Straßenverkehrsfläche

Neben der Erschließung des Gewerbegebiets soll die die geplante Erschließungsstraße in untergeordnetem Maße auch der Erschließung des Nachbaranwesens dienen. Hierzu ist im Bereich der vorgesehenen nördlichen Zufahrt im Gewerbegebiet und dem Nachbaranwesen eine private Verkehrsfläche festgesetzt, um auf der Basis privatrechtlicher Vereinbarungen die maximale Verkehrsmenge regeln zu können.

I.5.8. STELLPLÄTZE UND FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Im Gewerbegebiet sind die gemäß Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) der Stadt Nürnberg für die künftigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Anzuwenden ist die jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags geltende Fassung der Stellplatzsatzung.

Um bezüglich der Anordnung der erforderlichen Stellplätze Flexibilität einzuräumen, sind diese ebenerdig im gesamten Bereich des Gewerbegebiets - mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern – zulässig. Die ausgenommenen Flächen dienen der Durchgrünung des Gewerbegebiets und sind von Versiegelungen freizuhalten.

Die erforderlichen Stellplätze können auch in Tiefgaragen untergebracht werden, um die Freiflächen des GE von Stellplätzen freihalten zu können. Tiefgaragen sind jedoch lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um das Ausmaß der Unterbauung im Gewerbegebiet zu beschränken.

Da Stellplätze in Form von Carports und Garagen nicht vorgesehen sind, werden diesbezüglich keine Regelungen getroffen.

I.5.9. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sollen in ihrer Außenwirkung ein integrierter Bestandteil im gesamten Erscheinungsbild der Gebäude im Gewerbegebiet sein und das Orts- und Straßenbild nicht stören. Aufgrund ihrer unterschiedlichen optischen Wirkung werden unterschiedliche Typen von Werbeanlagen gesondert geregelt. Zudem werden Einschränkungen von deren Beleuchtung zum Schutz von Insekten (Vermeidung von Anlockungseffekten) vorgenommen.

Um die Möglichkeit zu geben, das durch den Waldmantel verdeckte Gewerbegebiet zu bewerben, ist im Kreuzungsbereich der Gleiwitzer Straße / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung beidseitig je eine Hinweistafel oder Stele zulässig. Dies ist erforderlich, um die Lage der künftigen gewerblichen Nutzungen anzeigen zu können.

Um eine ungeordnete Entwicklung von Werbeanlagen an der Gleiwitzer Straße zu vermeiden, sind nur Anlagen am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist damit unzulässig. Die vorhandenen Werbetafeln an der Gleiwitzer Straße genießen – soweit Baugenehmigungen vorliegen – Bestandschutz.

Die maximale Höhe der Werbeanlagen ist bei freistehenden Werbeanlagen im Gewerbegebiet sowie im Kreuzungsbereich Gleiwitzer Straße / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Bezug auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen bzw. angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf 5,0 m beschränkt. Aus gestalterischen Gründen sind Werbeanlagen auf Dächern von Gebäuden und Hochregallagern, welche aufgrund der zulässigen Höhe eine Fernwirkung bewirken würden, unzulässig.

Zum Schutze der Insekten ist die Beleuchtung von Werbeanlagen (angestrahlte Werbeanlagen) bzw. deren Leuchten (selbstleuchtende Werbeanlagen) auf das notwendige Maß zur reduzieren. Daher ist ein Abstrahlen in die Umgebung unzulässig. Da für viele Insekten der Lebensraum der Boden ist, ist die Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. deren Leuchten ausschließlich von oben nach unten ohne Abstrahlung auf den Boden auszurichten. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass möglichst gering in den Lebensraum von Insekten eingegriffen wird. Von der Beleuchtung bzw. dem Leuchten der Werbeanlagen darf zum Schutz der Insekten auch kein Anlockungseffekt für diese ausgehen, weshalb sowohl eine insektenfreundliche maximale Farbtemperatur von 2.400 Kelvin also auch insektenfreundliche Farbspektren zu verwenden sind.

Die weiteren Einschränkungen der Beleuchtung bzw. Leuchten werden zum Zwecke der Gestaltung des Ortsbildes getroffen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen bzw. deren Leuchten ist blendfrei auszuführen. Laufende Schriften, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung und Lichtprojektionen auf Außenwände sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher.

I.5.10. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Um die vorherrschende Dachform in den nordöstlichen angrenzenden Gewerbenutzungen des Plangebiets aufzunehmen, werden Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° festgesetzt. Zudem ermöglicht die Ausbildung von Flachdächern eine extensive Dachbegrünung vorzusehen (s. dazu Kap. 0).

Um die optische Wirkung von Dachaufbauten zu reduzieren und um den Wirkungswinkel weiter zu reduzieren, müssen technischen Anlagen (z. B. lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Photovoltaikanlagen und Funkantennen) auf den Dächern, mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

Von einer Höhenbeschränkung der Dachaufbauten wird abgesehen, da diese aufgrund der zulässigen Wandhöhen von 26,5 m und 34 m keine optischen Beeinträchtigungen im Gewerbegebiet und dessen Umgebung hervorrufen würden.

Ab einer Fassadenlänge über 30 m sind Gebäude durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen in Fassadenabschnitte zu gliedern. Dadurch wird erreicht, dass lange Fassadenfronten städtebaulich nicht zu dominant werden und sich auf das Orts- und Landschaftsbild sowie das Klima nicht negativ auswirken.

I.5.11. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum unterirdisch zu verlegen. Eine oberirische Verlegung ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

I.5.12. GRÜNORDNUNG

Freiflächenbegrünung

Durch eine grundsätzliche Festsetzung zur Bepflanzung der unbebauten Anteile der Grundstücksfläche im Gewerbegebiet wird sichergestellt, dass diese nicht versiegelt oder als Stein- oder Schotterflächen ausgebildet werden. Zur Klarstellung wird außerdem definiert, wie diese Flächen zu bepflanzen sind (Bäume und Sträucher).

Um ein Biotopverbundelement zu schaffen und den Straßenraum zum Gewerbegebiet hin optisch abzugrenzen, wird eine Vorgabe für einen straßenbegleitenden Pflanzstreifen und dessen Mindestbreite getroffen.

Erhaltenswerter Baumbestand

Zwei Laubbäume im Süden des Geltungsbereichs, an der Kreuzung der Gleiwitzer Straße mit der neu geplanten Erschließungsstraße, stehen zwar relativ nah an der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sind aber im Zuge der Baumaßnahmen zu erhalten. Es handelt sich um zwei mittelgroße, vitale Eichen, die laut saP aus Sicht des Artenschutzes noch keine Bedeutung haben, sich aber in Zukunft zu Biotopbäumen entwickeln könnten. Sie werden daher als zu erhalten festgesetzt. Um den Erhalt der genannten Bäume sicherzustellen, werden in einer textlichen Festsetzung in Anlehnung an die DIN 18920 weitere Vorgaben definiert, die sich auf den Schutz des Kronentraufbereichs bzw. des darunterliegenden Wurzelkörpers, vor allem während der Bauarbeiten, beziehen.

Außerdem ist geplant, den vorhandenen Waldbestand in der Südspitze des geplanten Gewerbegebiets zu erhalten. Die diesem Waldbereich vorgelagerte Gleistrasse wird an dieser Stelle verfüllt, so dass die gewerblich genutzten Flächen zukünftig direkt an den Wald angrenzen, in der zu erhaltenden Waldfläche ist keine gewerbliche Nutzung vorgesehen – sie gehört also zu den gemäß der festgesetzten Grundfläche von Bebauung und sonstiger Versiegelung freizuhaltenden 20% der Flächen im GE. Ziel ist hier, den bestehende Waldbestand, d.h. den Waldcharakter der Fläche dauerhaft zu erhalten. Dazu sind alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten. Wenn einzelne Bäume und Sträucher – z.B. zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit oder im Rahmen der forstlichen Waldbewirtschaftung - gefällt werden müssen, sind Nachpflanzungen ggf. in Forstbaumschulqualität durchzuführen. Baustelleneinrichtungsflächen und -straßen sind außerhalb des Baumbestandes zu situieren. Der Kronentraufbereich ist vor Beeinträchtigung zu schützen.

Baumpflanzungen in Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Um den Straßenraum der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu gestalten und eine optische Rahmung des Gewerbegebiets nach Westen hin zu schaffen, sind entlang der Straße insgesamt zehn große Laubbäume (der Wuchsklasse I) zu pflanzen; drei dieser Bäume stehen im geplanten Straßenraum, die übrigen im Gewerbegebiet (siehe folgender Abschnitt). Aufgrund der Anordnung der Zufahrten zu den Lkw-Toren, die auf der gesamten Länge der westlichen Gebäudefassade vorgesehen sind, ist hier keine kontinuierliche Baumreihe vorgesehen, sondern vier Baumgruppen aus jeweils zwei bis drei Bäumen. Bezüglich der genauen Lage der einzelnen, hinweislich dargestellten Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche wird eine Festsetzung aufgenommen, die zusätzliche Flexibilität zur Gewährleistung ausreichender Abstände von vorhandenen Leitungstrassen und geplanten Hauseingängen, Zu- und Durchfahrten bietet (Verschiebbarkeit parallel zur Straßenachse). Außerdem wird die Festsetzung zur Mindestqualität für Straßenbäume so getroffen, dass die Höhe des Kronenansatzes der gepflanzten Bäume ein für den Straßenraum ausreichendes Lichtraumprofil bietet.

Baum- und Strauchpflanzungen Freiflächen im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird eine konkrete Pflanzdichte von großkronigen Laubbäumen der Wuchsklasse I, bezogen auf die nicht überbauten Flächen, festgesetzt – gemäß den Vorgaben der städtischen Begrünungssatzung (BegrS). Sieben dieser großkronigen Laubbäume sind entlang der Erschließungsstraße vorgesehen, 15 weitere als kontinuierliche Baumreihe am Nordostrand entlang der Grenze zum benachbarten Gewerbebetrieb. Diese Baumreihe bildet eine Grünzäsur zwischen den beiden gewerblich genutzten Flächen, die bis zu den zu erhaltenden Gehölzstrukturen auf der Böschung der ehemaligen Gleistrasse reicht. Weitere 12 Baumpflanzungen sind südöstlich der geplanten Bebauung vorgesehen – neben einigen Großbäumen auch ein Baumhain aus sechs Laubbäumen der Wuchsklasse II, der als Aufenthaltsbereich und Erholungsraum für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Gewerbebetriebs dienen soll, um an Stelle einer öffentlichen Grünfläche entsprechend C 3.4 und C.3.5 des Baulandbeschlusses eine private Erholungsfläche für die Belegschaft zur Verfügung zu stellen. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist hier aufgrund der umliegenden Gewerbenutzungen, der schlechten Erreichbarkeit von Wohngebieten aus und der isolierten Lage des Plangebiets nicht sinnvoll.

Auch die Baumpflanzungen im GE können räumlich verschoben werden, um für die Folgeplanungen ausreichende räumliche Flexibilität zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung von Mindest-Pflanzqualitäten für die zu pflanzenden Bäume wird eine frühzeitige räumliche Wirkung der Pflanzungen erreicht. Eine Festsetzung zur verpflichtenden Nachpflanzung im Falle von abgängigen Baumpflanzungen gewährleistet den dauerhaften Fortbestand der geplanten Durchgrünung des Baugebiets.

Die folgende Artenliste dient als Richtschnur für die Auswahl der Strauch- und Baumarten für die festgesetzten Pflanzpflichten im Gewerbegebiet und in der Verkehrsfläche:

Pflanzenliste für die Artauswahl

Standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten für die festgesetzten Baumpflanzungen im GE (Wuchsklasse I):

Acer platanoides 'Fairview' (Rotgrüner Spitzahorn Fairview)

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn Cleveland)

Alnus x spaethii (Purpur-Erle)

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie Skyline)

Quercus cerris (Zerr-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus rubra (Amerikanische Eiche)

Liquidambar styraciflua (Amberbaum)

Sophora japonica ‘Regent‘ (Perlschnurbaum)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Tilia tomentosa ‘Brabant‘ (Silber-Linde)

Ulmus ‘Rebona‘ (Ulme Rebona)

Standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten für die festgesetzten Baumpflanzungen im GE (Aufenthaltsbereich / „Baumhain“, Wuchsklasse II):

Aesculus x briothii (Scharlach-Kastanie)

Fraxinus ornus (Bluimen-Esche)

Ostrya carpinifolia (Hopfen-Buche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

*Pyrus pyraster (*Holzbirne)

Pyrus communis `Beech Hill` (Birne `Beech Hill`)

Quercus cerris (Zerr-Eiche)

Quercus frainetto (Ungarische Eiche)

Robinia pseudoacacia `Semperflorens` (Robinie)

Salix caprea (Salweide)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Sorbus latifolia `Henk Vink` (Breitblättrige Mehlbeere)

Sorbus torminalis (Elsbeere)

Sorbus x intermedia (Oxelbeere)

Tilia cordata `Rancho` (Kleinkronige Winter-Linde)

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung an Haupt- und Nebengebäuden (Rankhilfe erforderlich):

Selbstklimmer:

Hedera helix (Efeu)

Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘ (Wilder Wein)

Rankhilfe erforderlich:

Akebia quinnata (Akebie)

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)

Aristolochia tomentosa (Pfeifenwinde)

Campsis radicans (Trompetenblume)

Celastrus orbiculatus (Baumwürger)

Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe)

Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)

Lonicera henryi (Immergrünes Geißblatt)

Lonicera x tellmanniana (Gold-Geißblatt)

Parthenocissus tricuspidata ‘Veitchii’ (Wilder Wein)

Parthenocissus vitacea (Rankende Jungfernrebe)

Wisteria sinensis (Blauregen)

Des Weiteren werden im südlichen Randbereich des Gewerbegebiets drei zu bepflanzende Flächen festgesetzt – zwei über Pflanzpflichten und eine als Artenschutzmaßnahme (FCS-Fläche F2). Es handelt sich dabei um die im Zuge der Teilverfüllung der ehemaligen Gleistrasse neu entstehenden Böschungen (Pflanzfläche Nr. 1 und Fläche F2) sowie um eine dem zu erhaltenden Waldbestand vorgelagerte, zukünftig ebene Fläche vor der südlichen Ecke des geplanten Gebäudes (Pflanzfläche Nr. 2). Auf technische Böschungssicherungen (Stützwände, Gabionen etc.) ist zu verzichten und die neuen Böschungen, die nach aktueller Planung eine Maximalneigung von ca. 1:1,7 aufweisen und somit in etwa den bereits vorhandenen Böschungsneigungen entsprechen werden, stattdessen aus bindigem Boden zu modellieren. Bei Bedarf können zusätzlich Erosionsschutzmatten aus Kokos o.ä. verrottbaren natürlichen Materialien eingebaut werden. Der Einsatz von Kunststoffen, wie bspw. Polypropylen und Mikroplastik, kommt für die Böschungssicherung nicht zur Anwendung. Anschließend ist auf der Böschungsfläche Nr. 1 (und auf der ebenen Fläche Nr. 2) ein Waldmantel aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Bäume II. und III. Ordnung) zu pflanzen, der einen Übergang zum zu erhaltenden Wald bildet (Fläche Nr. 2) bzw. an den bereits bestehenden, zu erhaltenden Waldmantel-Rest auf der Gegenböschung anbindet (Fläche Nr. 1). Im Zuge der Pflege ist in den beiden Flächen eine Entwicklung zu einem gestuften, strukturreichen Waldmantel zu fördern:

- In den ersten fünf Jahren Entwicklungspflege für die Pflanzflächen (v.a. Freischneiden zum Zurückdrängen konkurrenzstarken Aufwuchses, z.B. Robinie, Brombeere)
- Abschnittsweise einschürige Mahd des Krautsaumes mit dem Freischneider
- Abschnittsweises „Auf-den-Stock-Setzen“ der gepflanzten Gehölze nach zehn Jahren, nach 15 Jahren und nach 20 Jahren

Auf der südostexponierten Böschung (FCS-Fläche F2) ist nach der Böschungsmodellierung aus bindigem Boden (Maximalneigung ca. 1:1,7) eine ca. 15-20 cm dicke Schicht aus sandigem Boden aufzubringen, der bei der Herstellung der Ausgleichsfläche A1 anfällt (s.u.). Auf den Auftrag von humosem Oberboden ist unbedingt zu verzichten, um nährstoffarme Standorte sicherzustellen. Auf ca. einem Drittel der Fläche ist das sandige Substrat ohne Pflanzmaßnahmen der weiteren Sukzession zu überlassen – falls sich hier Gehölze entwickeln, trägt dies zum Strukturreichtum bei. Auf den übrigen zwei Dritteln der Fläche F2 werden – ähnlich wie in der Ausgleichsfläche A1 (s.u.) - Mager- und Halbtrockenrasen angesät. Autochthones Saatgut ist dabei zu verwenden, eine geeignete Ansaatmischung wäre z.B. 05 „Mager- und Sandrasen“, Fa. Rieger-Hofmann (ggf. unter Beimischung einer Schnellbegrünungskomponente). Alternativ kann die Fläche auch mit Mähgut von lokalen Magerrasenflächen angeimpft werden (Heudrusch- und Heumulchsaaten oder Ökotypensaatgut). Die Pflege der angesäten Bereiche erfolgt analog zur Ausgleichsfläche A1 (s.u.), so dass sich keine Gehölze ansiedeln können.

Wurzelraum (unbefestigte Baumscheibe)

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und dem ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraum. Da eine größere Baumscheibe die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise auch die Pflegekosten reduziert, wird eine Mindestgröße der bodenoffenen Baumscheibe von 16 m² pro Baum und eine Mindestbreite von 2,50 m festgesetzt. Um Einschränkungen der Baumgesundheit durch zu flache Pflanzgruben zu vermeiden, wird hier außerdem eine Mindesttiefe von 1,20 m festgesetzt.

Wurzelraum (befestigte Baumscheibe)

Um trotz hoher Flächenansprüche anderer Nutzungen (z.B. Verkehrsplanung / Straßen) eine möglichst hohe Anzahl von Baumpflanzungen zu ermöglichen, werden für Ausnahmefälle, in denen nicht genug Fläche für die oben beschriebenen unbefestigten Baumscheiben zur Verfügung steht, detaillierte Vorgaben für eine alternative Bauweise gemacht, bei der nur eine kleinere unbefestigte Baumscheibe von mindestens 6 m² verbleibt, während der übrige Wurzelbereich im Sinne einer unterirdischen Wurzelraumerweiterung mit durchlässigen Belägen,

verdichtungsresistenten Substraten und einem Belüftungssystem herzustellen ist. So wird auch für diese Fälle die Baumgesundheit dauerhaft gewährleistet.

Begrünung von Stellplätzen / Stellplatzanlagen

Da innerhalb des Gewerbegebiets Stellplätze für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vorgesehen sind, deren genaue Lage aber jedoch nicht festgesetzt wird (lediglich hinweisliche Darstellung im Planblatt), werden Vorgaben zur Begrünung der Stellplatzanlagen über eine textliche Festsetzung gemacht. Diese orientiert sich inhaltlich an der städtischen Begrünungssatzung.

Versickerungsfähige Beläge:

Die baubedingte Versiegelung von Flächen verhindert den natürlichen Anschluss des Untergrundes an Wasser und Luft. Durch wasserdurchlässige Beläge können Teile der anfallenden Niederschläge dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden, was die Ableitung in die Kanalisation verringert und positive mikroklimatische Effekte bewirkt. Daher wird für Feuerwehrzufahrten und befestigte Flächen im Gewerbegebiet die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche festgesetzt, um die Auswirkungen der Versiegelung, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren und die Grundwasserneubildung zu erhöhen sowie zunehmend auftretenden Starkregenereignissen entgegenzuwirken. Versickerungsfähige Beläge sind ein Beitrag zur Klimaanpassung und zur Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips. Die Festsetzung konkretisiert auch, was als wasserdurchlässiger Oberflächenbelag anzusehen ist. Um sicherzustellen, dass das Wasser auch tatsächlich versickern kann, werden auch Vorgaben zur Wasserdurchlässigkeit der Tragschichten und zur Fugenverfüllung gemacht. Von der Festsetzung explizit ausgenommen werden Zufahrts- oder Anlieferungsbereiche für den Schwerlastverkehr, um dort eine statisch ausreichende Oberflächenbefestigung zu ermöglichen. Konkret betrifft dies nach aktuellem Planungsstand die Vorflächen vor der westlichen Fassade, da dort auf nahezu der gesamten Länge Lkw-Tore geplant sind.

Fassadenbegrünung

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und für eine klimaangepasste Gestaltung des Gewerbegebiets, sind öffnungslose Fassadenabschnitte ab 3 m Wandlänge zu begrünen. Aus gestalterischen Gründen und als Maßnahme zur Klimaanpassung sind die im Satzungstext genannten Fassaden-/Abschnitte mit Kletter- und Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Fassadenbegrünungen haben vielfältige positive Wirkungen z.B. bauphysikalische, klimatische, ökologische, ökonomische und ästhetische Wirkungen. So wirken Begrünungen schall- und wärmedämmend, filtern Luftschadstoffe, bilden Sauerstoff und sorgen für eine kleinräumige Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Daneben können Fassadenbegrünungen im Rahmen der Biodiversitätsförderung als Nahrungs- und Lebensräume dienen, erfüllen Trittstein- und auch gestalterische Funktionen. Die Schaffung vertikaler Grünräume („Grünflächen der 2. Dimension“) trägt zudem zur Gliederung und Auflockerung von Fassaden bei, wirkt sich positiv auf die Gesundheit aus und bietet durch die ästhetische Wirkungen Identifikationsmöglichkeiten mit dem Gewerbegebiet.

Durch Mindestvorgaben zu Größe und Volumen der Pflanzbeete werden ausreichende Standortbedingungen für die Kletterpflanzen und somit eine dauerhafte optische Wirkung der Fassadenbegrünung sichergestellt.

In der oben aufgeführten Artenliste sind Empfehlungen für die zu verwendenden Pflanzen enthalten. Bei der Auswahl wurde angesichts der großen Gebäudehöhe darauf geachtet, hochwüchsige Arten zu verwenden, die größtenteils bis zu 20 m hoch werden können. Die maximal zulässige Wandhöhe liegt zwar bei 26,5 m im Süden und bei 34 m im Norden, als begrünbare Fassadenfläche wurde aber nur eine 20 m hohe Wand angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Begrünung ca. 50% der begrünbaren (also öffnungslosen) Fassadenflächen abdeckt.

Die Bilanz stellt sich folgendermaßen dar:

Südwestfassade:	(65m+14m+29m)*20m = 2.160 m²	abzgl. Anteil Fenster und Türen ca. 40 %	1.296 m²
Südostfassade:	(54m+31m+31m)*20m = 2.320 m²	abzgl. Anteil Fenster und Türen 20%	1.856 m²
Nordostfassade:	107m *20m = 2.140 m²	abzgl. Anteil Fenster und Fassaden 10 %	1.926 m²
GESAMT:	**6.620 m²**	**begrünbarer Anteil der Fassaden**	**5.078 m²**

In die Festsetzung wurde zudem eine Pflicht zur Anbringung geeigneter Rankhilfen aufgenommen, falls Arten verwendet werden, die eine Rankhilfe benötigen (d.h. Schling- und Rankpflanzen). In der oben aufgeführten Pflanzenliste ist dies bereits entsprechend differenziert. Wichtig ist, dass angesichts der großen Höhe der zu berankenden Fassade als Kletterhilfe artspezifisch angepasste, robuste Seilsysteme aus Edelstahl für hohe Lasten in geeignetem Raster an der Fassade befestigt werden. Bei Verwendung von selbstklimmenden Kletterpflanzen muss die Begrünung in höheren und windexponierten Fassadenabschnitten trotzdem mit robusten Seilsystemen (für hohe Lasten) aus Edelstahl vor Windabriss und Absturz gesichert werden.

Die dauerhafte und fachgerechte Pflege der Fassadenbegrünung (Versorgung, Pflanzschutz und Schnitt) inkl. ausreichender Wässerung ist sicherzustellen.

Dachbegrünung Hauptgebäude

Begrünte Dächer erfüllen vielfältige ökologische, städtebauliche und freiraumplanerische Funktionen:

Durch Verdunstungseffekte sorgen sie für Kühlung an heißen Sommertagen und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Je nach Umfang des Bewuchses wirkt die Vegetation als Filter für Staub- und Schadstoffe aus der Luft und dient daneben auch als Lebensraum für Insekten. Grüne Dächer tragen somit auch zur Förderung der Biodiversität bei. Begrünte Dächer verzögern den Abfluss der Niederschläge und tragen zur Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung bei.

Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und der zu erwartenden Hitzebelastung von Städten (Urban-Heat-Island Effekt) gewinnt der Ansatz des Schwammstadtprinzips als Anpassungsstrategie zunehmend an Bedeutung. Grüne Dächer können durch die Speicherung und den Rückhalt von Niederschlagswasser einen wertvollen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation einerseits und zu einer bewussten Nutzung der Verdunstungskühle von Wasser andererseits leisten.

Zudem tragen begrünte Dächer als auflockernde bzw. gliedernde Grünelemente zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes bei und ermöglichen die Schaffung von zusätzlichen Grünflächen und Freiräumen auf grauer Infrastruktur ohne weitere Flächenneuinanspruchnahme („Grünflächen der 3. Dimension“).

Neben den angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Eine Nutzung begrünter Flachdächer zur Energiegewinnung ist bei aufgeständerter Bauweise von Photovoltaikmodulen problemlos möglich; hier entstehen sogar wünschenswerte Synergieeffekte, z.B. durch die Auflast der Vegetationstragschicht. Um sicherzustellen, dass sowohl eine Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenlicht als auch eine flächenhafte Dachbegrünung umgesetzt werden können, wird eine Festsetzung zur Kombinierbarkeit beider Nutzungen aufgenommen.

Die Dachbegrünung wird verpflichtend festgesetzt, und zwar für alle Dächer von Hauptgebäuden ab einer Gesamtfläche von 50 m² (hier sind nur Flachdächer zulässig; dies entspricht einer maximalen Dachneigung von 7°, so dass eine Begrünung problemlos möglich ist). Die Art und Qualität der Dachbegrünung wird ebenso vorgegeben (extensive oder intensive Ausführung) wie der Mindestaufbau der Vegetationstragschicht in Höhe von 15 cm. Diese Aufbauhöhe ermöglicht artenreiche Bepflanzungen der Dächer (z.B. Stauden oder Gräser) und

bedingt eine erhöhte Wasserspeicherfähigkeit („Schwammeffekt“). Die Ausführung einschichtiger Bauweisen wird untersagt, um eine fachgerechte und dauerhaft funktionsfähige Begrünung zu erreichen und die Herstellbarkeit anspruchsvollerer Bepflanzungen nicht in Frage zu stellen.

Dachbegrünung Nebengebäude

Im vorliegenden Fall werden nach aktuellem Planungsstand zwar wohl kaum Nebengebäude oder Tiefgaragen errichtet werden, für den Fall, dass dies auf Bauantragsebene trotzdem vorgesehen wird, wird auch für Dächer von Nebengebäuden und Tiefgaragenzufahrten eine Dachbegrünung ab einer definierten Mindestfläche verpflichtend vorgegeben. Auch hier werden die Art der Begrünung und der Mindestaufbau der Vegetationstragschicht vorgegeben.

I.5.13. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT

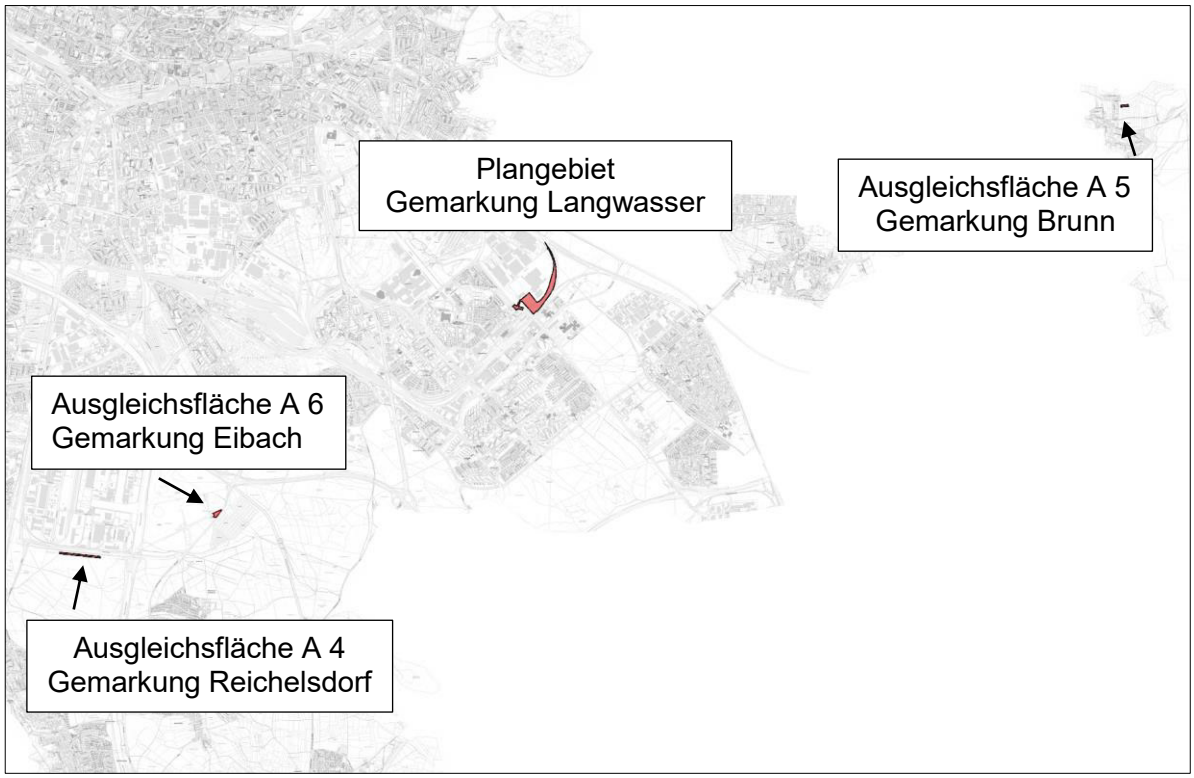


Abb.: Ausgleichsflächen innerhalb der Geltungsbereiche Nr. 1 (A1 – A3), Nr. 2 (A4), Nr. 3 (A5) und Nr. 4 (A6)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Ausgleichsfläche A1 (innerhalb des Plangebiets, Geltungsbereich Nr.1):

Es handelt sich hier um eine Fläche im Eigentum des Investors, auf der die Maßnahmen in eigener Veranlassung umgesetzt werden.

Die Sohle der ehemaligen Gleistrasse soll durch gezielte Erdarbeiten zu einem strukturreichen Vegetationskomplex aufgewertet werden. Ziel ist es, den bisher noch nicht veränderten Schotterkörper des süd- bzw. östlichen Gleises (hier wurden bisher nur die Gleise und Schwellen abgebaut) zu entfernen und seitlich der Trasse in mehreren Haufen zu lagern – ähnlich wie im Bereich des nördlichen bzw. westlichen Gleises bereits erfolgt. Anschließend ist die so entstehende Mulde durch gezielte Eingriffe mit der Baggerschaufel unregelmäßig zu profilieren; Regelprofile und verdichtete Böschungen sind hier unbedingt zu vermeiden, um eine hohe Strukturvielfalt zu schaffen. Nach der Modellierung sind auf ca. 20% der Fläche Wurzelstöcke und Totholz (kürzere Baumstämme und dicke Äste) in die Mulde einzubringen. Auch die in der nördlichen bzw. westlichen Gleistrasse bereits bestehende Mulde wurde bisher nur in Teilbereichen unregelmäßig modelliert und mit Wurzelstöcken angereichert – dies

ist auch hier zu ergänzen und zu vervollständigen, wobei die bereits strukturreich umgestalteten Flächen unverändert zu belassen sind (Abgrenzung nach Angabe der ökologischen Baubegleitung). Die zwischen beiden Gleisen verlaufenden Kabelkanäle sind unverändert zu belassen, da sie laut saP evtl. Zauneidechsen und anderen Tierarten als Unterschlupf dienen könnten. In den seitlich, also zwischen den ehemaligen Gleisen und der Böschungsunterkante des Geländeeinschnitts gelegenen Bereichen ist vorhandener Gehölzaufwuchs zu entfernen (ohne Wurzelstockrodung oder sonstige Eingriffe in den Boden). Dabei sind aus Artenschutzgründen rotierende Geräte und Geräte mit erhöhtem Ansaugdruck zu vermeiden; eine händische Durchführung der Arbeiten ist zu empfehlen. Anschließend ist auf ca. 70% der vegetationsfreien Bereiche eine Ansaat durchzuführen, und zwar unter Verwendung von autochthonem, arten- und blütenreichem Regio-Saatgut für Mager- und Halbtrockenrasen (z.B. Mischung 05 „Mager- und Sandrasen“, Fa. Rieger-Hofmann, ggf. unter Beimischung einer Schnellbegrünungskomponente). Alternativ kann die Fläche auch mit Mähgut von lokalen Magerrasenflächen angeimpft werden (Heudrusch- und Heumulchsaaten oder Ökotypensaatgut). Die übrigen ca. 30% der vegetationsfreien Bereiche verbleiben als offene Schotter- und Sandflächen.

Die **Pflegemaßnahmen** auf der Fläche sollen dem Ziel dienen, das Mosaik aus Mager- oder Halbtrockenrasen und offenen Schotter- und Sandflächen zu erhalten, also vor allem ruderale Besiedelungs- und Sukzessionsprozesse (inkl. Verbuschung) zu verhindern. Dazu ist die Vegetation in den ersten 5 Jahren einmal jährlich zwischen Ende Oktober und Ende Februar händisch (bei stärkeren Trieben) oder durch Mahd (bei schwächeren Trieben) zurückzuschneiden. Spärlich bewachsene, magere Bereiche mit geringer Biomasseproduktion können davon jeweils ausgespart werden. Ab dem 6. Jahr kann die Frequenz der Pflegegänge voraussichtlich auf einen drei-Jahres-Rhythmus reduziert werden; Näheres wird im Rahmen des Monitorings festgelegt. Das Mahdgut aus Mager- bzw. Halbtrockenrasenbereichen ist in der Fläche zu belassen, das Mahdgut aus nährstoffreicheren Bereichen mit größerer Biomasseproduktion ist aufzunehmen und abzufahren. Bei Rückschnitt bzw. Mahd sind die Vorgaben des Artenschutzes zu beachten.

<u>Ausgleichsfläche A2 (innerhalb des Plangebiets, Geltungsbereich Nr.1):</u>

Es handelt sich hier um eine Fläche im Eigentum des Investors, auf der die Maßnahmen in eigener Veranlassung umgesetzt werden.

Der von Kiefern dominierte Nadelwald oberhalb der Böschungsoberkante der ehemaligen Gleistrasse ist durch geeignete forstbauliche Maßnahmen langfristig in einen naturnahen Laubmischbestand umzubauen, d.h. die Laubholzarten, die durch Naturverjüngung bereits im Unterwuchs vorhanden sind, werden durch Pflegemaßnahmen gefördert und alle Nadelgehölze im Unterwuchs gezielt aus dem Bestand entnommen (Stammdurchmesser 5-10 cm). Außerdem ist die Baumschicht deutlich auszulichten, indem ca. 30-40% der Kiefern entfernt werden (Einzelstammrodung, um eine gleichmäßige Dichte im Waldbestand zu erhalten). Dabei ist darauf zu achten, dass tote oder totholzreiche Bäume nicht gezielt gefällt werden; außerdem sind die in der saP definierten Maßnahmen zur Förderung von Biotopbaum-Anwärtern innerhalb der Ausgleichsfläche zu berücksichtigen. Anschließend ist eine fachgerechte forstliche Unterpflanzungsmaßnahme mit Laubgehölzen durchzuführen; Pflanzdichte und -qualitäten, Artauswahl und weitere Details sind mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim abzustimmen.

Über eine Dauer von 20 Jahren soll ein langfristiges Monitoring durch einen fachkundlichen Experten zur Erfolgskontrolle des Zielzustands und ggf. zur Steuerung evtl. erforderlicher Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Eine zweijährliche vegetationskundliche Übersichtsbegehung ist dabei vorgesehen.

Zur Erhöhung des Totholzanteils sind – zusätzlich zum Erhalt totholzreicher Bäume – einige bei den Fällungen angefallene Stämme auf 2-Meter-Stücke zu schneiden und an ca. zehn Stellen in der Ausgleichsfläche A2 zu losen Haufen aufzuschichten. Außerdem sind langfristig möglichst viele absterbende oder abgestorbene Bäume – besonders an Bestandsrändern – den höhlenbauenden Spechten und dem natürlichen Zerfall (mit abstehender Rinde etc.) zu überlassen (= CEF-Maßnahme C1b). Eine kurzfristige Schaffung von Ersatzquartieren an

geeigneten Bäumen durch Installation von Fledermaus-Kästen ist über die CEF-Maßnahme C1a vorgesehen, die zum Teil ebenfalls in der Fläche A2 gelegen ist.

Der ebenfalls von Kiefern dominierte, dichte Nadelwald auf der steilen Böschung der ehemaligen Gleistrasse (im nordöstlichen Randbereich der Ausgleichsfläche A2) ist zu einem gestuften und strukturreichen Waldmantel umzugestalten. Dazu ist der Kiefernbestand auf der Böschung zu roden (ohne Rodung der Wurzelstöcke). Anschließend ist ein Waldmantel aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Kleinbäume) zu pflanzen. Im Zuge der **Pflege** ist eine Entwicklung zu einem gestuften, strukturreichen Waldmantel zu fördern:

- In den ersten fünf Jahren Entwicklungspflege für die Neupflanzungen (v.a. Freischneiden zum Zurückdrängen konkurrenzstarken Aufwuchses, z.B. Robinie, Brombeere)
- Abschnittsweise einschürige Mahd des Krautsaumes abwechselnd im Oktober und Ende März
- Abschnittsweises „Auf-den-Stock-Setzen“ der gepflanzten Gehölze nach zehn Jahren, nach 15 Jahren und nach 20 Jahren

Ausgleichsfläche A3 (innerhalb des Plangebiets, Geltungsbereich Nr.1):

Es handelt sich hier um eine Fläche im Eigentum des Investors, auf der die Maßnahmen in eigener Veranlassung umgesetzt werden.

Der von Kiefern dominierte und im Bestandsplan als Nadelwald eingestufte Baumbestand auf der schmalen, nach Norden hin spitz zulaufenden Fläche zwischen der ehemaligen Gleistrasse und den in Betrieb befindlichen Bahngleisen soll zu einem laubholzreichen, nach Westen und Osten zu den Gleisen hin gestuften und strukturreichen Waldmantel umgestaltet werden, der Lebensräume für zahlreiche Brutvögel bieten kann und sich am besten als (zweiseitiger) Waldmantel beschrieben lässt. Dazu ist der Kiefernbestand zu mindestens zwei Dritteln zu fällen, wobei v.a. im zentralen, höhergelegenen Bereich Kiefern stehen bleiben könnten (Windexposition beachten), während vor allem die auf den Böschungen befindlichen Waldränder gerodet werden. Anschließend ist in den gerodeten Bereichen ein Waldmantel aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Kleinbäume) zu pflanzen. Im Zuge der **Pflege** ist eine Entwicklung zu einem gestuften, strukturreichen Waldmantel zu fördern:

- In den ersten fünf Jahren Entwicklungspflege für die Neupflanzungen (v.a. Freischneiden zum Zurückdrängen konkurrenzstarken Aufwuchses, z.B. Robinie, Brombeere)
- Abschnittsweise einschürige Mahd des Krautsaumes abwechselnd im Oktober und Ende März
- Abschnittsweises „Auf-den-Stock-Setzen“ der gepflanzten Gehölze nach zehn Jahren, nach 15 Jahren und nach 20 Jahren

Sämtliche Rodungs-, Fällungs- und Entbuschungsmaßnahmen **in den Ausgleichsflächen A1-A3** sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nicht im Zeitraum vom 1.3. bis 30.9. durchzuführen. Weitere Details zu den Rodungszeiträumen sind der saP zu entnehmen.

Eine ökologische Baubegleitung durch einen Biologen ist erforderlich, um überall dort, wo Zauneidechsen oder Kreuzkröten vorkommen könnten, angepasste Arbeitsweisen und -zeiträume entsprechend den Aktivitäts- und Ruhezeiten der Tiere sicherzustellen.

Über die auf die Umsetzung der Maßnahmen folgenden 20 Jahre hinweg ist eine jährliche faunistische Übersichtsbegehung durch einen fachkundlichen Experten zur Erfolgskontrolle der einzelnen Maßnahmen und ggf. zur Steuerung evtl. erforderlicher Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Ausgleichsfläche A4 (separater Geltungsbereich Nr. 2):

Es handelt sich hier um eine Ökokontofläche, auf der die Maßnahmen durch den Ökokontobetreiber (Bayerische Staatsforsten AöR, Team Kompensation) bereits umgesetzt wurden; dabei wurden die Vorgaben für die Schutzzone der hier verlaufenden Wassertransportleitung der N-Ergie mit begleitendem Fernwirkkabel berücksichtigt.

Hier handelt es sich um einen Waldrandbereich an der Wiener Straße - eine Teilfläche der Flurnummer 536, Gemarkung Reichelsdorf – der von den Bayerischen Staatsforsten umgestaltet, naturnah entwickelt und entsprechend gepflegt werden soll. Dort besteht ein bislang ungestufter, nordexponierter Waldrand mit vorgelagerten Wiesenbrachen bzw. ruderalen Wiesen unter einer früheren Freileitungstrasse. Der Waldbestand besteht v.a. aus Wald-Kiefern, beigemengt finden sich Zitter-Pappeln und Hänge-Birken, in Teilen auch Schwarz-Erlen. Strauchvegetation ist bisher nur untergeordnet vorhanden. Die Einstufung der einzelnen in der Ausgleichsfläche enthaltenen Teilflächen ist den Anlagen 6 und 7 zu entnehmen; sie zeigt ein kleinräumiges Mosaik unterschiedlicher Biotop-/Nutzungstypen.

Das für diese Fläche erarbeitete Maßnahmenkonzept der Bayerischen Staatsforsten ist in Anlage 6 beigefügt, die „Umrechnung“ der Bilanzierung von der (von den Staatsforsten verwendeten) BayKompV auf die Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg in Anlage 7.

Entwicklungsziel: Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum

Das Entwicklungsziel der gesamten Ausgleichsfläche A4, dass im Konzept der Bayerischen Staatsforsten (Anlage 6) in verschiedene Biotop-/Nutzungstypen nach BayKompV aufgegliedert wurde, entspricht nach der KostenerstattungsbetragsS dem Biotop-/Nutzungstyp 2.2 „Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum“. Dieser hat nach der o.g. Satzung im Entwicklungsziel eine Wertigkeit von 0,7. Aufgrund der heterogenen Standortbedingungen ist jedoch im Zielzustand eine besonders hohe Strukturvielfalt zu erwarten. Außerdem wird durch die Zurücknahme des Waldes, also den Umbau zu einem gestuften Waldrand, die Besonnung der nördlich angrenzenden Flächen verbessert, was auch über die Grenzen der Ausgleichsfläche hinaus positive Auswirkungen auf die Vegetationszusammensetzung hat. Aus diesen Gründen entstehen auch positive Effekte auf die Lebensraumqualität und Artenvielfalt von Insekten und anderen Wirbellosen, die wiederum als Nahrungsquelle für schützenswerte Arten wie die Zauneidechse und die Kreuzotter von Bedeutung sind. Aus diesen Gründen wird die Bewertung des Entwicklungsziels hier mit dem Faktor 0,8 angesetzt.

Ausgleichsfläche A5 (separater Geltungsbereich Nr. 3):

Es handelt sich hier um eine Ökokontofläche, auf denen die Maßnahmen durch den gewerblichen Ökokontobetreiber (Alexander Mann, Leinburg) noch umzusetzen sind.

Das Flurstück Nr. 99, Gemarkung Brunn liegt nahe dem östlichen Ortsrand von Brunn und bildet die zentrale Teilfläche eines einheitlich bewirtschafteten Ackerschlages, der sich über die Flurstücke 100 (nördlich angrenzend) und 98 (südlich angrenzend) erstreckt. Es liegt auf einer Anhöhe ca. 390 m über NN und ist mit sehr leichter Neigung SE-exponiert. Aktuell wird es laut Ortsbegehung und Einschätzung des Ausgleichspotentials durch das Umweltamt (Stand 22.2.2023) landwirtschaftlich genutzt, wobei es sich auf dem Westteil der Fläche um eine Herbsteinsaat von Wintergetreide handeln dürfte; der kleinere, zum amtlich kartierten Stadtbiotop Nr. 1605.002 gehörende Teilbereich im Osten wird als Extensivwiese genutzt. Hier, sowie auf der gesamten Biotopfläche Nr. 1605.002, kommen Magerzeiger vor, an mehreren Stellen wurden Kleinbestände von Sand-Grasnelke aufgefunden; lokal sind auch staunasse Feuchtbereiche mit aufkommender Flatterbinse vorhanden (ebd.).

Da der Pächter die Fläche abgegeben hat (Pachtvertrag läuft zum 01.01.2024 aus), kann ausgeschlossen werden, dass die Fläche für den Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes unverzichtbar ist. Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange wird auch aus den folgenden Gründen nicht gesehen:

- Die Fläche ist nur zum Teil als Acker genutzt, ein Teil ist Mahdgrünland.
- Die Fläche ist teilweise sehr sandig und der Boden daher nicht besonders ertragreich.
- Die Fläche wurde bisher immer wieder für Förderprogramme genutzt, da der eine reguläre Nutzung nicht attraktiv genug machte.

Die Entwicklungsziele für die beiden Teilflächen wurden auf Grundlage der o.g. Potentialabschätzung gewählt. Demnach soll der intensive Acker in eine extensive Wiese ohne Düngung umgewandelt werden, die biotopkartierte Extensivwiese in einen nach §30 BNatSchG geschützten Mager- und Halbtrockenrasen. Die Bilanzierung nach Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ist in Anlage 8 beigefügt, eine Kartendarstellung der Biotopwerte im Bestands- und Zielzustand ist in Anlage 13 enthalten.

Dazu ist der Acker mit Saatgut aus umgebenden Spenderflächen (artenreiche, z.T. als FFH-Lebensraumtyp 6510 eingestufte Wiesen um Brunn) oder – falls keine geeigneten Spenderflächen gefunden werden – mit artenreichem Regio-Saatgut einzusäen (z.B. Mischung 01 „Blumenwiese“ oder 02 „Frischwiese/Fettwiese“, Fa. Rieger-Hofmann, ggf. unter Beimischung einer Schnellbegrünungskomponente). Die Bodenvorbereitung sollte durch Anlage einer Schwarzbrache mit Bodenbearbeitung mindestens ein Jahr vor Ansaat erfolgen. In der bestehenden Extensivwiese ist ein lokales Anreißen und „Animpfen“ der Fläche durch Schlitzsaat zu empfehlen (Heudrusch- und Heumulchsaaten oder Ökotypensaatgut. Autochthone Saatgutmischung für arten- und blütenreiches, mageres Grünland oder Saatgutgutübertragung von Spenderflächen in der nahegelegenen landwirtschaftlichen Flur).

Die Gesamtfläche ist anschließend durch Beweidung mit Schafen (Triftweide, kein Pferch) oder über ein entsprechendes Mahdregime auszuhagern und zu **pflegen**:

- Aushagerungsphase: dreischürige Mahd: erste Mahd ab 15.05., zweite Mahd ab Ende Juni, dritte Mahd Ende August / Anfang September, jeweils mit Abtransport des Mähguts;
- Nach 5 Jahren Umschwenken auf zweischürige Mahd (erste Mahd ab Anfang Juni, zweite Mahd Ende August / Anfang September) mit Abtransport des Mähguts

<u>Ausgleichsfläche A6 (separater Geltungsbereich Nr. 4):</u>

Es handelt sich hier um eine Fläche im Eigentum der Bayerische Staatsforsten AöR, auf der der Investor die Maßnahmen in eigener Veranlassung umsetzten wird. Die hier geplanten Ausgleichsmaßnahmen unter der 110 kV Freileitung (s.u.) wurden mit der N-Ergie abgestimmt, um Konflikte bzgl. der Freileitung zu vermeiden (Erdanker der Masten etc.). Die Fläche stand gerade aufgrund der Lage unter der Freileitung als Ausgleichsfläche zur Verfügung, da dort keine reguläre Forstwirtschaft möglich ist.

Diese Fläche liegt in geringer Entfernung nordöstlich des Naturschutzgebiets „Sandgruben am Föhrenbuck“ (NSG-00407.01), das eine stabile Population der Kreuzkröte aufweist. Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dienen neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich auch als FCS-Maßnahme (Maßnahme F4), indem neue Lebensräume für die Kreuzkröte geschaffen werden. Dazu ist der dichte Bewuchs aus Stockausschlägen von Traubenkirschen und Robinien zu roden (durch oberflächliches Fräsen, z.B. mit einem Forstmulcher).

Im zentralen Bereich werden mehrere Kleingewässer angelegt, die einzelne tiefere, dauerhaft wasserführende Stellen, überwiegend aber flache (Ufer-)Zonen haben (Flachwasseranteil, d.h. bis 30 cm Tiefe: mind. 80 %). Insgesamt ist eine Gewässerfläche von ca. 1.000 m² geplant.

Aus dem Aushubmaterial wird am südöstlichen Rand, zum Marthweg hin, ein ca. 5 m hoher Wall aufgeschüttet und mit einer heimischen, standortgerechten Hecke aus autochthonen, standortgerechten Sträuchern und Kleinbäumen bepflanzt, die als Vogelnährgehölze dienen (Amelanchier ovalis, Ligustrum vulgare, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Cornus sanguinea, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Sorbus aria). Die Baumreihe entlang des Marthweges bleibt erhalten; der Wall muss außerhalb der Kronentraufe dieser Bäume liegen.

Die verbleibenden Flächen (Landlebensraum) werden aus dem anstehenden sandigen Bodenmaterial gestaltet (nährstoffarmes Substrat mit lockerer Bodenoberfläche). Sie sind mit einer arten- und blütenreichen Regio-Saatgutmischung für Mager- und Halbtrockenrasen anzusäen (z.B. Mischung 05 „Mager- und Sandrasen“, Fa. Rieger-Hofmann, ggf. unter Beimischung einer Schnellbegrünungskomponente), jedoch so, dass ein hoher Anteil an offenen Sandstellen in Gewässernähe verbleibt. Autochthones Saatgut ist dabei zu verwenden. Alternativ kann die Fläche auch mit Mähgut von lokalen Magerrasenflächen angeimpft werden (Heudrusch- und Heumulchsaaten oder Ökotypensaatgut).

Entlang der Nordseite der Fläche werden zum Kiefernwald hin Totholz– und Steinhaufen als Tages- oder Winterverstecke für die Kreuzkröte angelegt.

Die Bilanzierung nach Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ist in Anlage 9 beigefügt, eine Kartendarstellung der Biotopwerte im Bestands- und Zielzustand ist in Anlage 14 enthalten.

Die Durchführung der Maßnahmen sollte im Zeitraum vom 1.10. bis 28./29.2. erfolgen.

Pflege: Die Stillgewässer sollten – nach Maßgabe der ökologischen Baubegleitung / Monitoring - im Abstand von ca. 2-3 Jahren überarbeitet/ nachmodelliert und ggf. teilentlandet werden. Im Landlebensraum ist die Vegetation in den ersten 5 Jahren einmal jährlich zwischen Ende Oktober und Ende Februar händisch (bei stärkeren Trieben) oder durch Mahd (bei schwächeren Trieben) zurückzuschneiden. Spärlich bewachsene, magere Bereiche mit geringer Biomasseproduktion können davon jeweils ausgespart werden. Ab dem 6. Jahr kann die Frequenz der Pflegegänge voraussichtlich auf einen drei-Jahres-Rhythmus reduziert werden; Näheres wird im Rahmen des Monitorings festgelegt. Das Mahdgut aus Mager- bzw. Halbtrockenrasenbereichen ist in der Fläche zu belassen.

Ausgleichsfläche A7 (außermärkische Ausgleichsfläche):



Abb.: Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs und außerhalb des Stadtgebiets) – Lage (Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)



Abb.: Ausgleichsfläche A7 – Maßnahmen

Es handelt sich hier um eine Ökokontofläche, auf denen die Maßnahmen durch den gewerblichen Ökokontobetreiber noch umzusetzen sind.

Die Teilfläche der Flurnummer 849, Gemarkung Neunhof, Stadt Lauf a.d. Pegnitz ist ca. 700 m nördlich von Neunhof im Waldgebiet „Ziegelholz“ gelegen. Da diese Fläche außerhalb des Stadtgebiets Nürnberg liegt, kann hier keine Zuordnungsfestsetzung getroffen werden. Die dort geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden daher im Bebauungsplan nur hier in der Begründung erwähnt; die eigentliche Sicherstellung der Maßnahmenumsetzung erfolgt durch städtebauliche und privatrechtliche Verträge sowie durch dingliche Sicherung (Reallast und Grundbucheintrag). Die Umsetzung wird durch den Eigentümer, einen gewerblichen Ökokontobetreiber, organisiert.

Hier soll ein forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil in einen naturnahen Wald mit potentieller, natürlicher Vegetation (hier: Buchenwald basenreicher

Standorte, FFH-Lebensraumtyp 9130) und einen forstwirtschaftlich geprägten Wald mit hohem Laubholzanteil umgewandelt werden. Um die zu erwartende Waldentwicklung auf der Fläche möglichst realistisch abzubilden, wird bei der Bilanzierung nach KostenerstattungsbetragsS ein Mischwert aus den beiden oben genannten Biotop-/Nutzungstypen angesetzt. Die Bilanzierung nach Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg ist in Anlage 10 beigefügt.

Dazu sind im Ausgleichskonzept des Ökoflächenanbieters folgende Erstgestaltungsmaßnahmen vorgesehen:

- Reduzierung Nadelholzanteil durch Waldumbau auf ein Mindestmaß für die Tanne.
- Weitständige Pflanzmaßnahme von Rot-Buche, Trauben-Eiche und Stiel-Eiche als Hauptbaumart
- Pflanzung von Tanne, Spitz-Ahorn, Vogel-Kirsche und Hainbuche als Begleitbaumarten

Die Fläche wird im Vorgriff der Pflanzmaßnahmen gegen Wildverbiss eingezäunt und anschließend der Sukzession bzw. der natürlichen Waldentwicklung überlassen; Nachpflanzungen und Pflegemaßnahmen erfolgen nach Bedarf.

I.5.13.1. Artenschutz

In der saP sind zahlreiche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung hinsichtlich des besonderen Artenschutzrechts aufgeführt. Sie sind mit den Bezeichnungen V1 bis V10 benannt und in der saP ausführlich beschrieben. Die Maßnahmen dienen dem Abfangen gefährdeter Tiere (Zauneidechsen und ggf. Kreuzkröten) vor Baubeginn, der Kontrolle von Habitatbäumen auf Besiedelung vor Baubeginn und dem Schutz der Populationen während der Bauzeit und dem späteren Betrieb (durch Baumschutzmaßnahmen, Kleintierschutzzäune und kleintiersichere Abdeckung von Bodenöffnungen).

Aufgrund des zum Teil fehlenden Bezuges zur Bodennutzung sind die CEF-Maßnahmen C3 und die FCS-Maßnahmen F1, F3 und F5 im Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht festsetzbar. Die Nummerierung der Flächen aus der saP und dem Artenschutz-Konzept wurde trotzdem auch im B-Plan beibehalten.

Folgende Maßnahmen müssen gemäß den Festsetzungen ergriffen und vor dem Beginn des Eingriffs in Habitate der jeweiligen Art beendet werden, um den Erhaltungszustand der **lokalen** Populationen der betroffenen Arten zu erhalten (CEF-Maßnahmen):

C1a: Um Ersatzquartiere für die betroffenen Fledermausarten zu schaffen, müssen vor den Fällungen der Habitatbäume, die in der saP konkret verortet sind, in den zu erhaltenden Waldflächen entlang des Fahrweges zwischen Gleiwitzer Straße und Bahnanlagen auf den Flurnummern 180/2352 und 180/2307 Ersatzquartiere geschaffen werden. Dabei müssen dreimal so viele Ersatzquartiere hergestellt werden, wie Quartiere verloren gehen. Dazu sollen an geeigneten Fledermaus-Kästen aufgehängt werden.

C1b: Außerdem soll in den zu erhaltenden Wäldern in der Ausgleichsfläche A2 langfristig die Totholzbildung und damit die natürliche Entstehung neuer Quartiere für Fledermäuse und Vögel gefördert werden, indem absterbende und bereits abgestorbene Bäume erhalten werden. Da C1b nicht vor Beginn der Eingriffe wirksam werden kann, muss zusätzlich C1a durchgeführt werden. Beide Maßnahmen sind im Artenschutz-Konzept ausführlich beschrieben.

C2: In der Planzeichnung wird am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs entlang der Bahntrasse eine ca. 2.500 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – hier: CEF-Maßnahme zeichnerisch festgesetzt. Dort muss ein Ersatzlebensraum für die verlorengehenden Habitate der Zauneidechse geschaffen werden. Die Fläche ist größtenteils verbuscht, also derzeit für die Art nicht geeignet, weist aber aufgrund ihrer südostexponierten Lage angrenzend an die für Zauneidechsen interessante Bahntrasse und guten Besonnung ein hohes Potential für Artenschutzmaßnahmen auf. Um den Bereich für die Art nutzbar zu machen, muss das schmale Gehölz aus Jungbäumen und Sträuchern an der Grenze zum Bahnkörper Bahntrasse und bestehender

Rückegasse stark ausgelichtet werden, indem es abschnittsweise auf den Stock gesetzt und langfristig kurzgehalten wird; stellenweise wird der Aufwuchs bis zum anstehenden Sandboden entfernt, um offene Bodenstellen zu schaffen. Anschließend ist die Fläche mit Habitatstrukturen für die Art in Form von 10 Stein-/Holzschüttungen bzw. -haufen mit umgebendem Sandkranz anzureichern. Die Herstellung des Ersatzlebensraumes muss bereits vor dem Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen von der Eingriffsfläche und bis Ende Februar fertiggestellt sein, damit sie von den Eidechsen nach der Überwinterung genutzt werden kann. Die Maßnahme ist im Artenschutz-Konzept ausführlich beschrieben.

Folgende Maßnahmen müssen gemäß den Festsetzungen außerdem durchgeführt werden, um sind den Erhaltungszustand **anderer** (also nicht der lokalen) **Populationen** betroffener Arten zu fördern (FCS-Maßnahmen):

F2: Bei dieser Maßnahme handelt es sich trotz der Nähe zum Eingriff um eine FCS-Maßnahme, da sie erst zeitlich versetzt, also nach Umgestaltung des Geländes im Zuge der Baumaßnahmen, hergestellt werden kann. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Nummer 3 (neu geplante südostexponierte Böschung östlich des GE 1) ist ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu schaffen. Die Gestaltung der Böschung soll einen Magerstandort erzeugen, der eine geringe Tendenz zum Verbuschen hat. Die konkrete Ausführung ist auf S. 38 beschrieben, da die Pflanzmaßnahmen über eine Umgrenzung für Pflanzbindungen im Gewerbegebiet konkret festgesetzt sind. Eine ausführlichere Beschreibung ist dem Artenschutz-Konzept zu entnehmen.

F4: Im Aktionsradius der lokalen, durch die Planung beeinträchtigten Population der Kreuzkröte können laut saP keine Ersatzhabitate Geltungsbereich geschaffen werden. Daher muss für die Art eine FCS-Maßnahme an anderer Stelle durchgeführt werden. Dies ist innerhalb der Ausgleichsfläche A6 vorgesehen, also angrenzend an das Naturschutzgebiet „Sandgruben am Föhrenbuck“ (NSG-00407.01), innerhalb dessen seit vielen Jahren eine Kreuzkröten-Population besteht. Deren Habitat wird durch die gezielte Schaffung von Laichplätzen und Landlebensräumen auf einer aktuell stark verbuschten Fläche erweitert. Die konkreten Maßnahmen auf der ca. 4.850 m² großen Fläche entsprechen den Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche A6 und sind daher nicht weiter beschrieben. Eine ausführlichere Beschreibung ist dem Artenschutz-Konzept zu entnehmen.

Außerdem werden detaillierte Vorgaben für die Ausführung der Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen festgesetzt, um die Auswirkungen auf Insekten und deren Prädatoren (z.B. Fledermäuse) möglichst gering zu halten.

I.5.14. EINFRIEDUNGEN

Durch Einfriedungen soll trotz Ihrer abgrenzenden Funktion zum Schutz der Betriebsgelände keine abschirmende Wirkung entstehen. Diese Festsetzung dient einem einheitlichen Erscheinungsbild. Daher werden transparente Einfriedungen (Metallgitterzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m festgesetzt. Die Materialwahl für Einfriedungen (Metallgitterzäune, verzinkt und unbeschichtet) ist so gewählt, dass diese eine lange Lebensdauer aufweisen. Zudem wird durch den Ausschluss von nicht durchlaufenden Sockeln die Durchquerbarkeit und einer Bodenfreiheit von 15cm der Flächen für Kleintiere sichergestellt.

I.5.15. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Ziel der Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen ist es, im Zuge der Baumaßnahmen die Veränderung der bestehenden Topographie so gering wie möglich zu halten und steile, hohe Höhensprünge (z.B. Stützmauern) zu vermeiden. Dazu wird eine Festsetzung getroffen, die Stützmauern an den Grundstücksgrenzen am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs untersagt und eine Maximalneigung der dortigen Böschungen vorgibt.

Außerdem wird eine Maximalneigung für die im Zuge der Teilverfüllung der ehemaligen Gleistrasse entstehende Böschung angegeben, die der Neigung der bereits vorhandenen

Böschungen der Gleistrasse entspricht; über die grünordnerischen Festsetzungen für zu bepflanzende Flächen im GE ist bereits sichergestellt, dass dort keine Stützmauern, Gabionen oder ähnliche technische Hangsicherungen entstehen.

Für alle außerhalb des geplanten Gewerbegebiets gelegenen Böschungen der Gleistrasse wird eine Veränderung untersagt, so dass dort Topographie und Vegetation erhalten bleiben.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Für den B-Plan Nr. 4670 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 15.04.2021 ein Verfahren eingeleitet; die frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung erfolgte im Zeitraum 03.05.2021 – 07.06.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum 14.08.2023 – 25.09.2023. Im nächsten Schritt soll der Entwurf im Ausschuss behandelt werden.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts wurde in Abstimmung mit der Verwaltung erstellt. Er stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.

Durch die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten, zum Teil brachliegenden, zum Teil forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die zum Teil im B-Plan 4504 als Ausgleichsflächen festgesetzt sind, sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten, da bisher unversiegelte, bewachsene Flächen (darunter Waldflächen mit z.T. hohem Laubholzanteil) versiegelt und bebaut werden. Auch für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt führt die Planung zu erheblich negativen Auswirkungen, da die vom Eingriff betroffene Vegetation auch zahlreichen, z.T. schützenswerten Tierarten als Lebensraum dient. Bezüglich aller anderen hier zu prüfenden Schutzgüter sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten, da erhebliche Immissionsbelastungen (Menschl. Gesundheit, Luft) nicht zu erwarten sind und da das Energiekonzept zahlreiche Maßnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung vorsieht (Klima).

Eine zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgüter

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	erheblich	kein Bedarf
Boden	erheblich	kein Bedarf
Wasser	erheblich	kein Bedarf
Pflanzen	erheblich	kein Bedarf
Tiere	erheblich	kein Bedarf
Biologische Vielfalt	erheblich	kein Bedarf
Landschaft	nicht erheblich	kein Bedarf
Menschliche Gesundheit		kein Bedarf
• Erholung	nicht erheblich	kein Bedarf
• Lärm	nicht erheblich	kein Bedarf
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	kein Bedarf
Luft	nicht erheblich	kein Bedarf
Klima	nicht erheblich	kein Bedarf
Abfall	nicht erheblich	kein Bedarf
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	kein Bedarf

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit vom 03.05.2021 bis 07.06.2021statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 03.05. bis einschließlich 07.06.2021 statt. Es gingen 9 Stellungnahmen zu ausschließlich öffentlichen Belangen ein. Die Stellungnahmen wurden eingehend geprüft. Änderungen an der Planung sind aufgrund der Stellungnahmen nicht veranlasst.

Die Stellungnahmen sind nachstehend, zusammengefasst in Themenbereiche, aufgeführt.

<u>Hinweis auf mehrere Belange der Verkehrsplanung</u>

- Erschließung des Gebietes von der Poststraße aus, um Eingriff in die Natur minimal zu halten
- Erhalt bestehende Kreuzung (Kreuzung Gleiwitzer Straße/Thomas-Mann-Straße) im Ist-Zustand
- Berücksichtigung einer Radverkehrsanlage entlang der neu geplanten Straße
- Trennung von Rad- und motorisiertem Verkehr entlang der neu geplanten Straße

- Genügend Flächen am Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/Privatstraße (Einfädelung, Querung, etc.) vorsehen
- Forderung nach Radweg entlang der Thomas-Mann-Straße
- Forderung den Lärmschutzwall zu erhalten und die ÖPNV weiter auszubauen

Da zwischen der Poststraße und dem Plangebiet ein privates Grundstück liegt, ist die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets über die Poststraße nicht umsetzbar. Entlang der künftigen Erschließungsstraße wird ein gemeinsamer Rad- und Gehweg vorgesehen, um den motorisierten Verkehr von Radfahrern und Fußgängern zu trennen. Die Führung des Radverkehrs im Bereich Knotenpunkt Gleiwitzer Straße/ Privatstraße wurde in enger Abstimmung mit der Verwaltung optimiert. Da nur der Knotenpunkt Thomas-Mann-Straße/Gleiwitzer Straße/Privatstraße im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt, ist die Planung eines Radweges entlang der Thomas-Mann-Straße nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Ablagerung von Abfällen

Im Geltungsbereich sind keine Deponiekörper vorhanden und keine Grundwassermessstellen bekannt.

Hinweis auf Belange der Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

- Keine nachhaltige und klimagerechte Entscheidung, zwei geltender B-Pläne durch einen neuen B-Plan zu ersetzen
- Angestrebte Flächenneuordnungen sind problematisch, da das Gebiet bereits als Ausgleichsfläche des B-Plans Nr. 4504 dient
- Ausgleichs- / Schutzmaßnahmen fallen weg
- Forderung, die festgesetzten Ausgleichsflächen zu erhalten
- Bahnflächen fallen weg (wie hier das Schotterbett)
- Problematische Neuansiedlung des Gewerbes anstelle eines Erhaltenswerten Waldes
- Der " Grüne" Stadtteil Langwasser wird seines Grüns beraubt
- Missachten der erarbeiteten Konzepte (Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (2014), S.6 UB)
- Widerspruch zum UB
- Durch die Planung kommen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut "Fläche" zu
- Versiegelungsgrad zu hoch
- Widerspruch zu Vorgaben der EU (SDGs & Green Deal)

Die Überplanung bereits festgesetzter Ausgleichsflächen durch eine neue Baufläche wurde bereits zu Beginn des Verfahrens mit der Stadt abgestimmt; der Flächennutzungsplan sieht hier größere gewerbliche Bauflächen vor als die rechtsverbindlichen B-Pläne. Durch die Überplanung der Ausgleichsflächen entsteht jedoch ein hoher Ausgleichsflächenbedarf, der durch entsprechend großflächige Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird. Die ehemaligen Bahnflächen wurden zwischenzeitlich bereits entwidmet; die Eingriffe in die ehemalige Gleistrasse wurden im Zuge des Planungsprozesses minimiert und deren artenschutzrechtliche Auswirkungen in einer saP untersucht. Der Umweltbericht wird im Laufe des B-Plan-Verfahrens fortgeschrieben und die darin getroffene Eingriffsbewertung an den jeweils aktuellen Planungsstand angepasst. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Gewerbegebiets entspricht den für diese Art der baulichen Nutzung typischen Werten; über die GR wird sichergestellt, dass 20% der Fläche im GE unversiegelt bleiben und bepflanzt werden. Außerdem wird festgesetzt, dass die Dachfläche des relativ großflächigen Gebäudes extensiv begrünt werden muss.

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

Die Beteiligung der Behörden fand in der Zeit vom 14.08.2023 bis 25.09.2023 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Stellungnahmen sind nachstehend, zusammengefasst in Themenbereiche, aufgeführt.

Ausgleichsflächen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim weist auf agrarstrukturelle belange bezüglich der Ausgleichsfläche A5 (Flur-Nr. 99 in Gemarkung Brunn) hin und empfiehlt, auf diese zu verzichten oder sich eng mit den Bewirtschaftern abzustimmen.

Da der Pächter die Fläche abgegeben hat (Pachtvertrag läuft zum 01.01.2024 aus), kann ausgeschlossen werden, dass die Fläche für den Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes unverzichtbar ist. Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange wird auch aus den folgenden Gründen nicht gesehen:

- Die Fläche ist nur zum Teil als Acker genutzt, ein Teil ist Mahdgrünland.
- Die Fläche ist teilweise sehr sandig und der Boden daher nicht besonders ertragreich.
- Die Fläche wurde bisher immer wieder für Förderprogramme genutzt, da der eine reguläre Nutzung nicht attraktiv genug machte.

Die N-Ergie Netz GmbH weist auf Leitungen in den Ausgleichsflächen A4 (Wassertransportleitung mit begleitendem Fernwirkkabel) und A6 (110 kV Freileitung) hin sowie auf die dafür einzuhaltenden Schutzzonen und die in diesen Schutzzonen einzuhaltenden Einschränkungen.

Die Fläche A4 wird von den Bayerischen Staatsforsten als Eigentümer und Ökokontobetreiber vermarktet. Die Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche sind bereits hergestellt; dabei wurden die Vorgaben für die Schutzzone berücksichtigt.

Die in der Fläche A6 geplanten Ausgleichsmaßnahmen unter der 110 kV Freileitung (v.a. Erdarbeiten und Gehölzrodungen) wurde mit der N-Ergie abgestimmt, um Konflikte bzgl. der Freileitung zu vermeiden (Erdanker der Masten etc.). Die Fläche stand gerade aufgrund der Lage unter der Freileitung als Ausgleichsfläche zur Verfügung, da dort keine reguläre Forstwirtschaft möglich ist.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Seitens der Regierung von Mittelfranken (Höhere Naturschutzbehörde) entspricht die geplante Erschließungsstraße nicht der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Nürnberg, da diese in eine wertvolle Waldfläche eingreift. Es wird der Bedarf eines Antrages auf Änderung des Flächennutzungsplanes gesehen.

Im wirksamen FNP sind lediglich übergeordnete und überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Da es sich bei der geplanten Erschließungsstraße, lediglich um eine untergeordnete Zufahrtsstraße zur Anbindung des Plangebiets handelt, wird den Zielaussagen des FNP weiterhin entsprochen werden. Die Darstellung eines zusammenhängenden Waldstreifens, entspricht den Vorgaben des BauGB, eine FNP Änderung mit Darstellung einer untergeordneten Zufahrt wäre ein Bruch in der Darstellungssystematik. Beispiele von Grün- bzw. Waldstreifen, die zwar durch Zufahrten unterbrochen sind, im FNP jedoch als durchgehend dargestellt sind, finden sich an mehreren Stellen im Stadtgebiet (z.B. entlang der Regensburger Straße) und sind der unterschiedlichen Darstellungsschärfe FNP – Bebauungsplan geschuldet.

Des Weiteren wird die Notwendigkeit der geplanten Erschließungsstraße angezweifelt, da das Plangebiet bereits im nördlichen Bereich über die Beuthener Straße angebunden sei und über die Verbindung zur Gleiwitzer Straße Durchfahrtsverkehr ermöglicht werden würde.

Im bisher geltenden Bebauungsplan 4504 waren die Flächen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße als ökologische Ausgleichflächen festgesetzt und keine Erschließungsstraße vorgesehen. Da das Plangebiet im nördlichen Bereich nun an ein Privatgrundstück grenzt, ist dessen Anbindung über die Poststraße / Beuthener Straße sowie Durchgangsverkehr nicht möglich. Dies begründet die geplante Erschließungsstraße zwischen dem Knotenpunkt Gleiwitzer Straße / Thomas-Mann-Straße. Die Erschließungsstraße dient künftig dem LKW- und Mitarbeiter-Verkehr des Plangebiets sowie dem Mitarbeiter- und Besucher-Verkehr des Werkzeug-Logistik-Centers (ausschließlich Pkw).

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG/ AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN

Grundsätzlich hat sich die Stadt Nürnberg mit dem Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert“ aus der gemeinsamen Sitzung des UmwA und AfS vom 03.05.2023 das Ziel gesetzt, im Rahmen der Bauleitpläne die weitere Bodenversiegelung durch neue Bauflächen einzudämmen; insbesondere soll dabei die Umwandlung u.a. von Wald zu Bauflächen reduziert werden.

Bereits im FNP ist jedoch der Großteil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt, eine Entwicklung der Fläche ist somit langfristig angedacht. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen soll diese Fläche mit einem Bebauungsplan nutzbar gemacht werden. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu weiteren Gewerbegebieten ist eine Baurechtsschaffung an dieser Stelle trotz Neuversiegelung gut begründbar. Dies rechtfertigt auch die Umnutzung der bisherigen Waldfläche und die damit einhergehende Rodung der Bestandsbäume zur Schaffung der privaten Erschließungsstraße und der gewerblichen Baufläche im Plangebiet. In einem kleinen Teilbereich des GE wird der Wald erhalten. Durch die neue Erschließungsstraße wird eine bessere fußläufige Anbindung nicht nur des neuen, sondern auch des bestehenden, angrenzenden Gewerbegebiets (Werkzeug-Logistik-Center) an die Bushaltestelle Thomas-Mann-Str. und Kafkastraße ermöglicht.

Auf der anderen Seite führt der Bebauungsplan zum Verlust und zur Versiegelung bzw. Überbauung von bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzter Ausgleichsflächen, auf denen bereits Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurden. Damit gehen erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild einher. Um diese angemessen zu kompensieren, wurde bei der Eingriffsbilanzierung in diesen Bereichen nicht der aktuelle Zustand angesetzt, sondern die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Entwicklungsziele der überplanten Ausgleichsflächen.

Der Anteil der Neuversiegelung im Gewerbegebiet wird mit Festsetzung einer GRZ von 0,8 (ohne jegliche Überschreitung) beschränkt; die Durchgrünung des GE wird durch Festsetzungen zur Gestaltung der unversiegelten Flächenanteile und durch verschiedene Pflanzpflichten sichergestellt. Ein großer Teil des Geltungsbereichs (vor allem die ehemalige Gleistrasse und deren Böschungen) wird als private Grünfläche festgesetzt, ergänzt durch Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Außerdem beinhaltet der Geltungsbereich einen relativ großen Anteil an Waldflächen, die erhalten bleiben und – ebenfalls in Kombination mit Festsetzungen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen – zu artenreichen Laubmischwäldern umstrukturiert werden.

Der Lärmimmissionsschutz wurde gutachterlich beurteilt und in der Planung berücksichtigt. Mit den vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebiets, welche zum Teil durch Wohnnutzungen geprägt sind.

Vor diesem Hintergrund stellt der Geltungsbereich eine geeignete Stelle für eine Gewerbeflächenentwicklung dar.

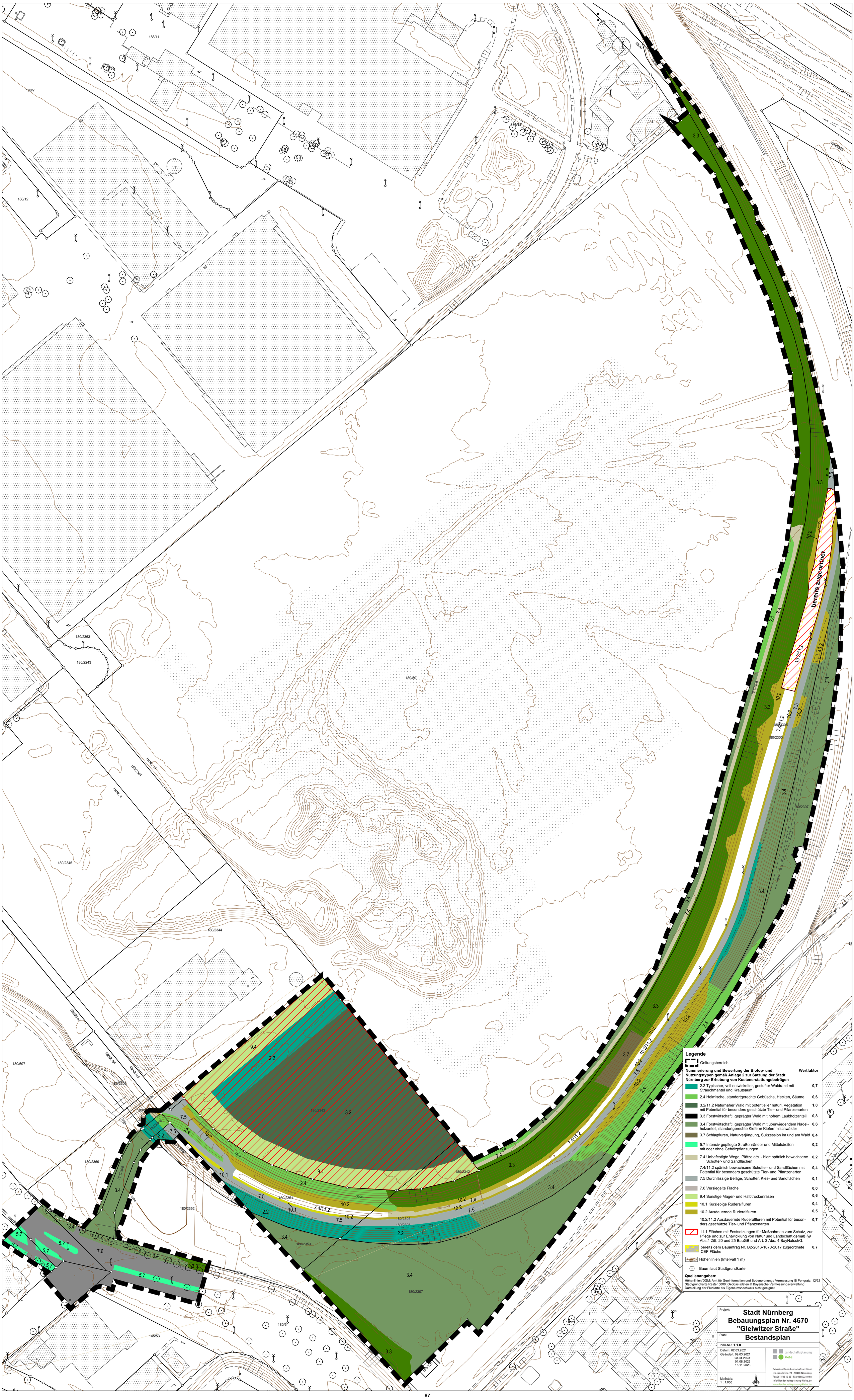
I.9. KOSTEN

Die im Rahmen der Planung entstehenden ursächlichen Planungskosten und Planungslasten werden mittels eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Investor geregelt. Eine entsprechende Grundzustimmungserklärung der Investoren liegt vor.

Der Stadt entstehen im Rahmen des Kreuzungsumbaus anteilige Kosten durch Austausch der veralteten Lichtsignalanlage, die nicht kausal aus dem Vorhaben herzuleiten ist. Die Kosten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Nürnberg, den 16.11.2023
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt


188/11
188/7
188/12
188/18
1886
1886
180
180/2365
3.3
180/2363
180/2243
180/50
180/2341
H6Nr. 16
H6Nr. 4
180/2345
180/2344
180/2348
180/2354
180/2349
180/697
180/2306
180/2343
180/2342
180/2351
180/2352
180/2353
180/2307
180/2305
180/2308
180/2369
180/2368
180/2366
180/2367
180/6
145/53
180/129
330m
bereits zugeordnet
Legende
Geltungsbereich
Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen
Wertfaktor
2.2 Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum 0,7
2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume 0,6
3.2/11.2 Naturnaher Wald mit potentieller natürl. Vegetation mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten 1,0
3.3 Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil 0,8
3.4 Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, standortgerechte Kiefern/ Kiefernmischwälder 0,6
3.7 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald 0,4
5.7 Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen mit oder ohne Gehölzpflanzungen 0,2
7.4 Unbefestigte Wege, Plätze etc. - hier: spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen 0,2
7.4/11.2 spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten 0,4
7.5 Durchlässige Beläge, Schotter, Kies- und Sandflächen 0,1
7.6 Versiegelte Fläche 0,0
9.4 Sonstige Mager- und Halbtrockenrasen 0,6
10.1 Kurzlebige Ruderalfluren 0,4
10.2 Ausdauernde Ruderalfluren 0,5
10.2/11.2 Ausdauernde Ruderalfluren mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten 0,7
11.1 Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Ziff. 20 und 25 BauGB und Art. 3 Abs. 4 BayNatschG.
bereits dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070-2017 zugeordnete CEF-Fläche 0,7
Höhenlinien (Intervall 1 m)
Baum laut Stadtgrundkarte
Quellenangaben:
Höhenlinien/DGM: Amt für Geoinformation und Bodenordnung / Vermessung IB Pongratz, 12/22
Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet
Projekt:
Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"
Plan:
Bestandsplan
Plan-Nr.: 1.1.0
Datum: 02.03.2021
Geändert: 09.03.2021
28.04.2023
01.08.2023
15.11.2023
Maßstab:
1 : 1.000
Landschaftsplanung Klebe
Sebastian Klebe-Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 - 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 - Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße", Stadt Nürnberg

Landschaftsplanung Klebe

Eingriffs - Ausgleichsberechnung - Bestandswert

Stand: 15.11.2023; Grundlage: Bestandsplan vom 15.11.2023
Bilanzierung nach Anlage 2 Kostenerstattungsbetragssatzung

Ziffer	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m^2	Wertfaktor	Wertpunkte
2.2	Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	4.422	0,7	3.095
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	4.450	0,6	2.670
3.2/11.2	Naturnaher Wald mit potentieller natürl. Vegetation mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	10.897	1,0	10.897
3.3	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	14.385	0,8	11.508
3.4	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, standortgerechte Kiefern/ Kiefernmischwälder	22.226	0,6	13.336
3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	453	0,4	181
5.7	Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen mit oder ohne Gehölzpflanzungen	635	0,2	127
7.4	Unbefestigte Wege etc. - hier: Wege und spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen	1.680	0,2	336
7.4/11.2	spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	2.247	0,4	899
7.5	Schotterflächen	4.023	0,1	402
7.6	versiegelte Fläche	3.460	0,0	0
9.4	Sonstige Mager- und Halbtrockenrasen	4.597	0,8	3.678
10.1	kurzlebige Ruderalfluren	185	0,4	74
10.2	ausdauernde Ruderalfluren	5.554	0,5	2.777
10.2/11.2	Ausdauernde Ruderalfluren mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten in der dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070-2017 zugeordneten CEF-Fläche	1.457	0,7	1.020
10.2/11.2	weitere Ausdauernde Ruderalfluren mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	658	0,7	461
Gesamt		**81.329**		**51.460**


bereits zugeordnet
10.2 + 0.2 WP
A1
A2
A3
C2
Geltungsbereich
Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen
Planungswert (Zielzustand)
zu pflanzende Laubbäume = 1.1 heimische, standortgerechte Einzelbäume - Wertfaktor 0,8
2.2 typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum - Wertfaktor 0,7
2.4 heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume - Wertfaktor 0,6
3.2. naturnaher Wald mit potentieller natürl. Vegetation (Aufwertung aus Ausgangszustand 3.4) - Wertfaktor 0,9
3.3 forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil (unveränderter Bestand) - Wertfaktor 0,8
3.4 forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil (unveränderter Bestand) - Wertfaktor 0,6
3.7 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald (unveränderter Bestand) - Wertfaktor 0,4
5.6 extensiv gepflegte Straßenränder - Wertfaktor 0,3
5.7 intensiv gepflegte Straßenränder - Wertfaktor 0,2
7.4 unbefestigte Wege (unveränderter Bestand) - Wertfaktor 0,2
7.5 durchlässige Beläge (Schotter, Sand) - Wertfaktor 0,1
7.6 versiegelte Flächen - Wertfaktor 0,0
8.3 befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung - Wertfaktor 0,1
Gewerbegebiet (versiegelter Anteil = 8.3 befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung - Wertfaktor 0,1; unversiegelter Anteil = 5.3 Abstandsgrünflächen - Wf. 0,3)
9.4 sonstige Mager- u. Halbtrockenrasen - Wertfaktor 0,6
10.2 ausdauernde Ruderalflur - Wertfaktor 0,5
10.2 ausdauernde Ruderalflur mit Habitaten für besonders geschützte Tier- u. Pflanzenarten (unveränderter Bestand) - Wertfaktor 0,7
Ausgleichsfläche bzw. CEF-Fläche - mit Bezeichnung
bereits dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070-2017 zugeordnete CEF-Fläche - Wertfaktor 0,7
Projekt:
Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"
Plan:
Planungswert
Plan-Nr.: 1.2.0
Datum: 24.10.2022
Geändert: 21.12.2022
28.04.2023
01.08.2023
15.11.2023
Maßstab:
1 : 1.000
N
Landschaftsplanung
Klebe
Sebastian Klebe · Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de
Quellenangaben:
Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Eingriffs - Ausgleichsberechnung - Planungswert
Stand: 15.11.2023; Grundlage: Bestandsplan vom 15.11.2023 und Entwurf vom 15.11.2023
Bilanzierung nach Anlage 2 Kostenerstattungsbetragssatzung

Verortung, Erläuterung	Ziffer	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m^2	Wertfaktor	Wertpunkte
Baumpflanzungen im GE und in der privaten Verkehrsfläche (insg. 37 Bäume à 20 m²)	1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume	740	0,8	592
vom Eingriff nicht betroffene und neu zu pflanzende Waldränder (in Ausgleichsfläche A2 und auf den Flächen Nr. 1 und 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	2.2	Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	10.296	0,7	7.207
vom Eingriff nicht betroffene und in Ausgleichsfläche A2 neu zu pflanzende Hecken, Gebüsche und Säume	2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	3.245	0,6	1.947
Waldflächen in Ausgleichsfläche A2	3.2	Naturnaher Wald mit potentieller natürl. Vegetation	10.444	0,9	9.400
vom Eingriff nicht betroffene, laubholzreiche Waldflächen	3.3	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	14.324	0,8	11.459
unveränderte Nadelwaldbereiche	3.4	Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, standortgerechte Kiefern/ Kiefernmischwälder	1.444	0,6	866
vom Eingriff nicht betroffene Sukzession am Wald	3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	453	0,4	181
unversiegelter Anteil des GE bei GRZ 0,2 (ohne Flächen Nr. 1 bis 3 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) (Fläche GE: 19.915 m², abzgl. 680 m² für 34 Baumpflanzungen; 20% der Restfläche; abzgl. 1.912 m² für Flächen mit Pflanzgebot Nr. 1-3 und Erhaltungsgebot)	5.3	Abstandsgrünflächen	1.935	0,3	581
Straßenbegleitgrün	5.6	extensiv gepflegte Straßenränder	688	0,3	206
Verkehrsinseln in der Kreuzung Gleiwitzer Straße	5.7	intensiv gepflegte Straßenränder	270	0,2	54
mit Dachbegrünung versehene Gebäude im versiegelten Anteil des GE (Gebäudefläche: ca. 9.430 m², davon 70% begrünt)	7.1	extensiv begrünte Dachfläche	6.601	0,4	2.640
(begrünte Fassaden (50% der zu begrünenden Fassadenfläche abzgl. Fensterflächen, daher 2.539 m² anrechenbare Fläche; Näheres siehe Begründung)	7.3	Fassadenbegrünung		0,2	508
vom Eingriff nicht betroffene Wege	7.4	Unbefestigte Wege etc. - hier: Wege und spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen	1.390	0,2	278
Gesteins- und Sandaufschüttungen in der CEF-Fläche für die Zauneidechse	7.5	Schotterflächen	150	0,1	15
öffentliche Verkehrsflächen - umgebauter Kreuzungsbereich an der Gleiwitzer Straße	7.6	versiegelte Flächen	3.790	0	0
private Verkehrsflächen - neu geplante Erschließungsstraße	8.3	Befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung	2.958	0,1	296
verbleibender versiegelter Anteil des GE bei GRZ 0,8 (Nebenanlagen, versiegelte Freiflächen, Gebäude ohne begrünte Dachflächen) (Fläche GE: 19.915 m², abzgl. 680 m² für 34 Baumpflanzungen; 80% der Restfläche; abzgl. 6.601 m² begrünte Dachfläche)	8.3	Befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung	8.787	0,1	879
strukturreich modellierte, sandige Flächen in der Sohle der ehem. Gleistrasse, CEF Zauneidechse am Südwestrand des Geltungsbereichs sowie Fläche Nr. 3 zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen	9.4	sonstige Mager- und Halbtrockenrasen	8.476	0,6	5.086
vom Eingriff nicht betroffene ältere Brachflächen	10.2	ausdauernde Ruderalfluren	3.881	0,5	1.941
dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070-2017 zugeordnete CEF-Fläche	10.2	Ausdauernde Ruderalfluren mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	1.457	0,7	1.020
Gesamt			**81.329**		**45.155**

Differenz / externer Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	**6.305**
abzgl. Ausgleichsmaßnahme A4 Wiener Straße (FlNr. Nr. 536, Gemarkung Reichelsdorf)	**1.952**
abzgl. Ausgleichsmaßnahme A5 Brunn (FlNr. 99, Gmk. Brunn)	**0**
abzgl. Ausgleichsmaßnahme A6 Föhrenbuck (FlNr. 640, Gmk. Eibacher Forst)	**0**
abzgl. Ausgleichsmaßnahme A7 Neunhof (FlNr. 849, Gmk. Neunhof, Stadt Lauf a.d.P.)	**4.353**
verbleibender Ausgleichsbedarf	**0**


188/11
188/7
188/12
188/6
188/48
180
180/2365
3.3
180/2363
180/2243
180/50
180/2341
HsNr. 15
HsNr. 4
180/2345
180/2344
180/2348
180/2354
180/2349
180/697
180/2306
180/2343
180/2342
180/2369
180/2368
180/2350
180/2351
180/2352
180/2353
180/2307
180/2305
180/2308
180/6
145/53
bereits zugeordnet
A1
A2
A3
C2
Legende
Geltungsbereich
Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen
Wertfaktor
2.2 Typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum 0,7
2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume 0,6
3.2/11.2 Naturnaher Wald mit potentieller natürl. Vegetation mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten 1,0
3.3 Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil 0,8
3.4 Forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil, standortgerechte Kiefern/ Kiefernmischwälder 0,6
3.7 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald 0,4
5.7 Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen mit oder ohne Gehölzpflanzungen 0,2
7.4 Unbefestigte Wege, Plätze etc. - hier: spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen 0,2
7.4/11.2 spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten 0,4
7.5 Durchlässige Beläge, Schotter, Kies- und Sandflächen 0,1
7.6 Versiegelte Fläche 0,0
9.4 Sonstige Mager- und Halbtrockenrasen 0,6
10.1 Kurzlebige Ruderalfluren 0,4
10.2 Ausdauernde Ruderalfluren 0,5
10.2/11.2 Ausdauernde Ruderalfluren mit Potential für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten 0,7
7.6 Abgrenzung Biotop- / Nutzungstypen Zielzustand - mit Bezeichnung
Ausgleichsfläche bzw. CEF-Fläche - mit Bezeichnung
bereits dem Bauantrag Nr. B2-2016-1070-2017 zugeordnete CEF-Fläche 0,7
Baum laut Stadtgrundkarte
Quellenangaben:
Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet
Projekt:
Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"
Plan:
Bestand / Eingriff
Plan-Nr.: 1.4.0
Datum: 28.04.2023
Geändert: 01.08.2023
15.11.2023
Maßstab:
1 : 1.000
Landschaftsplanung Klebe
Sebastian Klebe-Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 - 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 - Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

07.10.2022

Maßnahmenkonzept Waldrandgestaltung Wienerstraße

A4; Ausgleichsmaßnahme Teilfläche Fl. Nr. 536; Gemarkung Reichelsdorf

Herstellung W12 – Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte

- Der bestehende Waldbestand ist in einer Tiefe von 10 m zu entnehmen.
- Die Maßnahme findet vom 01.11 – 28.02 eines Jahres statt.
- Einzelne evtl. bereits vorhandene biotoptypische Baumarten wie Vogelkirsche (Prunus avium) oder Trauben- und Steileiche (Quercus ssp.) bleiben erhalten.
- Auspflanzung der verbleibenden Bereiche mit herkunftsgesichertem Strauch und Gehölzarten. Zulässige Arten:
    - Hartriegel (Cornus sanguniea)
    - Weißdorn (Crataegus ssp.)
    - Hasel (Corylus avellana)
    - Vogelkirsche (Prunus avium)
    - Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Wildschutzmaßnahmen (Zaunbau oder Einzelschutz) bei Bedarf.

Entwicklung und Unterhaltung W12 – Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte

- alle 10 bis maximal 25 Jahren erfolgt ein abschnittsweises auf-den-Stock-setzen über mehrere Pflegejahre zur Erhaltung eines strukturreichen Waldmantels; landschaftsprägende Überhälter wie z.B. Eichen, Kirschen werden dabei gefördert und erhalten, stehendes Totholz wird belassen.
- Umsetzungszeitraum 01.11 bis 28.02. eines Jahres
- Keine Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Herstellung K132 – Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

- Vollständige Mahd ab dem 01.10. eines Jahres über 2-3 Jahre zur geringfügigen Aushagerung der Fläche.
- Das Mähgut ist 2-3 Tage nach der Mahd aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen/verwerten.

BAYERISCHE STAATSFORSTEN • AöR

Team Kompensation
Sauerlacherstraße 1
85649 Brunnthal

Kontakt: Korbinian Häuslschmid
Telefon +49 8104 5729 75-1
korbinian-haeuslschmid@baysf.de

- Bei der Mahd und der Entnahme des Mähgutes sind tierschonende Techniken zu verwenden. Schnitthöhe mind. 10 cm.
- Keine Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Entwicklung und Unterhaltung eine K132 – Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

- Abschnittweise Mahd alle 2-3 Jahre ab dem 01.10. eines Jahres
- Das Mähgut ist 2-3 Tage nach der Mahd aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen/verwerten.
- Bei der Mahd und der Entnahme des Mähgutes sind tierschonende Techniken zu verwenden. Schnitthöhe mind. 10 cm.
- Keine Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Sofern sich eine unerwünschte Begleitflora einstellt, besonders Neophyten, ist diese fachgerecht nach Rücksprache mit dem Umweltamt Nürnberg zu bekämpfen.

Vorschlag Eckpfeiler Immobilien
Waldrandgestaltung Wienerstraße - Ausgangszustand



1:4.000

Legende

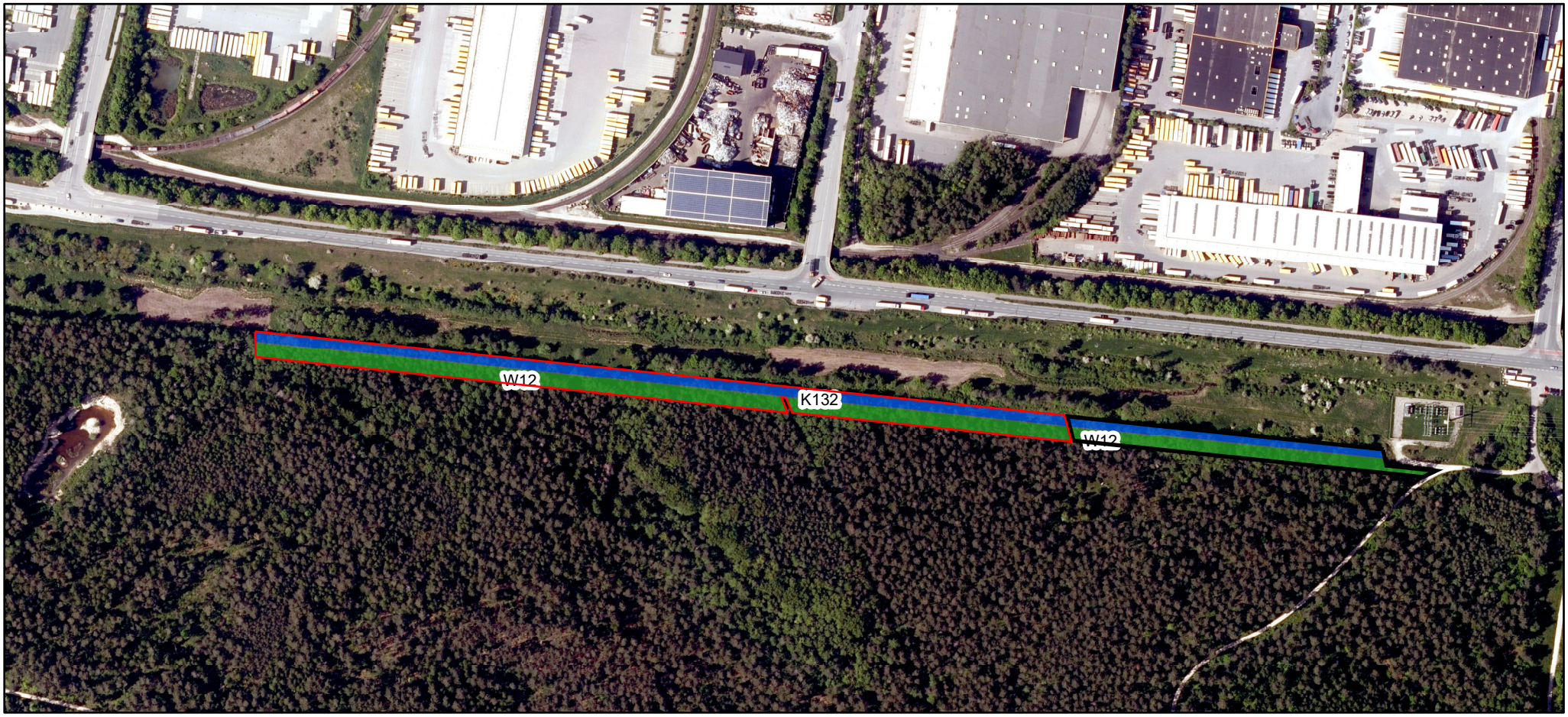
Waldrandgestaltung_Wienerstraße

BNT gemäß BayKompV

- K122, Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig feuchter Standorte
- L61, Sonstige standortsgerechte Laub(misch)wälder junge Ausprägung
- L712, Nicht standortsgerechte Laub(misch)wälder mittlere Ausprägung
- N712, Strukturarme Nadeholzforste mittlere Ausprägung
- N722, Strukturreiche Nadelholzforste mittlere Ausprägung

- Ausgleichsfläche A4
- bereits dem B-Plan Nr. 4651 "Volkacher Str." zugeordnete Ausgleichsfläche

Vorschlag Eckpfeiler Immobilien
Waldrandgestaltung Wienerstraße - Zielzustand



1:4.000

Legende

BNT gemäß BayKompV

- K132, Artenreiche Säume und Staudenfluren - frischer bis mäßig trockener Standorte
- W12, Waldmantel - frischer bis mäßig trockener Standorte

- Ausgleichsfläche A4
- bereits dem B-Plan Nr. 4651 "Volkacher Str." zugeordnete Ausgleichsfläche

BBP/GOP 4670 "Gleiwitzer Str.", Stadt Nürnberg

Ausgleichsfläche A4 auf Teilfläche der Flr Nr. Fl. Nr. 536, Gemarkung Reichelsdorf (Bayer. Staatsforsten)

BESTANDSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	3.4	Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil	1.235	0,6	741
2	3.4	Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil	17	0,6	10
3	3.6	Naturferne Laubholzforste	111	0,4	45
4	3.6	Naturferne Laubholzforste	561	0,4	224
5	3.8	Naturferne Nadelholzforste	1.144	0,3	343
6	3.3	Forstwirtschaflich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	388	0,8	310
7	3.3	Forstwirtschaflich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	1.998	0,8	1.598
8	3.8	Naturferne Nadelholzforste	78	0,3	23
9	3.8	Naturferne Nadelholzforste	70	0,3	21
11	9.5	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	3.935	0,6	2.361
Summe			**9.537**		**5.677**

PLANUNGSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	1.235	0,8	988
2	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	17	0,8	13
3	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	111	0,8	89
4	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	561	0,8	449
5	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	1.144	0,8	916
6	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	388	0,8	310
7	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	1.998	0,8	1.598
8	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	78	0,8	62
9	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	70	0,8	56
11	2.2	Typischer vollentwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum	3.935	0,8	3.148
			9.537		**7.629**

Kompensationsumfang /Wertpunkte-Gewinn: **1.952**

erstellt: sk 30.11.22
überarbeitet: sk 03.02.2023
sk 20.02.2023
sk 31.03.2023
sk 01.08.2023
sk 08.11.2023

Landschaftsplanung Klebe

BBP/GOP 4670 "Gleiwitzer Str.", Stadt Nürnberg

Ausgleichsfläche A5 auf Flr Nr. Fl. Nr. 99, Gemarkung Brunn

BESTANDSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	9.13	intensive Äcker	1.370	0,3	411
2	9.7	extensive Wiesen mit Düngung	640	0,5	320
Summe			**2.010**		**731**

PLANUNGSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	9.6	extensive Wiesen ohne Düngung	1.370	0,6	822
2	9.3	6d (§30)-Mager- und Halbtrockenrasen	640	0,7	448
Summe			**2.010**		**1.270**

Kompensationsumfang /Wertpunkte-Gewinn: **539**

erstellt: sk 21.12.22
überarbeitet: sk 01.03.23
sk 01.08.2023
sk 08.11.2023

Landschaftsplanung Klebe

BBP/GOP 4670 "Gleiwitzer Str.", Stadt Nürnberg

Ausgleichsfläche A6 auf Teilfläche der Fl. Nr. 640, Gemarkung Eibacher Forst

BESTANDSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	1.000	0,4	400
2	3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	2.365	0,4	946
3	3.7	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	970	0,4	388
3	2.3	Großflächige Feldgehölze, Baum-hecken	515	0,7	361
Summe			**4.850,00**		**2.095**

PLANUNGSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	6.2	naturnahe Stillgewässer	1.000	0,8	800
2	9.4	sonstige Mager- und Halbtrockenrasen	2.365	0,6	1.419
3	2.4	heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken und Säume	970	0,6	582
3	2.3	Großflächige Feldgehölze, Baum-hecken	515	0,7	361
Summe			**4.850**		**3.162**

Kompensationsumfang /Wertpunkte-Gewinn: **1.067**

erstellt: sk 01.03.23
überarbeitet: sk 01.08.2023
sk 08.11.2023

Landschaftsplanung Klebe

BBP/GOP 4670 "Gleiwitzer Str.", Stadt Nürnberg

Ausgleichsfläche A7 auf Teilfläche der Fl. Nr. 849, Gemarkung Neunhof, Stadt Lauf a.d.Pegnitz

BESTANDSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	3.4	Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil	10.987	0,6	6.592
Summe			**10.987**		**6.592**

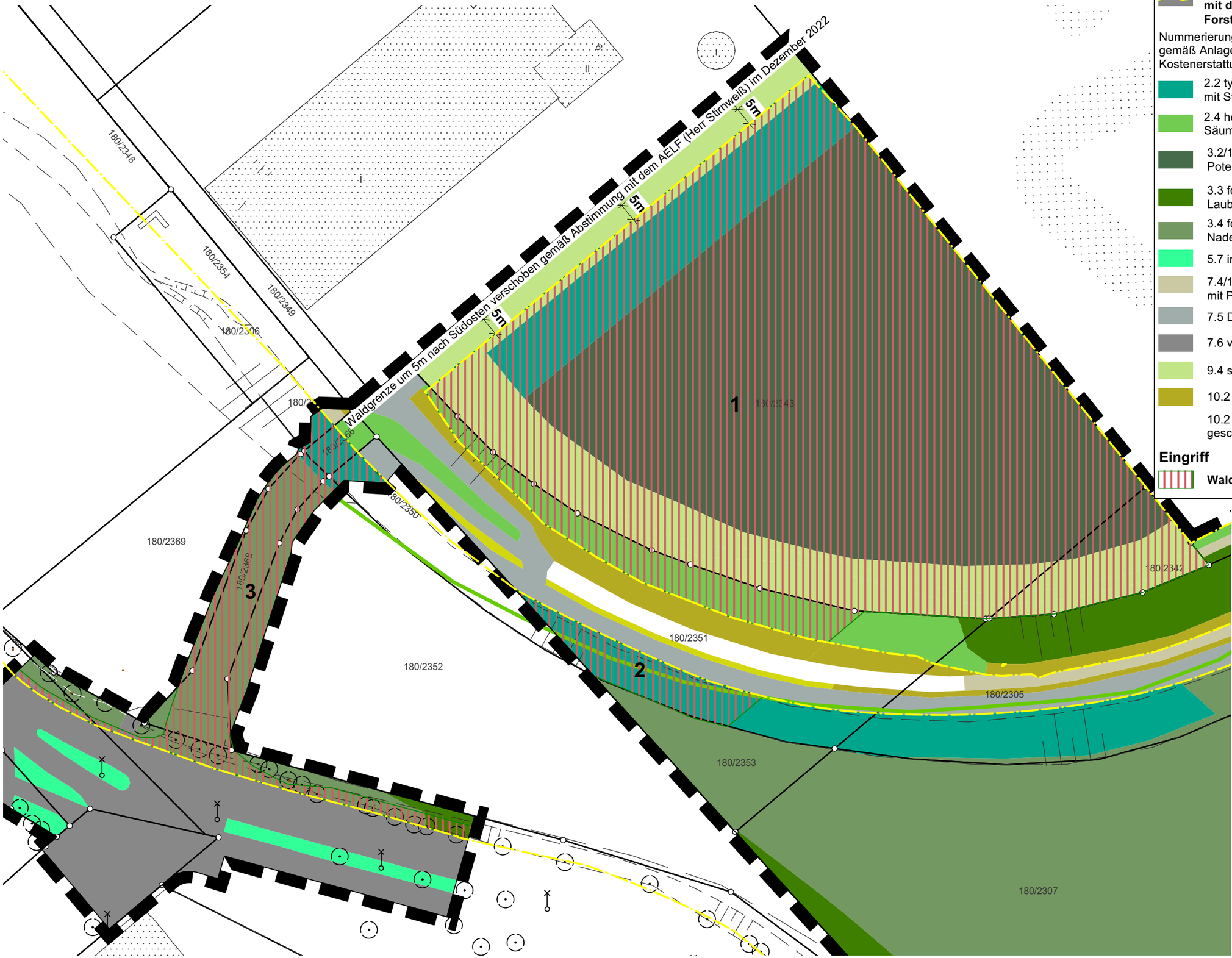
PLANUNGSSITUATION

Fläche	Ziffer	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wertfaktor	Wertpunkte
1	3.2 / 3.3 (Mischwert)	Mischwert aus Naturnaher Wald mit potentieller, natürlicher Vegetation und Forstwirtschaftlich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil	10.987	0,85	9.339
Summe			**10.987**		**9.339**

Kompensationsumfang /Wertpunkte-Gewinn: **2.747**

erstellt: sk 15.03.23
ergänzt: sk 24.04.23
sk 01.08.2023
sk 08.11.2023

Landschaftsplanung Klebe



Geltungsbereich

Bestand

Grenze Wald nach Waldrecht gemäß Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Nürnberg

Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

- 2.2 typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum
- 2.4 heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume
- 3.2/11.2 Naturnaher Wald mit pot. natürl. Vegetation mit Potential für bes. geschützte Tier- und Pflanzenarten
- 3.3 forstwirtschaftl. geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil
- 3.4 forstwirtschaftl. geprägter Wald mit überwiegendem Nadelholzanteil
- 5.7 intensiv gepflegte Straßenränder
- 7.4/11.2 spärlich bewachsene Schotter- und Sandflächen mit Potential für bes. geschützte Tier- und Pflanzenarten
- 7.5 Durchlässige Beläge, Schotter, Kies- und Sandflächen
- 7.6 versiegelte Flächen
- 9.4 sonstige Mager- u. Halbtrockenrasen -
- 10.2 ausdauernde Ruderalflur
- 10.2 ausdauernde Ruderalflur mit Habitaten für besonders geschützte Tier- u. Pflanzenarten (unveränderter Bestand)

Eingriff

Waldrodung - mit Bezeichnung der Teilflächen

Projekt:
Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"

Plan:
Rodungsbilanz (Waldrecht)

Plan-Nr.: **1.3.0**

Datum: 12.10.2022
Geändert: 15.12.2022
01.08.2023
15.11.2023

Maßstab:
1 : 1.000

Landschaftsplanung Klebe
Sebastian Klebe · Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

Bebauungsplan Nr. 4670 "Gleiwitzer Straße", Stadt Nürnberg

Landschaftsplanung Klebe

Rodungsbilanz (Wald nach Waldrecht)

Stand: 15.11.2023; Grundlage: Bestandsplan und Vorentwurf vom 15.11.2023

Fläche Nr.	Flurstücke	Fläche in m^2	Wertfaktor	Ersatzaufforstungsbedarf
1	180/2343, 180/2351	17.042	1,0	17.042
2	180/2351	591	1,0	591
3	180/2368	1.886	1,0	1.886
Gesamt		**19.519**		**19.519**



Legende

Geltungsbereich

Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen	Wertfaktor
9.7 extensive Wiesen ohne Düngung	0,5
9.13 intensive Äcker	0,3

9.6 Abgrenzung Biotop- / Nutzungstypen Zielzustand - mit Bezeichnung

Quellenangaben:

Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Projekt:

Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"

Plan:

Ausgleichsfläche A5: Bestand / Planung

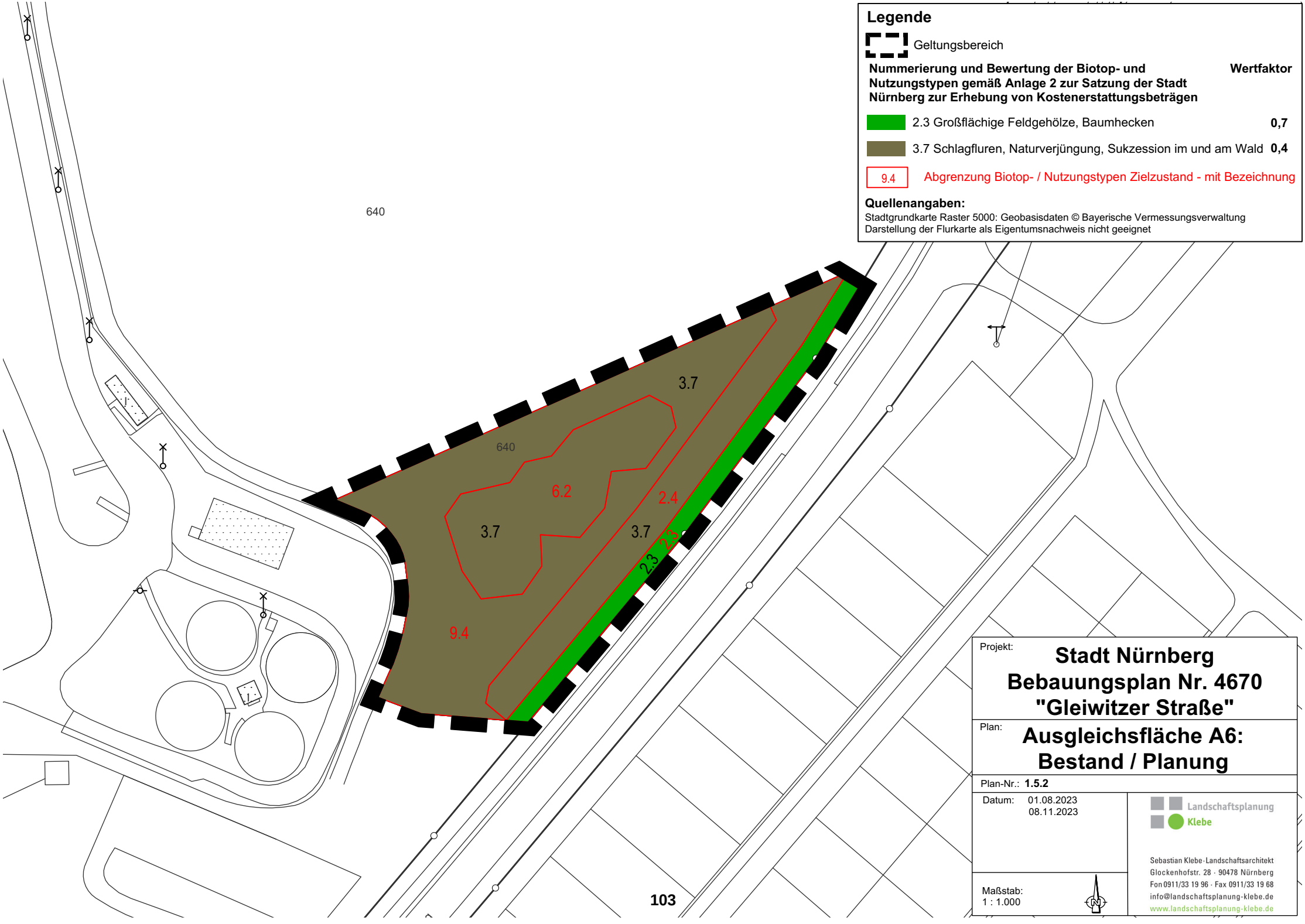
Plan-Nr.: **1.5.1**

Datum: 01.08.2023
08.11.2023

Maßstab:
1 : 1.000

Landschaftsplanung Klebe

Sebastian Klebe · Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de



Legende

Geltungsbereich

Nummerierung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen	Wertfaktor
2.3 Großflächige Feldgehölze, Baumhecken	0,7
3.7 Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald	0,4
9.4 Abgrenzung Biotop- / Nutzungstypen Zielzustand - mit Bezeichnung	

Quellenangaben:

Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Projekt:

Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4670
"Gleiwitzer Straße"

Plan:

Ausgleichsfläche A6:
Bestand / Planung

Plan-Nr.: **1.5.2**

Datum: 01.08.2023
08.11.2023

Maßstab:
1 : 1.000

Landschaftsplanung Klebe

Sebastian Klebe · Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

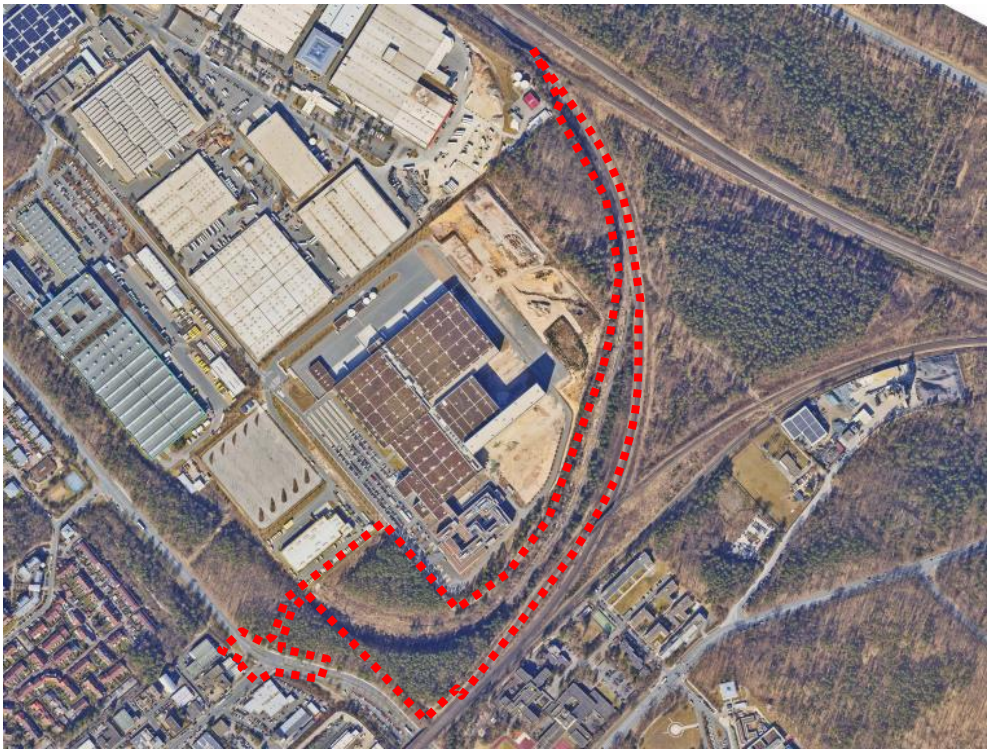
Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4670 „Gleiwitzer Straße“ für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Poststraße und Ringbahn

Umweltbericht

Stand: 31.10.2023



Luftbild © Stadt Nürnberg 2022

Inhalt

1. Einleitung ... 3
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen ... 4
1.2 Plangrundlagen ... 5
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ... 8
2.1 Fläche ... 8
2.2 Boden ... 9
2.3 Wasser ... 12
2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt ... 13
2.4.1 Pflanzen ... 13
2.4.2 Tiere ... 18
2.4.3 Biologische Vielfalt ... 21
2.5 Landschaft ... 21
2.6 Menschliche Gesundheit ... 22
2.6.1 Erholung ... 22
2.6.2 Lärm ... 23
2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 24
2.7 Luft ... 25
2.8 Klima ... 25
2.9 Abfall ... 28
2.10 Kultur- und Sachgüter ... 29
2.11 Wechselwirkungen ... 29
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ... 30
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 31
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ... 33
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz ... 35
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... 35
6. Geprüfte Alternativen ... 35
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 36
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 37
9. Zusammenfassung ... 41
Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

1. Einleitung

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für einen Bereich nordöstlich der Gleiwitzer Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebiets geschaffen werden.
Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[1]. Das Plangebiet liegt bereits im Geltungsbereich zweier rechtsverbindlicher Bebauungspläne, deren Festsetzungen jedoch mit der unten beschriebenen Planung nicht in Einklang zu bringen sind. Daher wurde für den in der folgenden Abbildung ersichtlichen Bereich das Bebauungsplanverfahren Nr. 4670 eingeleitet.



Entwurf zum aktuellen B-Plan-Verfahren Nr. 4670 (Stand: 31.10.2023; schwarze Balkenlinien = Geltungsbereich des B-Plans)

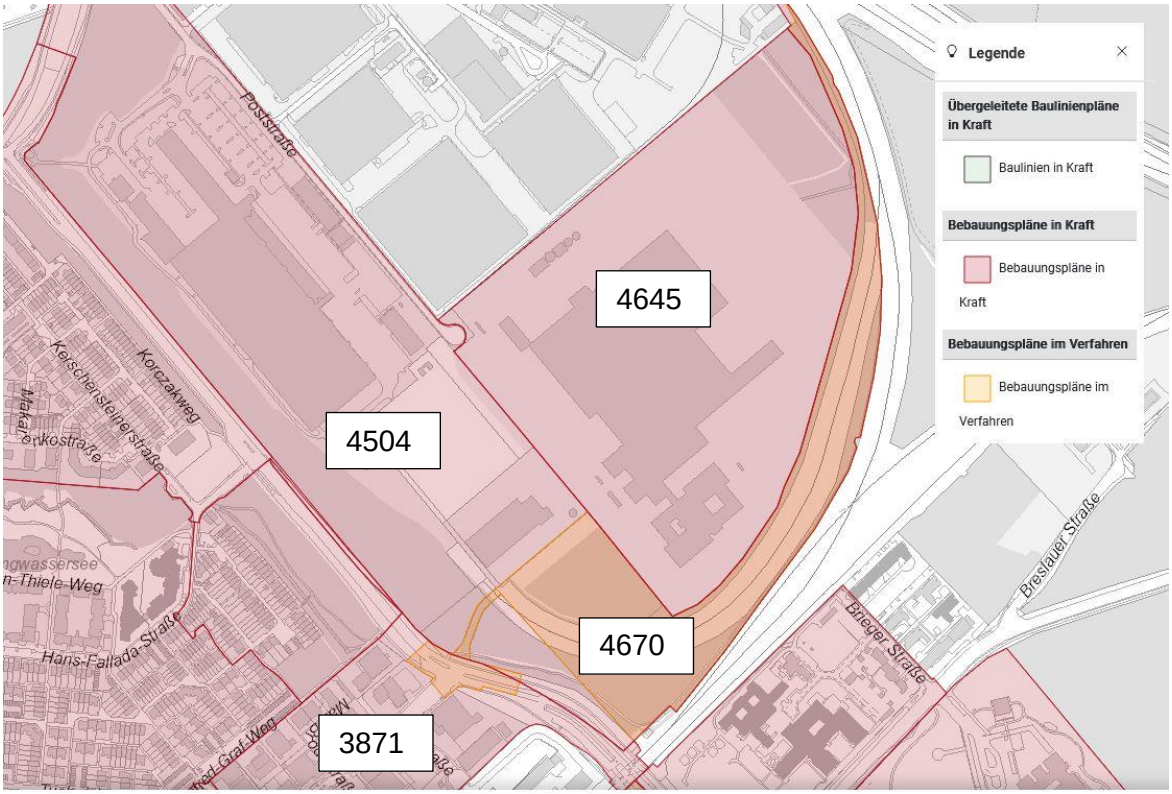
[1] gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F.

Der vorliegende Umweltbericht wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Büro Landschaftsplanung Klebe (Nürnberg) erstellt; er wurde vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) vorgeprüft und wird im Verlauf des Verfahrens von UwA weiter fachlich geprüft. Grundlage dieses Berichts ist der oben abgebildete Entwurf zum Bebauungsplan.
Der Geltungsbereich des oben dargestellten Entwurfs ist ca. 8,1 ha groß.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

- Entwicklung von Gewerbeflächen - in Bereichen, die der FNP bereits als gewerbliche Baufläche darstellt - an Stelle der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4504 festgesetzten Wald-, Grün- und Ausgleichsflächen
- Entwicklung neuer Ausgleichsflächen im Wald auf Flur Nr. 180/2353 und 180/2307 Gmkg. Langwasser sowie auf der ehemaligen Bahntrasse auf den Fl.-Nrn. 180/2351 und 180/2305
- Da die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4504 nicht dem gewünschten Planungsziel entsprechen, ist die Aufstellung eines neuen, überlagernden (also den B-Plan ersetzenden) Bebauungsplanes erforderlich (Überlagerung der Geltungsbereiche siehe untenstehende Abbildung). Folgende Änderungen im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans werden erforderlich:
    - Änderung von
      privaten Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Ausgleichsflächen (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sowie Flächen für Bahnanlagen
      in Gewerbeflächen
    - Änderung von
      Flächen für Bahnanlagen
      in Gewerbeflächen, Verkehrsflächen und in private Grünflächen (Naturschutz/ Artenschutz) und Ausgleichsfläche
    - Voraussetzung für die Überplanung der Bahnflächen ist deren Entwidmung (Freistellung nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz)). Das Verfahren zur Freistellung der Bahnbetriebsflächen im Geltungsbereich ist mittlerweile abgeschlossen.
    - Änderung von
      Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie (kleinflächig) Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzwall)
      in Verkehrsflächen für eine geplante Zufahrtsstraße zwischen der Gleiwitzer Straße, der geplanten Gewerbefläche und dem Flurstück Nr. 180/50 Gmkg. Langwasser (Hoffman Group)
    - Ergänzung von Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen.

Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich in der Begründung.



Überlagerung der Geltungsbereiche der verschiedenen B-Pläne
(Quelle: https://geoportal.nuernberg.de/masterportal/bebauungsplaene/#)

1.2 Plangrundlagen

2 Im **Regionalplan** des Planungsverbandes Region Nürnberg (7) (Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“, 20. Änderung (s. Abb.) werden keine Aussagen zum Geltungsbereich und Wirkraum der Planung getroffen. In der Begründungskarte 1 (Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) ist der Geltungsbereich als städtisch-industriell genutzt dargestellt. Die Zielkarte 2 (Siedlung und Versorgung) gibt keine Ziele für den Geltungsbereich vor.



Regionalplan Region Nürnberg (7), Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“, 20. Änderung

- Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche, über-/örtliche Hauptverkehrsstraße, Grünfläche, Fläche für Wald sowie im südöstlichen Randbereich Fläche für Bahnanlagen dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg (rote Linie = Geltungsbereich des B-Plans)

- Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen weitestgehend diesen Darstellungen. Damit sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gegeben (Näheres dazu s. Kap. I.3.2.1.b der Begründung).
- Vorhandene Bebauungspläne im Geltungsbereich:
  - B-Plan Nr. 4504 „für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Str. zwischen Beuthener Str. und Ringbahn“
  - B-Plan Nr. 3871 „für das Gebiet beiderseits der Thomas – Mann - Straße zwischen der Gleiwitzer Straße und dem Verbindungsweg zum Bahnhof Nürnberg - Langwasser einschließlich von Teilflächen der Gleiwitzer Straße“
  - Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4645 „Östlich der Poststrasse“ an das Plangebiet an.
- Vorhandene Baugenehmigungen:
  - Baugenehmigung für den Neubau der mechanisierten Zustellbasis Nürnberg II (MechZB) im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 4504 „für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Str. zwischen Beuthener Str. und Ringbahn“
  - Parkplatz auf dem ehem. Grundig-Gelände (Bauantrag Nr. B2-2016-1070 – 2017; artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche / CEF-Fläche hierfür liegt innerhalb des hier relevanten Geltungsbereichs)
  - Für die Bahnanlagen im Plangebiet wurde ein Freistellungsverfahren zur Entwidmung seitens dem Eisenbahnbundesamt durchgeführt; dieses ist mittlerweile abgeschlossen (Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.04.2021).

- Im Gesamtstädtischen Freiraumkonzept Nürnberg – Räumliches Konzept (bgmr Landschaftsarchitekten, Februar 2014) wird für die Gleiwitzer Str. die Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes (u.a. mit Dimensionierung der erforderlichen Flächen für alle Verkehrsteilnehmer sowie Vorschlägen für Baumpflanzungen) gefordert. Der Geltungsbereich ist als Wald und Bahnlinie dargestellt. Für die Waldbereiche entlang der Gleiskörper sowie zwischen Gleiskörper und Gleiwitzer Str. wird eine Aufwertung für die landschaftsbezogene Erholung gefordert. Ansonsten werden keine Entwicklungs- und Maßnahmenvorschläge für den Geltungsbereich gemacht.
- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.
- Natura 2000-Gebiete (FFH und/oder SPA)[2] sind im Untersuchungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.
- In der Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg sind keine Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vermerkt.
- Im ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg) sind die stillgelegten Gleisbereiche (ABSP-Nr.: 800, 659) als Lebensräume mit überregionaler Bedeutung eingestuft, deren Erhalt und Sicherung angestrebt werden sollen.

[2] Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Gebiete der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Specially Protected Areas)

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

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 4670 die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB sowie die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt eine Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

2.1 Fläche[3]

Ausgangssituation
Unter dem Schutzgut Fläche ist im Rahmen der Umweltprüfung die Beschreibung der derzeitigen Flächenverteilung (insb. hinsichtlich der Art der Nutzung) der geplanten Flächennutzung qualitativ und quantitativ gegenüberzustellen. Flächensparendes Bauen stellt dabei eine mögliche und hier auch anzustrebende Verringerungsmaßnahme dar, um die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche so weit wie möglich zu reduzieren.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Langwasser im Bezirk Beuthener Straße. Südlich grenzt die Gleiwitzer Straße an den Geltungsbereich an. Im östlichen Randbereich befindet sich die stillgelegte Bahntrasse der Zubringerbahn zum ehemaligen Paketpostamt. Im Norden schließen kürzlich entwickelte Gewerbeflächen an den Geltungsbereich an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,1 ha.

Auswirkungen / Prognose
Es erfolgt eine Inanspruchnahme von Waldflächen, die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 4504 als Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel naturnaher Laubwald festgesetzt sind, und von privaten Grünflächen, die ebenfalls als Ausgleichsfläche, hier mit den Entwicklungszielen Hecke und offener Gehölzsaum festgesetzt sind. Auf diesen Flächen wurden z.T. bereits Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.
Durch die Planung werden also schützenswerte Flächen und Lebensräume (u.a. Waldflächen und Waldrandbereiche) für die Umwandlung in Gewerbe-, Verkehrs- und Grünflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich also nicht nur im Vergleich zum aktuellen Zustand, sondern auch im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 4504 um eine deutliche Neuversiegelung naturschutzfachlich relevanter Vegetationsflächen:
Ausgehend von einer Bestandsversiegelung von ca. 4 % des Geltungsbereichs ergibt sich auf Basis des Entwurfs eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1,85 ha, das sind etwa 23 % des Geltungsbereichs (Zielzustand: ca. 5 % vollständig versiegelte Flächen, ca. 14 % Versiegelung mit zentraler Regenwasserversickerung und ca. 8 % extensiv begrünte Dachfläche).
Daher sind **erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. Eine detaillierte Quantifizierung der planungsbedingten Eingriffe ist der Eingriffsbilanz (Kapitel I.4.6.4 in Teil A der Begründung) zu entnehmen.

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

2.2 Boden

Geologische Verhältnisse
Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 stehen innerhalb der Untersuchungsfläche kleinflächig künstliche Ablagerungen (im Nordwesten des Geltungsbereiches sowie am östlichen Rand im Bereich des Gleiskörpers) und großflächig Gesteine des Unteren Burgsandsteins an. Es handelt sich hierbei um fein- bis grobkörnigen Sandstein, lokal mit Tonsteinschichten.

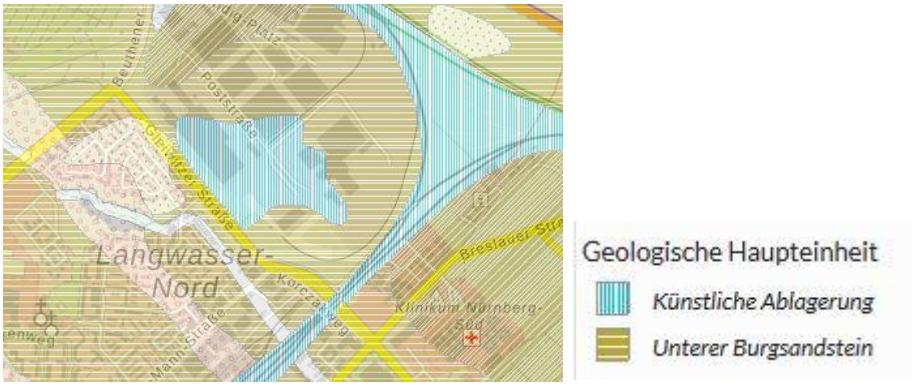


Abb.: Auszug aus geologischer Karte 1:25.000 (Umweltatlas Bayern)

Bodenverhältnisse
Die Ausgangsgesteine bilden die Grundlage für die Bodenbildung. Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 stehen im Geltungsbereich Regosol und Braunerde-Regosol an. Unter den Waldflächen sind podsolige (Grus-) Sande bis Sandlehm entstanden. Die anthropogen überformten Gleiskörper werden in der Bodenübersichtskarte als Böden aus Aufschüttungen und Abgrabungen zur Landschaftsgestaltung bezeichnet.

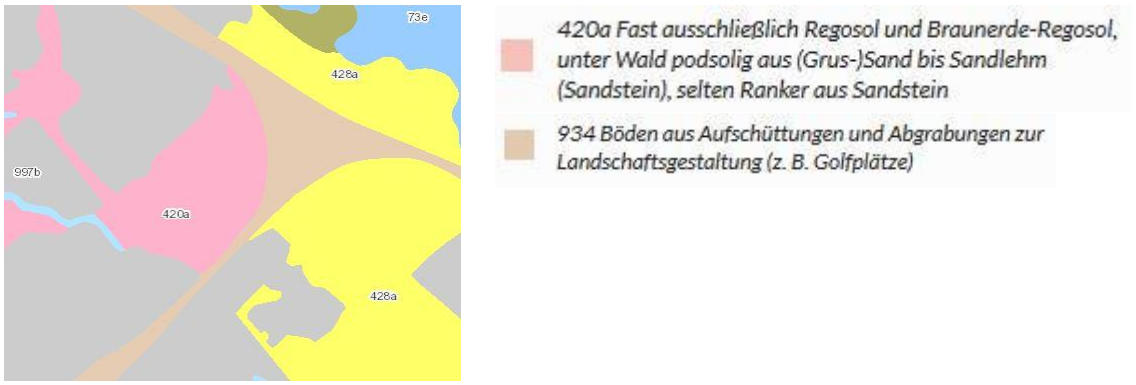


Abb.: Auszug aus Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (Umweltatlas Bayern)

Durch künstliche Aufschüttungen sind im Bereich der Gleiskörper die natürlichen Bodenfunktionen gestört bzw. nicht mehr vorhanden. In diesen Bereichen sind die Böden als vorbelastet einzustufen. Auf den Waldstandorten, die den Hauptteil der geplanten Bauflächen einnehmen, treten weitgehend natürliche Böden mit extremen Standorteigenschaften hinsichtlich Feuchtigkeitsgehalt und Nährstoffangebot auf. Hierbei handelt es sich um nährstoffarme, trockene bis mäßig trockene (in den sandigen Bereichen) sowie feuchte bis nasse (in den tonigen Bereichen) Böden. Laut ABSP handelt es sich um Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion. Damit sind sie vor allem Lebensraum für stark spezialisierte Pflanzen- und Tierarten. Diese sind als selten und daher als besonders schutzwürdig einzustufen. Aus diesem Grund wurde parallel zum B-Plan-Verfahren ein Boden-

schutzgutachten erstellt (Büro GBH, 16.12.2022). Dafür wurden insgesamt 20 Bodenaufschlüsse (Pürckhauer-Bohrstock) in Tiefen bis zu 1m unter Gelände ausgeführt, ausgewertet und als Grundlage für eine Karte der Bodenklassen verwendet, die dem Gutachten beigefügt ist.
Demnach liegen im Norden, Nordwesten und Südwesten des Geltungsbereichs Braunerden vor, im östlichen und zentralen Teil sowie unmittelbar nördlich der geplanten Kreuzung mit der Gleiwitzer Str. Podsole, in der Sohle der ehem. Gleistrasse Felshumusböden und in großen Teilen der Böschungen der ehem. Gleistrasse Regosole. Innerhalb der Waldflächen gibt es Übergänge zwischen Braunerden und Podsolen. Der Oberbodenhorizont dieser Waldböden ist ca. 15 cm mächtig, die Unterbodenschicht reicht bis 40cm unter Gelände. Die Regosole auf den Böschungen weisen noch keine Unterbodenschicht auf; der Oberboden hat eine ähnliche Mächtigkeit wie im Wald. Die Böden in der Gleistrasse sind noch kaum entwickelt – die Pioniervegetation wächst direkt im mineralischen Ausgangsgestein; Oberboden hat sich noch nicht gebildet.
Gemäß der orientierenden Baugrunduntersuchung für die geplante Gewerbefläche (Büro GBH, 29.3.2021) ist die Oberbodenschicht nördlich der Gleistrasse meist sandig und zwischen 0,35 und 0,5 m mächtig; in zwei Bohrungen (im Bereich der geplanten Feuerwehrumfahrung unmittelbar nördlich der ehem. Gleisböschung) wurde jedoch kaum Oberboden, sondern Kalkschotter angetroffen. Unter dem Oberboden (bzw. Kalkschotter) liegen unterschiedlich mächtige, mittel bis dicht gelagerte Sande. In einigen Bohrungen zeigte sich in Tiefen von 1,6-2,0 m eine Tonschicht, in den meisten anderen reichte der Sand jedoch bis zum Sandstein, der in seinen oberen Lagen verwittert ist und der in Tiefen von 3,0 bis 6,0 m (kleinräumig sehr unterschiedlich) eine Dichte erreicht, die zum Ende der schweren Rammkernbohrungen führte. In der Bohrung in der Sohle der Gleistrasse wurde der Sandstein bereits in 1,35 m Tiefe angetroffen.
In einem weiteren Bodengutachten wurde der südwestliche Bereich der neu geplanten Erschließungsstraße untersucht und die ehemalige Gleistrasse hinsichtlich Versickerungsfähigkeit und Bodenverunreinigungen geprüft (Büro GBH, 21.10.2022). Der Oberboden ist im Bereich der geplanten Straße sandig, schwach humos und 25-40 cm mächtig, darunter liegt locker bis mitteldicht gelagerter Sand bis in Tiefen von 55-90 cm. Unterhalb davon liegt halbfester Schluff bzw. zersetzter, schluffiger Sandstein und fester Ton bis zur Endteufe; der Gutachter nimmt an, dass der feste Sandstein erst in 3,1m Tiefe beginnt.

Aus dem Jahr 1992 liegt für die nähere Umgebung laut Umweltbericht zum B-Plan Nr. 4504 eine rasterförmige Schadstoffuntersuchung auf Nickel vor. Diese ergab flächendeckend erhöhte Werte, jedoch keine Prüfwertüberschreitungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) für die geplante Nutzung als Gewerbegebiet. Auf andere mögliche Schadstoffparameter, z. B. weitere Schwermetalle oder PAK, wurde im Plangebiet bisher nicht untersucht, aktuell gibt es aber auch keinen Altlastenverdacht für die Flächen im Geltungsbereich. Auf dem nordöstlich angrenzenden Flurstück (Firma Hofmann) existierte vor der Bebauung eine bis zu 20 m hohe, künstliche Geländeaufschüttung (Halde) aus überwiegend umgelagerten Böden, die im Rahmen der Baumaßnahme bodenschutz- und abfallrechtlich untersucht und abgetragen wurde. Die Geländeaufschüttung reichte jedoch zu keinem Zeitpunkt in den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans hinein.
Bei den orientierenden Bodenuntersuchungen in der Gleistrasse (Büro GBH, 21.10.2022) wurden zwei Mischproben aus 8 Schürfen erstellt – eine davon aus reinem Gleisschotter, eine aus einem Boden-Gleisschotter-Gemisch. Beide sind nach LAGA M20 als Z1.2-Material einzustufen – aufgrund der hohen Gehalte an Chrom und teilweise auch PAK. Beides stammt wahrscheinlich aus der früheren Nutzung der Bahntrasse.
Da der Geltungsbereich in der Nähe eines ehemaligen Manövergeländes aus der NS-Zeit liegt, sollte laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg mit dem Auffinden vom Militaria bzw. Gefahrenstoffen gerechnet werden. Die relativ alte Waldbestockung deutet jedoch eher darauf hin, dass hier in den beiden

Weltkriegen keine militärischen Aktivitäten stattgefunden haben; auch vor Ort und auf Luftbildern sind keine Spuren (Bombentrichter etc.) zu sehen. Auf eine gutachterliche Prüfung im B-Plan-Verfahren wird daher verzichtet, baubegleitend (bzw. bauvorbereitend) wird jedoch eine Kampfmittelsondierung durchgeführt.

Trotz der anthropogen veränderten Böden in der Gleistrasse kommt dem Schutzgut Boden im Planungsbereich aufgrund der hohen Arten- und Biotopschutzfunktion eine **hohe** Bedeutung zu.

Auswirkungen / Prognose
Durch die Baumaßnahmen und die damit einhergehenden Abgrabungen und Aufschüttungen bzw. Verfüllungen werden die derzeitige Bodenzusammensetzung und die vorhandenen Bodenprofile in den Waldbereichen verändert bzw. zerstört. In den bereits anthropogen überformten Bereichen ist aufgrund der veränderten Bodenprofile von einer deutlichen Vorbelastung auszugehen; diese Bereiche (Gleistrasse) machen aber nur einen kleinen Teil des geplanten Baugebiets aus.
Im Bodenschutzgutachten (Büro GBH, 16.12.2022) werden die Eingriffe in die Böden genauer beschrieben. Demnach gehen im geplanten Gewerbegebiet und in der privaten Verkehrsfläche die Bodenfunktionen aufgrund des flächenhaften Bodenabtrags und der starken Versiegelung im Wesentlichen vollständig verloren, wohingegen sie in den privaten Grünflächen vollständig oder nahezu vollständig erhalten bleiben. In der ehemaligen Bahntrasse könnte laut dem Gutachter ein Bodenauftrag als Ausgleich für die im Bereich des Gewerbegebiets verloren gehenden Bodenfunktionen vorgenommen werden; dies ist aber aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes nicht zu empfehlen und passt nicht zu den Festsetzungen für die Ausgleichsfläche A 1 (Entwicklungsziel: Mager- und Halbtrockenrasen). Insgesamt entsteht laut dem Bodenschutzgutachten ein Bodenüberschuss, der einer Verwertung als Boden an anderer Stelle zuzuführen ist. Das Gutachten macht Vorgaben zum Bodenschutz während der Baumaßnahmen entsprechend der einschlägigen DIN-Normen (z.B. zur separaten Lagerung der Bodenfraktionen, zum fachgerechten Wiedereinbau und zur repräsentativen Beprobung nach LAGA PN98 vor Weiterverwertung außerhalb des Baugrundstücks). Die geplanten Eingriffe in Böden werden textlich beschrieben und in einer Eingriffskarte auf Grundlage des Entwurfs zum B-Plan dargestellt (d.h. Versiegelung, Aufschüttung im Bahneinschnitt, Bepflanzungen, Erhalt von Vegetation und Flächen ohne Bodeneingriff). Schließlich werden die erforderlichen Bodenschutzmaßnahmen in einem Bodenschutzplan dargestellt. Es handelt sich dabei lediglich um Abzäunungen: an der Nordwest- und Nordostgrenze des Geltungsbereichs reicht der bestehende Zaun aus; entlang der unverändert bleibenden Böschungsoberkante nördlich der ehemaligen Gleistrasse und am Rand des zu erhaltenden Waldbereichs im Süden des GE sind neue ortsfeste Zäune vorgesehen und am Fuß der neu entstehenden Böschung am (neuen) westlichen Ende des Geländeeinschnitts empfiehlt der Gutachter einen Bauzaun.

Sollte im Rahmen der Bauarbeiten externes Auffüllmaterial verwendet werden, muss dies zuvor untersucht werden.
Die im Rahmen des Entwässerungskonzepts (Ingenieurbüro Christofori und Partner, 19.10.2022) geplanten Sickereinrichtungen für Niederschlagwasser liegen außerhalb von Auffüllbereichen. Das vorhandene anthropogene, teilweise belastete Substrat in der ehemaligen Gleistrasse (Gleisschotter, s.o.) wird im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen nur kleinräumig umgelagert, aber nicht abtransportiert. Bei den Umgestaltungsmaßnahmen in der Gleistrasse ist das Gleisschottermerkblatt (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Merkblatt Nr. 3.4/2 Stand: Februar 2020) zu beachten.
Angesichts der vorliegenden Untersuchungsergebnisse zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit der Böden sind keine weiterführenden Schadstoffuntersuchungen erforderlich.

Da der durch die geplante Bebauung betroffene Bereich ökologisch sensible und hochwertige Böden umfasst, ist von **erheblichen Auswirkungen** auszugehen.

2.3 Wasser

Ausgangssituation
Wasserschutzgebiete, faktische oder festgesetzte **Überschwemmungsgebiete** sind im Geltungsbereich und dessen weiterer Umgebung nicht vorhanden. Im nördlichen Teil der ehemaligen Gleistrasse[4] gibt es einige sehr kleine, temporär wasserführende **Oberflächengewässer**, die im Winter 2018 im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Flächen für die Zauneidechse) für einen Bauantrag auf dem ehemaligen Grundig-Gelände an der Beuthener Straße entstanden sind.
Außerdem wurden unmittelbar östlich des Verteilzentrums der Deutschen Post DHL 3 Kleingewässer angelegt (Artenschutzmaßnahme zur Förderung der Kreuzkröte), im Rahmen des Monitorings zeigte sich aber, dass die Gewässer zu häufig trockenfielen, weshalb diese Tümpel heute nicht mehr existieren.
Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Langwassergraben westlich der Gleiwitzer Straße in ca. 200 m Entfernung.

Laut den Baugrunduntersuchungen, die in angrenzenden Baugebieten durchgeführt wurden, ergaben sich Grundwasserflurabstände zwischen 1,70 und 4,00 m unter Geländeoberkante (z.T. Stauwasser, das sich auf der Oberkante der Tonschichten in dem darüber liegenden Sand aufstaut). Außerdem gibt es einen tieferen Grundwasserspiegel, der entsprechend den Messungen in den vorhandenen Grundwassermessstellen auf einem Nachbargrundstück bei etwa 5 m bis über 8 m unter Geländeoberkante liegt und eine Fließrichtung nach West bis Nordwest zur Pegnitz hinzeigt.
Dies deckt sich mit den vorliegenden Bodenuntersuchungen für den Geltungsbereich: Gemäß den im Bodenschutzgutachten (Büro GBH, 2022) zitierten Angaben aus dem Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg steht das Grundwasser nördlich der ehem. Gleistrasse in 6-9m Tiefe und im Bereich des Geländeeinschnittes in 1-2 m Tiefe an. In zwei der nördlich der Gleistrasse gelegenen Bohrungen zur Orientierenden Baugrunduntersuchung für die geplante Gewerbefläche (Büro GBH, 29.3.2021) wurde in 2,0-2,5 m Tiefe Schichtenwasser über Tonschichten angetroffen; in einer Bohrung in der Sohle der Gleistrasse bereits in geringer Tiefe. Eine gezielte Regenwasserversickerung in der Sohle der Gleistrasse ist also nicht möglich. Gemäß den Sickerversuchen ist eine gezielte Regenwasserversickerung aber in anderen Teilbereichen des Geltungsbereichs (v.a. unmittelbar nördlich der Gleistrasse) möglich. Bei der Entwässerungsplanung müssen jedoch die lokal auftretenden Stauhorizonte (Tonschichten) beachtet und bei der Lokalisation der Versickerungsanlagen entsprechend vermieden werden.
Im separaten Bodengutachten zum Bereich, in dem die geplante Erschließungsstraße den Waldbestand quert, (Büro GBH, 22.10.2022) wurden vier Bohrungen und ein Versickerungsversuch durchgeführt. Grund- oder Schichtenwasser wurde bis in die Endtiefe von max. 2,4m nicht angetroffen, temporäre Schichtenwasservorkommen sind aber möglich. An einer Stelle in der ehemaligen Gleisböschung wurde die Versickerungsfähigkeit überprüft – dort steht unter dem Oberboden stark toniger Schluff bis zur Endteufe von 1,2 m an; demnach ist auch hier keine gezielte Versickerung möglich.

Aus Voruntersuchungen zum nordwestlich angrenzenden Baugebiet (B-Plan Nr. 4504) ist eine geringe Grundwasserbelastung mit Nickel und absorbierbaren organischen Halogenen (AOX) dokumentiert (vgl. Boden), deren Herkunft bisher ungeklärt ist. Aufgrund des –

[4] etwa beginnend von der Fluchttreppe der Bahn vom so genannten „Dreieckswald“ in Richtung Norden, ein Stück entlang des Hoffmann-Geländes

zumindest außerhalb der Gleistrasse – großen Grundwasserflurabstandes und der daraus resultierenden langen Filterstrecke der Bodenschichten ist mit einem geringen Kontaminationsrisiko des Grundwassers zu rechnen. Da die ehemalige Deponie auf dem nordöstlich angrenzenden Flurstück (Firma Hofmann) und der Auffüllungsbereich auf einer Teilfläche der kürzlich nordwestlich des Plangebiets errichteten Lager- und Umschlaghalle (B-Plan Nr. 4504) nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans hineinreichte, gibt es im Geltungsbereich auch keine Grundwassermessstellen. Eine Grundwasserbeeinflussung durch die frühere Deponienutzung auf dem Nachbargrundstück ist angesichts der Grundwasserfließrichtung unwahrscheinlich.
Im Bereich des vorhandenen Waldbestandes in Verbindung mit einem voraussichtlich ausreichenden Flurabstand hat das Planungsgebiet im Bereich der geplanten Bebauung eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.
Insgesamt hat das Plangebiet hinsichtlich des Schutzguts Wasser eine **mittlere** Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
Durch Rodungen und Bodenabtrag in den Waldbereichen sind negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Die dortigen Böden dienen dem Wasserrückhalt und der Grundwasserneubildung. Durch die geplante Versiegelung im Geltungsbereich wird Niederschlagswasser der direkten Grund- oder Bodenwasseranreicherung entzogen.
Eingriffe in den Grundwasserkörper sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten, da der Grundwasserflurabstand sehr groß ist (s.o.).
Ein erster Entwurf zum Entwässerungskonzept liegt vor (Ingenieurbüro Christofori und Partner, 19.10.2022); die Entwässerungsplanung wird parallel zum weiteren B-Plan-Verfahren weiter detailliert und mit den städtischen Fachdienststellen abgestimmt.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Gemäß den Ergebnissen der Versickerungsversuche (s.o.) ist eine gezielte Versickerung möglich. Dazu werden unter den Belagsflächen (Feuerwehrumfahrung und Stellplätze) im Südosten des Gewerbegebiets Rigolen mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage vorgesehen. Alternativ schlägt der Entwässerungsplaner eine Muldenversickerung über die belebte Bodenzone vor; dies ist allerdings aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit im genannten Bereich die unwahrscheinlichere Lösung, denn die unversiegelten Bereiche südöstlich des geplanten Gebäudes werden weitgehend für die festgesetzten Baumpflanzungen genutzt. Eine Kombination aus Baumpflanzung und Versickerung wird nicht angestrebt.
Die Planung verursacht nicht nur im Vergleich zum aktuellen Zustand, sondern auch im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans eine deutliche Neuversiegelung von bisher unversiegelten Bereichen. Daher ist von **erheblichen Auswirkungen** auf den Wasserhaushalt auszugehen.

2.4 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

2.4.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand
Der im Folgenden beschriebene Vegetationsbestand ist im Bestandsplan (Anlage 1 -zur Begründung) kartografisch dargestellt - mit Zuordnung der einzelnen Vegetationstypen zur Wertliste der städtischen Kostenerstattungsbetragssatzung. Die Bestandsbewertung wurde mit den zuständigen Fachstellen der Stadt abgestimmt. Auf Grundlage dieser Be-

standsbewertung wurde anschließend eine Bilanz i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erstellt und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im Detail geplant. Näheres dazu ist dem Kapitel I.4.6.4 der Begründung zu entnehmen.
Für den südöstlich an das bestehende Postzentrum anschließenden Nadelwald wurden bereits im Rahmen des B-Plans 4504 Maßnahmen zum Ausgleich der damaligen Eingriffe festgesetzt. Das Ziel war die Aufwertung des Nadelwaldes zu einem naturnahen Laubwald als Ersatz für den damals durch Überbauung verlorenen Laubwaldbestand und zur Förderung von an Laubgehölze gebundene Tierarten. Dazu sollte der Gehölzbestand zwischen bestehendem Gebäude und Bahntrasse durch geeignete forstbauliche Maßnahmen langfristig in einen Laubmischbestand umgebaut werden. Die Laubholzarten, die durch Naturverjüngung bereits im Unterwuchs vorhanden waren, sollten durch Pflegemaßnahmen gefördert und Nadelhölzer nach und nach dem Bestand entnommen werden.



Eigene Aufnahme (05.11.2020): Blick auf den zu rodenden, durch Unterpflanzungsmaßnahmen bereits aufgewerteten Waldbestand aus südöstlicher Richtung

Weiterhin sind im B-Plan 4504 Ausgleichsflächen für die Entwicklung von Mager-/ Halbtrockenrasen sowie eines Waldrandes festgesetzt. Diese Maßnahmen wurden durch Rodung und anschließendes Zulassen der Sukzession bereits umgesetzt, hier besteht allerdings ein deutliches Pflege-Defizit (starke Verbuschungstendenz). Auch die Herstellungsmaßnahmen für den Laubwaldbereich wurden durch Unterpflanzung mit Buchen bereits umgesetzt. Zusätzlich dazu findet derzeit eine Naturverjüngung des Gehölzbestandes statt. Im Unterwuchs finden sich vor allem Buchen, aber auch Birken, Eichen und Hainbuchen. In der Strauchschicht dominieren Ginster, Heidekraut und Preiselbeer-Bestände. Hervorzuheben ist der allgemein hohe Bestand an Totholz innerhalb des Bestandes. Es sind zahlreiche tote (meist abgebrochene) Bäume – v.a. Birken – vorhanden.

Der Waldbestand auf der anderen Seite der ehemaligen Bahnböschung ist hingegen – mit Ausnahme eines schmalen Streifens aus älteren Laubbäumen (v.a. Eichen) entlang der Gleiwitzer Straße – als strukturarmer Kiefernforst mittleren Alters zu beschreiben. Der Laubholzanteil nimmt von Nord nach Süd ab. Im Unterwuchs findet zwar in einigen Bereichen Naturverjüngung, u.a. mit Laubbäumen, statt, ein gezielter Bestandsumbau zur Erhöhung des Laubholzanteils wäre aber hier wünschenswert. Den Waldrand zum Baugebiet

hin bildet ein laubholzreicher Waldmantel aus Sträuchern und Kleinbäumen, der auf der Böschungsoberkante und der oberen Hälfte der süd(öst)lichen Bahnböschung stockt und eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung hat.

Die stillgelegte Bahnlinie mit Böschungen gilt lt. ABSP Stadt Nürnberg als überregional bedeutsamer Lebensraum (vgl. Schutzgut Tiere). Die xerothermen Lebensräume sind Elemente des Biotopverbundnetzes. Die Sohle der Bahntrasse ist weitgehend vegetationsfrei; ein schmaler Streifen zwischen den beiden ehemaligen Gleisen ist mit einer ausdauernden, stark verbuschten Ruderalflur bewachsen. lm Winter/ Frühjahr 2016/2017 wurden auf der etwa 12 ha großen Fläche die Gleisstränge (1 bis 3 Gleise) entfernt. Auf den Schotterflächen hat sich bereichsweise erste Initialvegetation mit Gräsern, Moosen und Flechten gebildet. Während der Schotterkörper der (süd)östlichen Gleistrasse noch vorhanden ist, wurde die (nord)westliche Geistrasse bereits auf ganzer Länge ausgehoben und teilweise (im Norden) für die Gestaltung von Zauneidechsen-Habitaten für den Bau eines Parkplatzes auf dem ehem. Grundig-Areal verwendet (offene Sandstandorte, Wurzelstöcke). Im Großteil dieser Trasse wurde der Gleisschotter nur ausgehoben und seitlich in Mieten gelagert, während die Trasse selbst als breiter, wenig strukturreicher Graben mit offenem Sandboden beschrieben werden kann. Vereinzelt wurden Wurzelstöcke darin abgelegt.




eigene Aufnahmen (22.01.2019): Blick auf den auf den teilweise umgebauten Gleiskörper: links CEF-Fläche für die Zauneidechse, rechts nur teilweise umgestaltete, strukturarme Gleistrasse

Die Vegetation auf den begleitenden Böschungsflächen ist durch Waldflächen und stark fortgeschrittene Verbuschung gekennzeichnet; Brombeergestrüpp wechselt sich mit Altgrasfluren, dichten Gebüschen und bereits bewaldeten Teilflächen mit größeren Bäumen ab. Die Böschungen sind floristisch je nach Exposition unterschiedlich zu bewerten: so gibt es auf den nordexponierten Flächen zwischen den verbuschten Bereichen z.T. üppige Gras- und Krautvegetation, während die südexponierten Böschungen kleinflächig charakteristische Vorkommen trockener, sandiger Vegetationseinheiten zeigen. In der Vegetationsbeschreibung aus dem Umweltbericht zum rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 4504 war noch von deutlich offenerer Vegetation auf den Böschungen einschl. offener Sandstandorte die Rede; damals war aber bereits eine zum Waldrand hin zunehmende Verbuschungstendenz erkennbar. Mittlerweile ist die Verbuschung weiter fortgeschritten, wobei die konkurrenzschwächeren Trockenrasen durch starkwüchsige Pioniergehölze und die damit einhergehende Beschattung sukzessive verdrängt wurden.



eigene Aufnahmen (Kameradrohne, 19.02.2021): westliches Gleis der ehemaligen Bahntrasse durch Erdarbeiten unterschiedlich gestaltet, im östlichen Gleisbett Bahnschotter vollständig vorhanden, Böschungen stark verbuscht bzw. teilweise bereits bewaldet

Nachgewiesen im Rahmen der bisher vorliegenden Untersuchungen sind Pflanzenarten der Roten Liste Bayern (RL-BY) und Deutschland (RL-D) und Arten nach Bundesartenschutzverordnung (BA):

- Silbergras - RL-BY3, BNatSchG 13d
- Gelbe Schwertlilie - RLB
- Rentierflechte - BA.

Moose:

- Hylocomium splendens – RLD-V, RLB
- Orthotrichum affine – RLD-V, RLB – 3
- Ptilium crista-castrensis – RLD-V, RLB – 3
- Racomitrium canescens – RLD-V

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist jedoch davon auszugehen, dass bei intensiveren floristischen Untersuchungen weit mehr als zwei Rote-Liste-Arten (Rote Liste „Höhere Pflanzen“ BY und D) aufgefunden werden würden.

Amtlich kartierte Biotope, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder gemeldete FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der fortgeschrittenen Verbuschung weisen die Böschungsflächen keinen Schutzstatus nach § 30 BNatschG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG mehr auf (Magerrasen, Heideflächen).

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 4670 geht aufgrund der geplanten Bebauung der gesamte östlich an das bestehende Postzentrum anschließende Waldbestand bis zur Gleistrasse - inklusive des vorgelagerten krautigen Waldsaumes - verloren. Dieser Bereich ist bereits als Ausgleichsfläche den Eingriffen des B-Plans Nr. 4504 zugeordnet und soll gemäß den dortigen Festsetzungen als standortgerechter Laubwald entwickelt und dauerhaft in seinem Bestand erhalten werden. Aktuell befindet sich der Waldbestand noch in der Entwicklungsphase, d.h. die Baumschicht setzt sich noch größtenteils aus Kiefern zusammen, in der Strauchschicht dominieren jedoch bereits Laubgehölze (s.o.). Da der Waldbestand bereits als Ausgleichsfläche einem Eingriff zugeordnet ist, ist dieser Waldbestand als Laubwald mit alter Ausprägung (Entwicklung nach 80 Jahren) zu bewerten. Gleiches gilt für die an diesen Waldbestand angrenzenden Flächen, für die gem. B-Plan Nr. 4504 die Entwicklung eines Mager-/ Halbtrockenrasen sowie eines Waldrandes als Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Demnach ist der naturschutzfachliche Wert des im B-Plan Nr. 4504 und dem nachgeordneten Bauantrag festgesetzten Entwicklungsziels der Ausgleichflächen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung anzusetzen, der entsprechend höher ist als der aktuelle Biotop-/Nutzungstypwert. Die Überplanung der Fläche verursacht einen erheblichen Verlust erhaltenswerter Vegetation, da festgesetzte Ausgleichsflächen überplant werden.

Außerdem wird ein Teil der ehemaligen Gleistrasse im Südwesten des Geltungsbereichs verfüllt und überbaut (Zufahrtsstraße und Gewerbegebiet). Dieser Teilbereich weist zwar insgesamt eine geringere naturschutzfachliche Wertigkeit auf als die weiter nördlich gelegenen Teile der Gleistrasse, ist aber trotzdem als strukturreicher Vegetationsbestand mit hohem Anteil an offenem Boden anzusprechen.

Die städtische Baumschutzverordnung ist hier nicht relevant, da es sich bei den Gehölzbeständen um Wald nach Waldrecht und nicht um Einzelbäume handelt. Für Rodungen nach Rechtskraft des B-Plans Nr. 4670 sind keine waldrechtlichen Rodungsanträge zu stellen, da der B-Plan die Rodungsgenehmigung ersetzt. Die Forstbehörde wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Falls – wie derzeit aus artenschutzrechtlichen Gründen angedacht – ein früherer Rodungszeitpunkt erforderlich ist, wird ein entsprechender Rodungsantrag gestellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

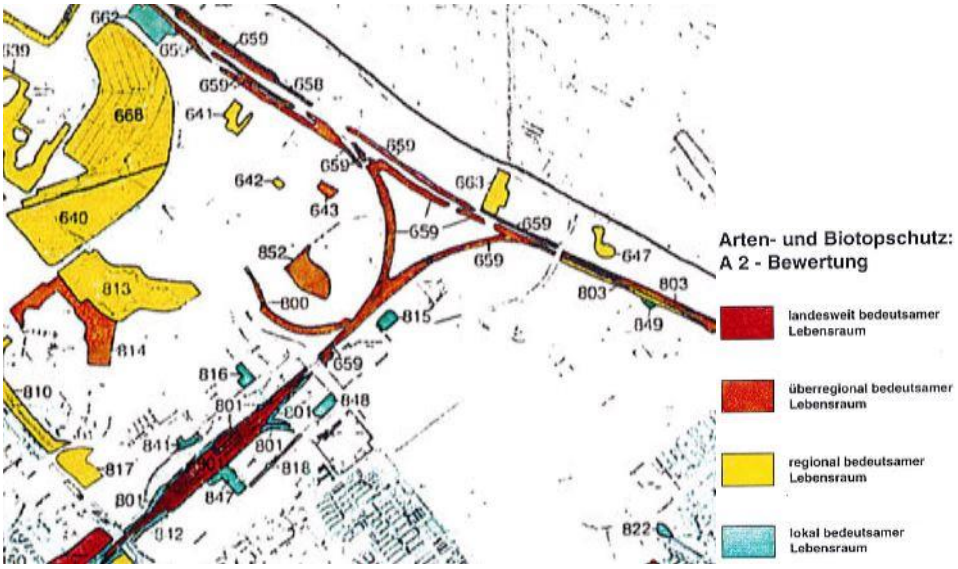
Im geplanten Gewerbegebiet entstehen große Grünflächen (ehemalige Bahntrasse). Diese sind zwar aktuell bereits unversiegelt und mit unterschiedlicher Vegetation bewachsen,

sollen aber im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet werden. Innerhalb des geplanten GE werden drei neu zu bepflanzende Böschungen zur ehem. Gleistrasse und zahlreiche kleinflächige, bepflanzte Freiräume entstehen (definiert über die GRZ – hier: Baumscheiben und Pflanzstreifen zwischen Stellplätzen sowie entlang der Außengrenze des GE). Außerdem bleibt in der Südspitze des GE ein kleiner Waldbestand erhalten.
Hinsichtlich der Vegetation und der biologischen Vielfalt stellt die Planung eine erhebliche Abwertung des Gebiets dar.

Ergebnis
Relevant für die Eingriffsbewertung sind die Zielzustände, die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 4504 und in den Vereinbarungen auf Bauantragsebene für die festgesetzten Ausgleichsflächen definiert wurden. Im Vergleich dazu entsteht durch die Planung eine deutliche Neuversiegelung von Vegetationsflächen unterschiedlicher Struktur und ein Verlust von laubholzreicher Waldfläche, der durch Ersatzaufforstung an anderer Stelle zu kompensieren ist. Die geplanten Eingriffe sind aus vegetationskundlicher Sicht als **erheblich** zu bewerten.

2.4.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand
Die Waldflächen sind grundsätzlich als Brut- und Nahrungshabitat für wald- und gehölzbewohnende Vogelarten (z. B. Buntspecht) von Bedeutung.
Unabhängig vom B-Plan-Verfahren wurden im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld innerhalb der letzten fünf bis zehn Jahre mehrere Kartierungen durchgeführt (u.a. 2003 durch das Büro ÖFA, Schwabach), die im Umweltbericht zum B-Plan 4504 beschrieben wurden. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden 3 Spechtarten in Waldbereichen nördlich und westlich der ehem. Gleistrasse nachgewiesen, die dort aufgrund des hohen Totholzanteils Brut- und Nahrungshabitate vorfinden; davon stehen 2 auf der Roten Liste (Grünspecht und Schwarzspecht).
Für den Geltungsbereich selbst liegen nun detaillierte Kartierergebnisse aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden: saP) vor, die unten beschrieben werden.
Die stillgelegte Bahnlinie mit Böschungen gilt lt. ABSP der Stadt Nürnberg als überregional bedeutsamer Lebensraum (ABSP-Lebensraum Nr. 659 bzw. 800 – xerotherme Habitate), für den der Erhalt und die Sicherung angestrebt werden soll und der Rückzugs- sowie Reproduktionsräume für zahlreiche naturraumtypische Arten wie z.B. Zauneidechse oder Ödlandschrecke bietet. Auch dieser Bereich wurde in der saP detailliert untersucht, die vom Geowissenschaftlichen Büro Dr. Heimbucher (GBH GmbH) durchgeführt wurde.



Auszug aus ABSP Karte A2 Arten- und Biotopschutz Bewertung

In der saP wurden der Geltungsbereich und dessen relevanter Umgriff (insgesamt ca. 10 ha Fläche) untersucht; die Kartierungen fanden zwischen Februar und September 2021 statt. Dabei wurden Habitate der folgenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten gefunden:

- Zauneidechse
- Kreuzkröte (hier: Laichgewässer)
- baumbewohnende, an Höhlen- und Spaltenquartiere gebundene Vogel- und Fledermausarten
- baumbewohnende, Nester bauende Vogelarten

Potentielle Habitatbäume mit Höhlen, Spalten oder größeren Nestern wurden in der saP erfasst und während der Bearbeitungszeit beobachtet; dabei zeigte sich, dass viele der Bäume ihre Habitatqualität im Laufe der Zeit verloren. Im Ergebnis definiert die Gutachterin zwei von den projektbedingten Eingriffen betroffene Habitatbäume. Einer davon weist abstehende Rindenplatten auf, die für spaltenbrütende Vögel und / oder Fledermäuse geeignet sein könnten; der andere Baum hat Buntspechtlöcher, die für höhlenbrütende Vögel und / oder Fledermäuse geeignet sein könnten.
Unmittelbar östlich des Verteilzentrums der Deutschen Post DHL wurden im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 4504 oberhalb der ehemaligen Gleisfläche 3 Kleingewässer angelegt. Diese Tümpel sollten als ephemere Wasserflächen für Kreuzkröten als Laichgewässer dienen, im Rahmen des damaligen Monitorings zeigte sich aber, dass die Gewässer zu häufig trockenfielen, so dass deren Nutzen aktuell nicht vorhanden ist. Außerdem sind sie im Laufe des Jahres 2022 mit Ruderalvegetation zugewachsen.
Im Rahmen der saP wurden Zauneidechse und Kreuzkröte als Rote-Liste-Arten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie im Bereich der stillgelegten Gleiskörper nachgewiesen; einige Tümpel in der Gleistrasse werden von den Kreuzkröten als Laichgewässer genutzt.

Grundsätzlich – d.h. unabhängig von den Vorgaben des Besonderen Artenschutzes – sind die trockenen Flächen und temporären Kleingewässer des Gleisbereiches mit den daran anschließenden Böschungen wertvolle Lebensräume für weitere, zwar nicht saP-relevante, aber z.T. seltene und nach BArtSchVO geschützte Reptilien-, Amphibien- und Insektenarten, z.B. Kreuzotter, Libellen, Heuschrecken und Schmetterlinge. Im Geltungsbereich und dessen näherem Umfeld wurden zahlreiche Insektenarten nachgewiesen, die

z.T. auf der Roten Liste stehen. Besonders hervorzuheben sind Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke (RL-BY 3, RL-D V) und Ameisenjungfern.
Die Bedeutung der ehemaligen Gleistrasse für den Arten- und Biotopschutz ist allerdings nur im (relativ kleinen) Nordteil sehr hoch, in der übrigen Trasse aufgrund der geringeren Strukturdichte deutlich kleiner.

Das Plangebiet hat eine **hohe**, teils **sehr hohe** Bedeutung für das Schutzgut Fauna.

Auswirkungen / Prognose
Teile der überregional bedeutsamen ABSP-Lebensräume, die im Geltungsbereich des B-Planes liegen, werden durch die Planung beeinträchtigt bzw. überbaut (u.a. der südwestliche Teil der Gleistrasse, der allerdings eine geringere Habitatqualität aufweist als die weiter nördlich gelegenen Teile der Bahntrasse).
Aus faunistischer Sicht werden laut saP erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Planung erwartet, die im Verlust von Lebensräumen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Tierarten, in Barriere- und Zerschneidungswirkungen, Immissionen und optischen Störungen bestehen.
Um Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden in der saP Maßnahmen zur Vermeidung, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands der Populationen (FCS) definiert, die – soweit baurechtlich möglich – im B-Plan festgesetzt werden. Die Sohle der ehemaligen Gleistrasse ist für CEF-Maßnahmen für Zauneidechse und Kreuzkröte laut saP nicht geeignet; daher werden dort nur Ausgleichsmaßnahmen i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt. Diese führen jedoch – unabhängig vom Besonderen Artenschutz – durchaus zur Verbesserung der Lebensraumqualität bzw. zur Neuschaffung von Lebensräumen für zahlreiche, z.T. auf der Roten Liste geführte Tierarten (z.B. Sandlaufkäfer, Blauflügelige Ödlandschrecke).
Die Artenschutz-Maßnahmen sind in der saP (Büro GBH, 31.10.2023) und im daraus entwickelten Artenschutz-Konzept (Büro GBH, 31.10.2023) detailliert beschrieben, hier erfolgt daher nur eine kurze artspezifische Zusammenfassung:

- Zum Schutz von baumbewohnenden **Fledermaus- und Vogelarten** werden Bauzeitbeschränkungen definiert, Rodungsmaßnahmen tierschonend und unter ökologischer Begleitung durchgeführt, Maßnahmen gegen Vogelschlag ergriffen, Vogelschutzgehölze gepflanzt (Ausgleichsfläche A6) und Vorgaben für die Beleuchtung der Außenanlagen gemacht. Außerdem müssen Ersatzquartiere für Fledermäuse an geeigneten Bäumen in den zu erhaltenden Waldflächen geschaffen werden. Dies erfolgt – falls möglich - durch Fräsen neuer Baumhöhlen oder, falls keine Bäume mit ausreichender Stärke hierfür gefunden werden, durch die Installation von Fledermaus-Kästen (CEF-Maßnahme C1a) sowie durch die langfristige Förderung der Totholzbildung (CEF-Maßnahme C1b) in den verbleibenden Wäldern (hier: Ausgleichsfläche A2).
- Zum Schutz der **Zauneidechse** werden Kleintierschutzzäune errichtet, vor Beginn der Baumaßnahmen Tiere abgefangen und Ersatzhabitate geschaffen, und zwar auf einem an die Bahntrasse südöstlich des Geltungsbereichs angrenzenden Randstreifen (CEF-Maßnahme C2) sowie auf der neu geplanten südostexponierten Böschung östlich des GE 1 (FCS-Maßnahme F2). Bei der letzteren Maßnahme handelt es sich trotz der Nähe zum Eingriff um eine FCS-Maßnahme, da sie erst zeitlich versetzt, also nach Umgestaltung des Geländes im Zuge der Baumaßnahmen, hergestellt werden kann.
- Zum Schutz der **Kreuzkröte** werden Kleintierschutzzäune errichtet, vor Beginn der Baumaßnahmen Tiere abgefangen, die Hofeinläufe im Gewerbegebiet kleintiersi-

cher abgedeckt und Ersatzhabitate geschaffen, die aber am Föhrenbuck südwestlich von Nürnberg, also außerhalb des Verbreitungsgebiets der lokalen Population liegen und daher als FCS-Maßnahme (Maßnahme F4) einzustufen sind (= Ausgleichsfläche A6).

Da die Beeinträchtigungen von Kreuzkröte und Zauneidechse nicht bzw. nicht vollständig durch CEF-Maßnahmen kompensiert werden können, muss bzgl. dieser beiden Arten ein Ausnahmeantrag bei der Höheren Naturschutzbehörde gestellt werden.

Die in der saP entwickelten Maßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe in Lebensräume, Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Tierarten nur teilweise auf Ebene der lokalen Population kompensieren. Außerdem führt die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen anderer, zum Teil seltener Tierarten. Die Eingriffe bezüglich des Schutzguts Tiere sind daher als **erheblich** zu bewerten.

2.4.3 Biologische Vielfalt

Der Waldstreifen entlang der Gleiwitzer Straße ist zwar Teil eines Netzes von Waldflächen im südöstlichen Stadtgebiet, er wird von diesem Netz aber durch die Bahntrasse östlich des Geltungsbereichs und die Beuthener Straße weiter westlich getrennt. Zerschneidungseffekte sind also bereits vorhanden. Trotzdem entsteht durch die Neuschaffung einer Zufahrtsstraße von der Gleiwitzer Straße in das geplante Gewerbegebiet eine weitere Trennlinie, die den Waldstreifen durchschneidet und somit negative Auswirkungen auf den Biotopverbund hat. Da die Erhaltung der Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4.1/2.4.2) sowie ggf. auch in Bezug auf das Landschaftsbild (s. Kap. 2.5), gegeben.
Dementsprechend ist auch hinsichtlich der Biologischen Vielfalt von **erheblichen Auswirkungen** der Planung auszugehen.

2.5 Landschaft

Ausgangssituation
Gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP) sind die Waldbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4670 Bestandteil der naturräumlichen Untereinheit Lorenzer/Sebalder Reichswald und stehen im landschaftlichen Zusammenhang mit den ausgedehnten Waldgebieten des Lorenzer Reichswaldes. Durch die zahlreichen Verkehrswege (Gleiwitzer- und Beuthener Straße, stillgelegte Bahntrasse, Bahnlinie Nürnberg-Feucht und die Regensburger Straße) sind die Waldbereiche vom Lorenzer Reichswald getrennt. Sie sind Teil eines langgestreckten, schmalen Waldgürtels, der nach Nordwesten hin bis zum Dutzendteich verläuft und im Geltungsbereich nach Nordosten abknickt, wo er, mehrfach unterbrochen durch Bahntrassen und die Regensburger Straße, bis zum Lorenzer Reichswald hin verläuft. Für das Orts- und Landschaftsbild ist dieser Waldgürtel prägend; der Waldrand zur Gleiwitzer Straße hin wird durch einen Gürtel aus älteren Laubbäumen (v.a. Eichen) geprägt, der sich positiv auf das Straßenbild auswirkt.
Der zu rodende Waldbestand im westlichen Geltungsbereich hat aufgrund seiner geringen Größe eine weniger Orts- und Landschaftsbild prägende Wirkung, ist aber ebenfalls Teil der oben genannten, großräumig das Stadtgefüge durchziehenden, z.T. verinselten Waldbestände und als solcher ebenfalls von Bedeutung.
Der zu erhaltende Waldstreifen entlang der Gleiwitzer Straße ist als lineares Gliederungselemente für den städtischen Raum von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für eine naturraumtypische Einbindung bzw. Gliederung der Bauflächen.

Die Gleisanlage liegt in einem etwa 5 bis 7 m tiefen Einschnitt, der den Geltungsbereich optisch stark prägt. Die tiefsten Bereiche befinden sich dabei im südlichen und südwestlichen Bereich, nach Norden nimmt die Einschnitttiefe deutlich ab. Die Länge der ehemaligen Gleisanlage im Geltungsbereich beträgt ca. 850 m.
Insgesamt wird die Bedeutung des Schutzgutes Landschaft im Geltungsbereich als **hoch** eingestuft.

Auswirkungen / Prognose
Der Waldstreifen entlang der Hauptverkehrsstraßen im B-Plangebiet wird nur im Bereich der neuen Zufahrtsstraße beeinträchtigt, ansonsten bleibt dieser Bestand, der auch für eine wirksame Eingrünung des Baugebiets zur Hauptverkehrsstraße hin sorgt, erhalten. Die geplante Ausdehnung der Bau- bzw. Gewerbeflächen im Plangebiet hat jedoch den Verlust des an das Postzentrum angrenzenden Waldbestandes und die Verfüllung und Überbauung des südwestlichen Teils der ehemaligen Gleistrasse zur Folge. Gemäß den Festsetzungen des B-Plans Nr. 4670 sind maximale bauliche Höhen von 26,5 m im südwestlichen Gebäudeteil und 34 m im nordöstlichen Gebäudeteil zulässig. Dadurch werden die geplanten Gebäude wahrscheinlich trotz der südlich und östlich davon zu erhaltenden Waldbestände aus der Umgebung sichtbar sein. Dies gilt jedoch fast nur für gewerblich genutzte Flächen der Umgebung, denn die Wohngebiete an der Frank-Wedekind-Straße und Kerschensteiner Straße sind durch dichte, hohe Gehölzbestände von der Gleiwitzer Straße abgetrennt. Lediglich von den Wohnbereichen im Bildungszentrum für Blinde und Sehbehinderte an der Brieger Straße aus werden die neuen Baukörper voraussichtlich sichtbar sein; die Blickbeziehung von dort ist aber durch die dazwischenliegende Bahntrasse und die nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden, bis zu 45 m hohen Gebäude der Fa. Hofmann bereits deutlich vorbelastet.
Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als **nicht erheblich** einzustufen.

2.6 Menschliche Gesundheit

2.6.1 Erholung

Ausgangssituation
Eine Erholungsnutzung ist im Planungsgebiet derzeit aufgrund mangelnder Wegeverbindungen und Freizeiteinrichtungen kaum möglich. Von der Poststraße aus sind die Waldflächen aufgrund der bestehenden Einzäunung nicht allgemein zugänglich. Sie sind zudem, auch im räumlichen Zusammenhang mit anschließenden Waldflächen, aufgrund der Zerschneidung durch Bahntrassen und Verkehrsstraßen für Erholungssuchende nicht erreichbar und somit nicht nutzbar. Im Bayernatlas sind im Geltungsbereich und in dessen näherer Umgebung keine Wander- oder Radwege dargestellt. Ein größtenteils geschotterter Fußweg führt durch den südöstlichen Waldbereich (von der Kreuzung Gleiwitzer Str. / Thomas-Mann-Straße zunächst straßenparallel, dann entlang der Hauptbahnlinie nach Nordosten bis zur Eisenbahnbrücke nordwestlich der Brieger Straße). Dieser Weg wird jedoch kaum genutzt. Ein Potential zur Nutzung zu Erholungszwecken hätte die Fläche jedoch durchaus, wenn das Problem der fehlenden Zugänglichkeit nicht bestünde. Die Bedeutung für das Schutzgut Erholung wird daher als **mittel** bewertet.

Auswirkungen / Prognose
<u>Baubedingte Auswirkungen</u>
Da die zu rodenden Waldflächen im Geltungsbereich für Erholungssuchende nicht erreichbar und zugänglich sind und keine Fuß- und Radwege in unmittelbarer Nähe des Eingriffs vorhanden sind, werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch-Erholung erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Das Vorhaben beinhaltet keine Wohnnutzungen; insofern werden keine Bedarfe an Grünflächen für die Erholung nach dem städtischen Baulandbeschluss generiert. Die Planung sieht einen beachtlichen Teil von Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs vor. Diese werden jedoch der Öffentlichkeit nicht zugänglich sein. Formuliertes Nutzungsziel für diese in der ehemaligen Bahntrasse gelegenen Grünflächen ist die Weiterentwicklung der Habitatqualität, die Schaffung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und Flächen für den Artenschutz. Eine Erholungsnutzung kann also auf diesen Flächen nicht stattfinden.

Ergebnis
Insgesamt kann festgehalten werden, dass das Plangebiet derzeit keine Erholungseignung besitzt und dass durch die Planung auch keine entstehen wird. Es sind **keine erheblichen** nachteiligen Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes Erholung zu erwarten.

2.6.2 Lärm

Parallel zum B-Plan-Verfahren wurde ein Schallschutzgutachten erstellt (ifb Wolfgang Sorge, 05.05.2023).
Die Ausgangssituation hinsichtlich der Vorbelastungen durch **Verkehrslärm** wurde im Schallschutzgutachten detailliert untersucht und in Kap. I.3.1.5.b der Begründung beschrieben (Gleiwitzer Straße, Poststraße, Bahnstrecken 5962 und 5963 unter Berücksichtigung der Prognosewerte der DB für das Jahr 2030). Gleiches gilt für Vorbelastungen durch **Gewerbelärm** (Betriebe und Anlagen innerhalb der benachbarten Bebauungspläne Nr. 4504 und 4645 – v.a. die Firmen Hofmann und DHL). Hier wurden die festgesetzten Emissionskontingente zur Grundlage genommen, um auch zukünftige Veränderungen der Betriebe zu berücksichtigen. Sport- und Freizeitlärm wurden auf Grund fehlender Relevanz nicht betrachtet.

Baubedingte Auswirkungen (hier: Baulärm)
Durch die **Bautätigkeit** entstehen Lärmemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen. In der Umgebung sind jedoch mit Ausnahme des Wohngebiets im Bereich des ehemaligen „Märzfeldes“ und des Bildungszentrums für Blinde und Sehbehinderte östlich der Hauptbahnlinie keine Wohnnutzungen vorhanden. Beide Bereiche sind über 120 m vom geplanten Gewerbegebiet entfernt. Die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte und der zeitlichen Einschränkungen werden eingehalten (AVV Baulärm). Insgesamt sind durch den Baulärm **keine nachteiligen erheblichen Beeinträchtigungen** benachbarter Gebiete zu befürchten.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die Planung induzierter **Verkehrslärm**, der sich auf die relevante Umgebung auswirken kann (Bildungszentrum für Blinde und Sehbehinderte an der Brieger Str., Wohnbebauung an der Frank-Wedekind-Str. und der Thomas-Mann-Straße sowie Bürogebäude der angrenzenden Firmen Hofmann und DHL), entsteht vor allem durch den Kfz-Verkehr (inkl. Schwerlastverkehr) auf der neu geplanten privaten Erschließungsstraße, die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gleiwitzer Straße und der Poststraße. Die entsprechenden Prognosen und Berechnungsergebnisse aus dem Schallschutzgutachten sind in den Kapiteln I.3.1.5.b und I.4.7.1 der Begründung detailliert beschrieben. Gleiches gilt für den planinduzierten **Gewerbelärm**. Durch die geplante Nutzung als Logistikzentrum entstehen hauptsächlich Lärmemissionen durch den Lieferverkehr auf dem Grundstück sowie durch An- und Abfahrten der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen; außerdem voraussichtlich auch durch Heizungs-, Lüftungs- und Kühlungsanlagen. Im Schallschutzgutachten wurden maximal zulässige Emissions- und sektorenbezogene Zusatzkontingente für den Tages-

und den Nachtzeitraum definiert, die im B-Plan festgesetzt werden. Zur Ermittlung der Emissionskontingente wurden auf Grund der Vorbelastung Planwerte verwendet, die die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 um 10dB(A) unterschreiten. Da hierdurch im Plangebiet genehmigte Anlagen Beurteilungspegel an den Immissionsorten erzeugen werden, die ebenfalls 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen, befinden sich die Immissionsorte nach Nr. 2.2 der TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich der entsprechenden Anlage.
Durch diese Festsetzungen können schallschutztechnische Konflikte vermieden werden. Die einschlägigen Lärmgrenz- und -richtwerte werden also an allen oben genannten Immissionsorte eingehalten.

Ergebnis
Somit sind durch die Umsetzung der Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG:
An das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4645 („Östlich der Poststraße“), in dem gemäß Satzung Störfallbetriebe ausnahmsweise zulässig sind. Die dort ansässige Fa. Hoffmann strebt aktuell eine Lagermengenerhöhung an, wodurch der Betrieb voraussichtlich als Störfallbetrieb (Betriebsbereich i.S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG) unter die Pflichten der Störfall-Verordnung fallen wird.
In einem ersten Schritt erfolgte bereits eine Mengenerhöhung der gewässergefährdenden Stoffe. Die Rahmenbedingungen für die Mengenerhöhung der gefährlichen Stoffe und das dazu erforderliche immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren sind bereits mit dem Umweltamt vorabgestimmt. Der BImSchG-Antrag und die erforderliche gutachterliche Berechnung des vom Betriebsbereich der Fa. Hofmann ausgehenden angemessen Sicherheitsabstand (gemäß § 3 Nr. 5c BImSchG) liegt noch nicht vor.
Der für eine Erstbeurteilung heranzuziehende „Achtungsabstand“ nach dem Leitfaden KAS-18 bzw. KAS-32 für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnis reicht bis in das Plangebiet (200 m für das Gefahrenpotential Brand von entzündbaren Flüssigkeiten oder Läger für Aerosolpackungen).
Zum momentanen Zeitpunkt sind jedoch keine Störfallnutzungen vorhanden, deren Sicherheitsabstand in den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans hineinreicht.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
In Anlehnung an den Muster-Einführungserlass[5] vom 28.09.2017 ist außerhalb des Störfallrechts eine bau- oder betriebsbedingte Anfälligkeit des Plangebietes hinsichtlich schwerer Unfälle und Katastrophen nicht gegeben.

Auswirkungen / Prognose
Die Ansiedlung von Störfallbetrieben ist im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Dies ist über die Festsetzungen des B-Plans sichergestellt.
Die geplante Festsetzung von ausnahmsweise zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen i.S.d. BImSchG (soweit diese nicht im Sicherheitsabstand von Störfallbetrieben liegen) in direkter Nachbarschaft zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 4645 – der ausnahmsweise „Störfallbetriebe“ zulässt – führt dazu, dass auf Ebene der nachgelagerten BImSchG- bzw. Baugenehmigungsverfahren eine sachgerechte Bewältigung zur Vermeidung eines Nutzungskonfliktes erforderlich wird.

[5] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 2.2.2.3 Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Da die vorgesehene Festsetzung die Ansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen i.S.d. BImSchG im Plangebiet auf Bereiche außerhalb etwaiger Sicherheitsabstände von Störfallbetrieben beschränkt, sind erhebliche Auswirkungen auf die Störfallvorsorge **nicht zu erwarten**.

2.7 Luft

Ausgangssituation
Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine aktuelleren Jahresmittelwerte aus den städtischen Messungen zur Luftqualität vor, da in der relevanten Umgebung keine Messstationen vorhanden sind. Die Luftqualität im Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage am Stadtrand und der Nähe zu großflächigen, frischluftproduzierenden Waldgebieten im Vergleich zu Innenstadtbereichen voraussichtlich relativ gut. In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind jedoch auch zahlreiche stark befahrene Straßen (Gleiwitzer Str., Regensburger Str.) sowie großflächige Gewerbegebiete mit entsprechendem Lieferverkehr als verkehrsbedingte Schadstoffemittenten vorhanden.

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen/
Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung von Staub und Verkehrsabgasen durch Baumaschinen kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die geplante Bebauung wird sich die Schadstoffbelastung der Luft durch den planungsinduzierten Verkehr (hier v.a. Lieferverkehr mit Lkw) erhöhen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dadurch im Verhältnis zur bestehenden Vorbelastung keine erheblichen Verschlechterungen entstehen.

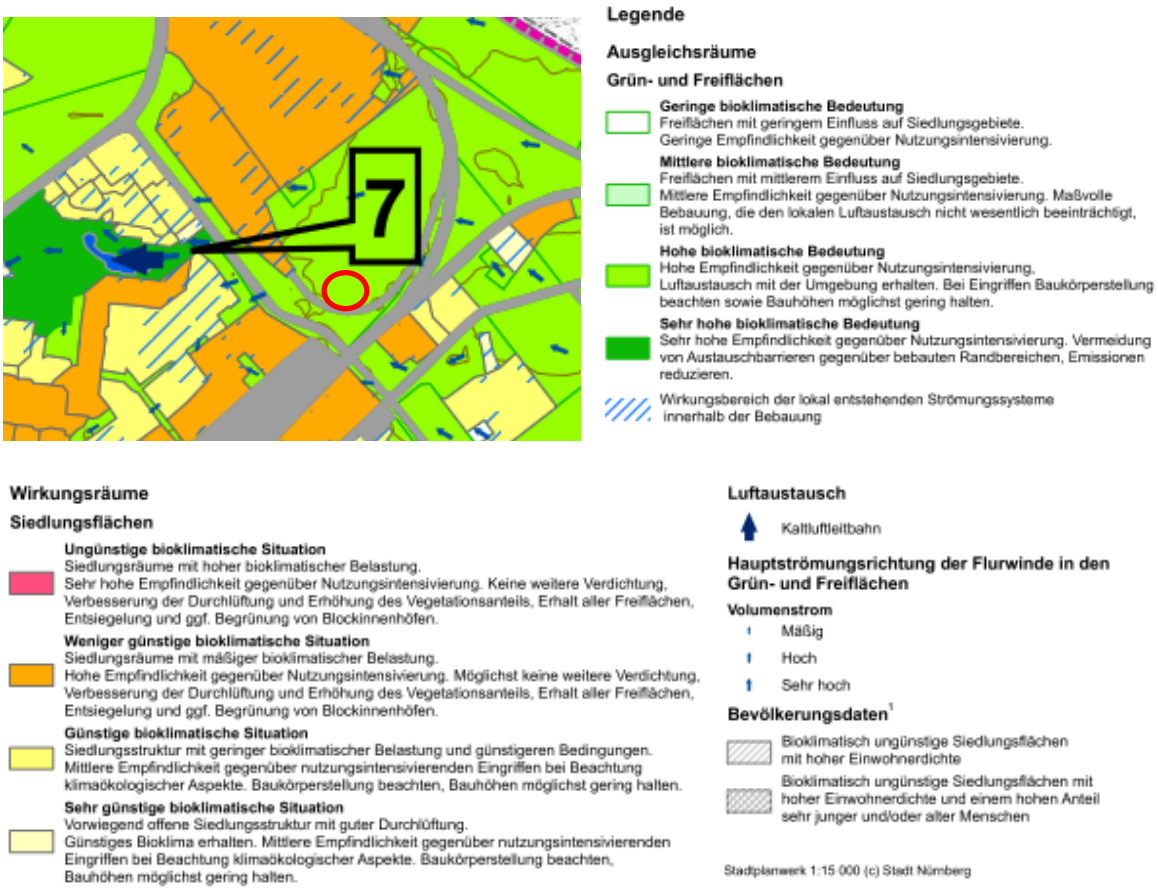
Ergebnis
Es ist also davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft **nicht erheblich** sind.

2.8 Klima

Ausgangssituation

Stadt-/Lokalklima:
Der Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014) enthält erstmalig die beiden Säulen „Klimaschutz“ und „Klimaanpassung“ und wird laufend fortgeschrieben. Ziel dieser Studie ist es aufzuzeigen, mit welchen Maßnahmen die Stadt Nürnberg die angestrebten langfristigen Klimaschutzziele (Reduktion der CO_2–Emissionen um 60% bis zum Jahr 2030 und um 95% bis zum Jahr 2050) erreichen kann und welche Maßnahmen zur Klimaanpassung notwendig sind. Eine Aktualisierung der Klimaschutzziele der Stadt Nürnberg erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 18.05.2022, der eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen um 65% CO_2-Äquivalent pro Einwohner bis 2030 sowie das Erreichen der Klimaneutralität der Gesamtstadt bis spätestens 2040 vorsieht.
In der Planungshinweiskarte des Stadtklimagutachtens Nürnberg (2014) sind die Waldflächen im Geltungsbereich als Teil eines Ausgleichsraumes mit hoher bioklimatischer Bedeutung dargestellt. Solche Bereiche weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Hier sollte laut dem Stadtklimagutachten der Luftaustausch mit der Umgebung möglichst erhalten bleiben. Bei Eingriffen sollte die Baukörperstellung beachtet und die Bauhöhe möglichst gering gehalten werden. Die Waldflächen sind laut

Stadtklimagutachten von besonderer Bedeutung für die Durchlüftung benachbarter Wohngebiete. Die weitgehend vegetationsfreien Gleisflächen innerhalb des Geltungsbereiches tragen kleinklimatisch wiederum zur Wärmebelastung bei.
Die Einstufungen des Stadtklimagutachtens sind jedoch aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten großflächigen Rodungen im Bereich des B-Plans 4645 nicht mehr aktuell (s.u.).



Ausschnitt aus Planungshinweiskarte (Stadtklimagutachten Nürnberg, 2014)

Parallel zum B-Plan-Verfahren wurde durch das Büro Geo-NET Umweltconsulting ein Klimagutachten erstellt (Stand: Dezember 2022), in dem die aktuelle klimatische Situation analysiert, die Auswirkungen der Planung bewertet und Empfehlungen für Verringerungsmaßnahmen gegeben werden. Laut diesem Gutachten sind die oben beschriebenen und in der obigen Abbildung dargestellten Aussagen des Stadtklimagutachtens aus dem Jahr 2014 nicht mehr aktuell, da sich die Ausgangssituation seitdem durch großflächige Waldrodungen und gewerbliche Bauflächenentwicklungen nördlich des Plangebiets massiv verändert hat. Dies führt laut dem Gutachten dazu, dass sich der nach Südwesten gerichtete Kaltluftstrom im Plangebiet deutlich abgeschwächt hat, weil die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen eine Sogwirkung entfalten. Das Gebiet hat daher aktuell für den Kaltlufthaushalt nahezu keine Bedeutung (ebd.).
Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet klimatisch nur von lokaler Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Baubedingte Auswirkungen

Lokalklima:

Das Kleinklima über den Flächen im Geltungsbereich wird sich durch die Planung negativ verändern, da kleinklimatisch wirksame Waldflächen dauerhaft überbaut werden (Verringerung der Luftfeuchte, Erhöhung der Temperaturschwankungen mit deutlicher Steigerung der sommerlichen Spitzentemperaturen). Die Fläche wird sich stärker aufheizen wegen der dann fehlenden Bäume, die sowohl Schatten als auch Verdunstungskühle bieten. Durch die Rodung des Waldbestandes geht ein Teil eines klimatischen Ausgleichsraumes mit hoher Bedeutung für das Lokalklima verloren. Allerdings tragen die in der Planung zur Rodung vorgesehenen Waldflächen selbst aufgrund ihrer geringen Größe und aufgrund der oben beschriebenen Veränderungen der Volumenströme nur einen unwesentlichen Teil zur Frischluftversorgung der südwestlich gelegenen Wohngebiete bei. Außerdem sieht die Planung den weitgehenden Erhalt des östlich an die Gleiwitzer Str. angrenzenden Walstreifens vor, der ebenfalls Teil des klimatischen Ausgleichsraumes (Frischluftentstehungsgebiet) ist.

Laut dem Gutachten zu den klimaökologischen Auswirkungen des B-Plans (Geo-NET Umweltconsulting 2022) führt das Vorhaben lediglich zu einer Verringerung der Kaltluftströmung in das Gewerbegebiet südlich der Gleiwitzer Straße, nicht aber zu Veränderungen in umliegenden Wohngebieten. Auswirkungen über den Nahbereich hinaus und der Verlust gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Nah- und Fernbereich durch die Planung treten nach den Ergebnissen des Gutachtens aller Voraussicht nach nicht auf. Da die Planung aber zu einem weiteren Verlust an Waldfläche und damit an den klimatisch relevanten Funktionen von Bäumen führt (Abmilderung von Hitzeentwicklung tagsüber durch Verdunstungskühle, Schatten, Sauerstoffproduktion, CO_2-Bindung), empfiehlt der Gutachter, die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering zu halten, die Gebäudehüllen zu begrünen, Parkplätze mit Bäumen zu bepflanzen und einen begrünten Aufenthaltsbereich für die Kurzzeiterholung der künftigen Arbeitskräfte zu schaffen. Diesen Empfehlungen wird durch die Festsetzungen von Klimaanpassungsmaßnahmen im B-Plans gefolgt (s.u.).

Die weitgehend vegetationsfreien Flächen der Gleisanlage, die kleinklimatisch zur Wärmebelastung beitragen, aber auch dem Transport von Kaltluft dienen, bleiben aus klimatischer Sicht unverändert.

Globalklima:

Die geplante Umnutzung von Waldbereichen zu Gewerbenutzung führt zu einer gewissen zusätzlichen CO_2 - Belastung der Atmosphäre, da die Umwandlung von CO_2 in Sauerstoff durch die Waldfläche wegfällt. Langfristig wird der Effekt der Rodungen aber durch die Ersatzaufforstungen in gleicher Flächengröße kompensiert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Hinzu kommen CO_2-Emissionen aus der geplanten gewerblichen Nutzung des Areals, durch die mit einer Zunahme des Liefer- und Berufsverkehrs zu rechnen ist. Dadurch wird die verkehrsbedingte CO_2 -Belastung des Nürnberger Stadtgebietes erhöht. Der Anschluss an die Buslinie in der Gleiwitzer Straße macht das ÖPNV-Netz für die neuen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen und für die Belegschaft der Firma Hofmann erreichbar und leistet so einen Beitrag zur Reduzierung der CO_2 - Belastung. Außerdem fällt durch die Anbindung an die Gleiwitzer Str. die bisherige Buslinie in der Poststraße weg, da die provisorische Buslinie dann nicht mehr erforderlich ist, was zu einer weiteren CO_2 -Einsparung führen wird.

Durch die gewerbliche Nutzung ist mit einem für Logistikbetriebe typischen Energiebedarf zu rechnen. Um diesen auf möglichst nachhaltige Weise zu decken, wurde parallel zum B-

Plan-Verfahren ein Energiekonzept erstellt, über das eine energieeffiziente Gebäudeplanung und eine Minimierung der planungsbedingten CO_2 -Belastungen sichergestellt wird (Dr. Burkhard Schulze Darup, 30.03.2023). Gemäß der im Energiekonzept aufgestellten Jahresbilanz liegen die erneuerbaren Energieerträge auf dem Grundstück (hier vollständig aus Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude) höher als die Bedarfswerte für Heizen, Kühlen, Warmwasser, Strom und E-Mobilität. Der für PV-Anlagen nutzbare Anteil der Dachflächen wurde dabei mit 65 Prozent auf dem Verwaltungstrakt und 75 Prozent auf der Halle angesetzt. Diese Werte entsprechen dem Ansatz in der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanz; sie könnten bei vertiefter Planung evtl. sogar noch erhöht werden. Die festgesetzte Dachbegrünung ist laut dem Energiekonzept gut mit der intensiven PV-Nutzung auf dem Dach vereinbar.

Klimaanpassung:
Die folgenden Maßnahmen zur Klimaanpassung werden im B-Plan festgesetzt:

- Gärtnerische Gestaltung von mindestens 20% der Fläche des Gewerbegebiets
- extensive oder intensive Dachbegrünung
- Begrünung längerer geschlossener Fassadenabschnitte
- Baumpflanzungen im GE und in der privaten Verkehrsfläche (inkl. Baumhain als Aufenthaltsbereich für die künftigen Arbeitskräfte)
- wasserdurchlässige Bodenbeläge auf Feuerwehrzufahrten und sonstigen befestigten Flächen (mit Ausnahme von Flächen für den Schwerlastverkehr)
- Neuschaffung von Waldmänteln in der Ausgleichsfläche A3

Ergebnis
Insgesamt sind durch die Planung – auch gemäß den Ergebnissen des Gutachtens zu den klimaökologischen Auswirkungen des B-Plans (Geo-NET Umweltconsulting 2022) - **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Klima zu erwarten.

2.9 Abfall[6]

Ausgangssituation
Mit Ausnahme der Nickelverunreinigungen und anthropogen überformten Bereiche (vgl. Kap. 2.2), die jedoch keine Prüfwertüberschreitungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) für die geplante Nutzung als Gewerbegebiet darstellen, sind keine Bodenbelastungen durch Altablagerungen bekannt und keine weiteren Untersuchungen erforderlich.
Im Bereich der ehemaligen Bahntrasse gibt es laut den orientierenden Bodenuntersuchungen in der Gleistrasse (Büro GBH, 21.10.2022) die für solche Bereiche typischen Bodenbelastungen (vgl. Kap. 2.2).

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
Durch die Einhaltung der Vorgaben des Abfallrechts werden Gesundheitsgefährdungen durch die während der Bauzeit anfallenden Abfälle ausgeschlossen und eine möglichst energiesparende und ressourcenschonende Entsorgung sichergestellt. Zum Umgang mit dem in der ehemaligen Bahntrasse vorhandenen Gleisschotter sind in Kap. I.5.13 der Begründung genauere Angaben enthalten. Der Gleisschotter wird im Zuge der Erdarbeiten für die Ausgleichsmaßnahmen nur innerhalb der Fläche A2 umgelagert, aber nicht auf andere Grundstücke transportiert. Insofern entstehen keine abfallrechtlichen Konflikte. Die menschliche Gesundheit wird durch die Umlagerung des Gleisschotters ebenfalls nicht beeinträchtigt, da die gewerbliche Nutzung lediglich auf einer in außerhalb der ehemaligen

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

Gleistrasse und topographisch deutlich höher gelegenen Fläche vorgesehen ist und da die Ausgleichsfläche in der Gleistrasse nicht durch Fußwege erschlossen oder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird; geplant ist hingegen ein Zaun an der Böschungsoberkante.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Bei den langfristig, betriebsbedingt anfallenden Abfällen handelt es sich um gewöhnliche Abfälle aus Gewerbenutzung, die ordnungsgemäß getrennt und entsorgt werden. Darüber hinaus sind keine besonderen oder problematischen Abfälle zu erwarten.
Eine problemlose Abwicklung der Müllabfuhr wird durch ausreichend dimensionierte Zufahrten sowie durch das Vorsehen ausreichender Müllsammelstellen etc. sichergestellt.

Ergebnis
Da es sich um ein Gewerbegebiet ohne Besonderheiten hinsichtlich des Müllaufkommens handelt und keine gesundheitlichen Belastungen durch Bodenverunreinigungen zu erwarten sind, sind **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gemäß Auswertung der Angaben im Bayernatlas/ Bayerischer Denkmal-Atlas (Landesamt für Denkmalpflege, geoportal.bayern.de, 06.11.2020) sowie laut Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmäler. Im weiteren Verfahren ist eine Stellungnahme von BoB/2 einzuholen und entsprechend zu berücksichtigen.
Auch abgesehen von den Belangen des Denkmalschutzes liegen im Geltungsbereich keine Kultur- oder Sachgüter (d.h. **keine Wertigkeit** bezüglich dieses Schutzgutes).

Auswirkungen / Prognose
Baubedingte Auswirkungen
Sollten im Zuge der Bau- und Erdarbeiten wider Erwarten Funde von Bodenaltertümern oder -denkmälern auftreten, sind diese unverzüglich zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. In diesem Fall sind die Stadt Nürnberg und das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
keine Auswirkungen

Ergebnis
Demnach sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des kulturellen Erbes zu erwarten.

2.11 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Prüfkriterien beschränken sich auf die allgemeinen funktionalen Zusammenhänge, z.B. zwischen der Versickerungsfunktion des Bodens und der Grundwasserneubildung. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen, die zu einer Erhöhung der negativen Auswirkungen führen, sind im vorliegenden Fall **nicht zu erwarten**.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren).

Im Bereich der neuen Bauflächen würde die vorhandene Vegetation erhalten bleiben und sich bei gleichbleibender Nutzung folgendermaßen weiterentwickeln:

- Da die Herstellungsmaßnahmen auf den Eingriffen des B-Plan 4504 zugeordneten Ausgleichsflächen bereits durchgeführt wurden, würden sich diese Bereiche in Richtung der im B-Plan 4504 festgesetzten Entwicklungsziele entwickeln, d.h. zu Laubwald alter Ausprägung, zu Mager-/ Halbtrockenrasen sowie zu einem Waldrand. Voraussetzung hierfür wäre aber auf den als Mager-/ Halbtrockenrasen sowie als Waldrand festgesetzten Flächen eine regelmäßige, fachgerechte Pflege (v.a. Entbuschung), die bisher nicht erfolgt ist.
- Zunahme des Verbuschungsgrades in momentan ungenutzten Bereichen (v.a. ehemalige Bahnböschungen) hin zur Entwicklung eines standortgerechten Waldbestands.
- Im Bereich der bereits teilweise umgestalteten Gleistrasse (offene Sandmulde) würde sich eine (durch die Beschattung angrenzender Gehölze eventuell suboptimal ausgeprägte) Pioniervegetation sandiger Standorte entwickeln.
- Im Bereich des noch bestehenden Gleiskörpers (Schotterfläche) würde eine langsame Entwicklung von gras- und krautreicher Brachvegetation mit Pioniergehölzen zu zunehmender Verbuschung stattfinden.
- Der Kiefernwald im Süden des Geltungsbereichs und die Waldbereiche östlich der ehem. Gleistrasse würden nicht zu laubholzreichen Beständen umgestaltet, also nicht naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Bezüglich aller betroffenen Schutzgüter würde ein Verzicht auf die Planung eine deutliche Verbesserung darstellen. Es würden keine Waldrodungen, keine Versiegelungen und keinerlei sonstige Beeinträchtigungen der oben beschriebenen Schutzgüter stattfinden. Die beschriebenen Verbuschungstendenzen würden allerdings mittelfristig im Bereich der Bahnböschungen zu einer weiteren Homogenisierung der Vegetation und einem Verlust des aktuellen Strukturreichtums führen (betrifft die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biodiversität).
Für die übrigen Schutzgüter wird die Nullvariante überwiegend der Ausgangssituation entsprechen, da vor Beginn der Planung schon längere Zeit ein gleich bleibender Zustand bestanden hat.
Weiterhin würden im Falle der Nullvariante die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Gültigkeit behalten; die Schaffung von Gewerbeflächen in Stadtrandlage – in einem Bereich, der im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Nürnberg als gewerbliche Baufläche dargestellt ist - würde nicht erfolgen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter / Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch Anwendung verschiedener Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[7] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[8]		
(Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP[9]	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF[10]-/FCS[11]-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA –Verträglichkeits-abschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Tabelle: Instrumente des Umweltrechts; im vorliegenden Verfahren relevante sind kursiv und fett dargestellt.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
(Tabelle wird im weiteren Verfahren ergänzt und detailliert/ in der endgültigen Fassung des Umweltberichtes verbleiben letztlich diejenigen Maßnahmen, die tatsächlich im Rahmen des Planungsfortschritts umgesetzt wurden bzw. die zeichnerisch und/oder textlich im B-Plan festgesetzt bzw. im zugehörigen Städtebaulichen Vertrag [StbV] geregelt werden).

[7] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
[8] Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
[9] saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung
[10] CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
[11] FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Baubedingte Auswirkungen: Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung bisher unbebauter Bereiche	Flächensparendes Bauen Anbindung an bestehende Verkehrsinfrastrukturen	Vr Vr	Fläche	B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung)
Baubedingte Auswirkungen: Beeinträchtigung der Wasserspeicher- und der Filterfunktion und der Grundwasserneubildung	Entwässerung im Trennsystem (gezielte Versickerung der anfallenden Regenwassermengen in unterirdischen Rigolen oder oberirdischen Versickerungsmulden), auch als Maßnahme zur Klimaanpassung flächendeckende Dachbegrünung wasserdurchlässige Bodenbeläge auf Feuerwehrzufahrten und sonstigen befestigten Flächen (mit Ausnahme von Flächen für den Schwerlastverkehr)	Vr A Vr	Boden, Wasser, Klima	Erschließungsplanung, evtl. städtebaulicher Vertrag B-Plan (textl. Festsetzung) B-Plan (textl. Festsetzung)
Baubedingte Auswirkungen: Verlust von hochwertigen Vegetationsbeständen (Laubwald, alte Ausprägung, Mager-/ Halbtrockenrasen sowie Waldrand)	Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, naturschutzfachliche Aufwertung auf internen und externen Ausgleichsflächen Erhalt und teilweise Aufwertung (A1) eines breiten Waldstreifens zwischen Gleiwitzer Straße und ehem. Gleistrasse Dachbegrünung, Stellplatzbegrünung	A Vm/A A	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt Klima	B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung), evtl. städtebaulicher Vertrag B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung), evtl. städtebaulicher Vertrag B-Plan (textl. Festsetzung)
Baubedingte Auswirkungen: Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Lebensräumen	Konfliktvermeidende, CEF- und FCS-Maßnahmen laut saP	Vm, A	Tiere, biologische Vielfalt	B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung), saP, städtebaulicher Vertrag
Betriebsbedingte Auswirkungen: Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft durch die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen	Begrenzung der im Plangebiet zulässigen Lärmemissionen	Vm	Menschliche Gesundheit - Lärm	B-Plan (Festsetzung von Lärmemissionskontingenten), Schallschutzgutachten
Baubedingte Auswirkungen: Aufheizung des geplanten Baukörpers und Erwärmung der Umgebung durch Zunahme von Hitzezeiten in den Sommermonaten aufgrund des Klimawandels	Dachbegrünung Fassadenbegrünung **Verwendung heller Farben (Nutzung Albedo-Effekt)**	Vr	Klima	B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung) städtebaulicher Vertrag
Baubedingte Auswirkungen: Aufheizung der geplanten Stellplatzflächen durch Zunahme von Hitzezeiten in den	Stellplatzbegrünung	Vr	Klima	B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung)

Sommermonaten aufgrund des Klimawandels				
Baubedingte Auswirkungen: Verlust von Waldbestand mit hoher kleinklimatischer Bedeutung, dadurch Verringerung der Frischluftzufuhr in der nahen Umgebung	Erhalt eines breiten Waldstreifens zwischen Gleiwitzer Straße und ehem. Gleistrasse	Vm	Klima	B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung)
Betriebsbedinge Auswirkungen: Zunahme von Hitzezeiten in den Sommermonaten, dadurch überwärmte Aufenthaltsbereiche im Freien für Personal	Anlage eines „Pocketparks“ mit Begrünung und Schattenplätzen	Vr	Klima	B-Plan (textl. und zeichn. Festsetzung)
Baubedingte Auswirkungen: keine Kultur- und Sachgüter vorhanden, keine Bodendenkmäler bekannt	falls im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden: Benachrichtigung der Stadt Nürnberg und des Landesamts für Denkmalpflege und Abstimmung des weiteren Vorgehens	Vm	kulturelles Erbe	gesetzliche Vorgaben
Baubedingte Auswirkungen: belastetes Substrat (künstl. Auffüllungen/Gleiskörper)	Verzicht auf Entsorgung des Gleisschotters in der Ausgleichsfläche A2	Vm	Abfälle / Beseitigung	B-Plan (Ausgleichsflächenplanung), evtl. städtebaulicher Vertrag

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	**(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme**	**Nr. (Art*)**	**positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e**	**Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)**
Betriebsbedingte Auswirkungen: Anfall von Müll aus gewerblicher Nutzung	Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben	Vr	Abfälle / Beseitigung	gesetzliche Vorgaben
Energieverbrauch	laut Energiekonzept positive Energiebilanz der geplanten Anlagen durch PV-Nutzung auf den Dächern	Vm	Klima	gesetzliche Vorgaben, B-Plan (textl. Festsetzung), evtl. städtebaulicher Vertrag

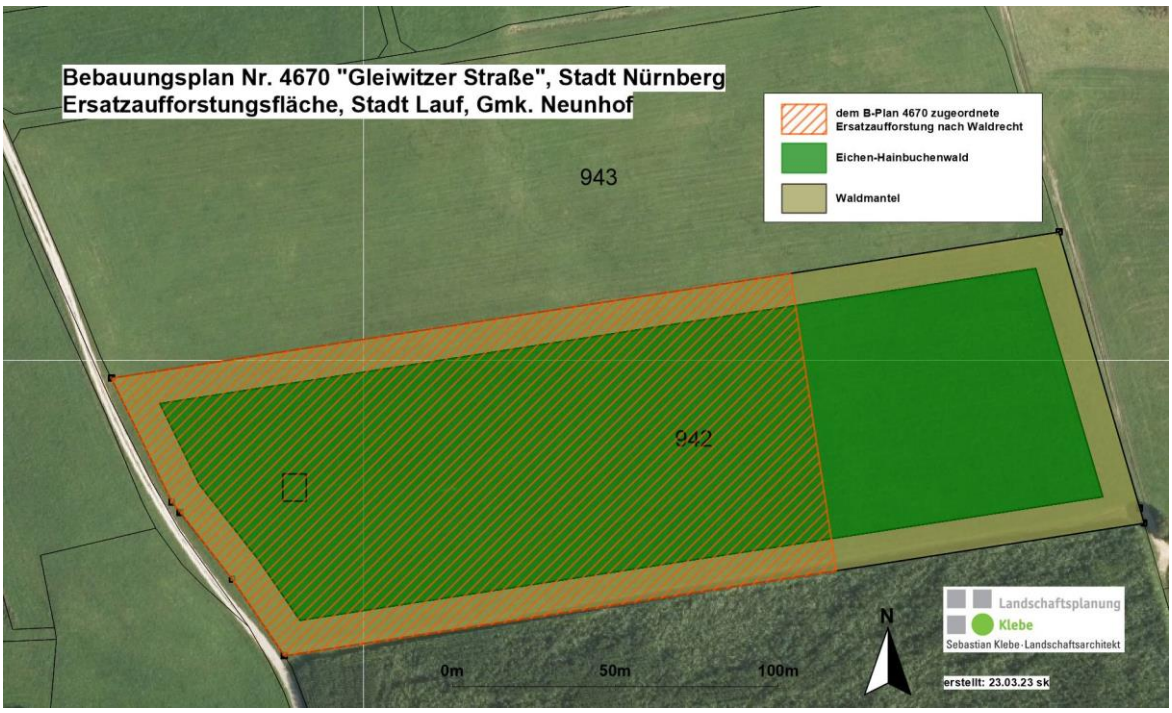
Tabelle: Konfliktmindernde Maßnahmen (* Art der Maßnahme: Vermeidung Vm, Verringerung Vr, Ausgleich A)

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

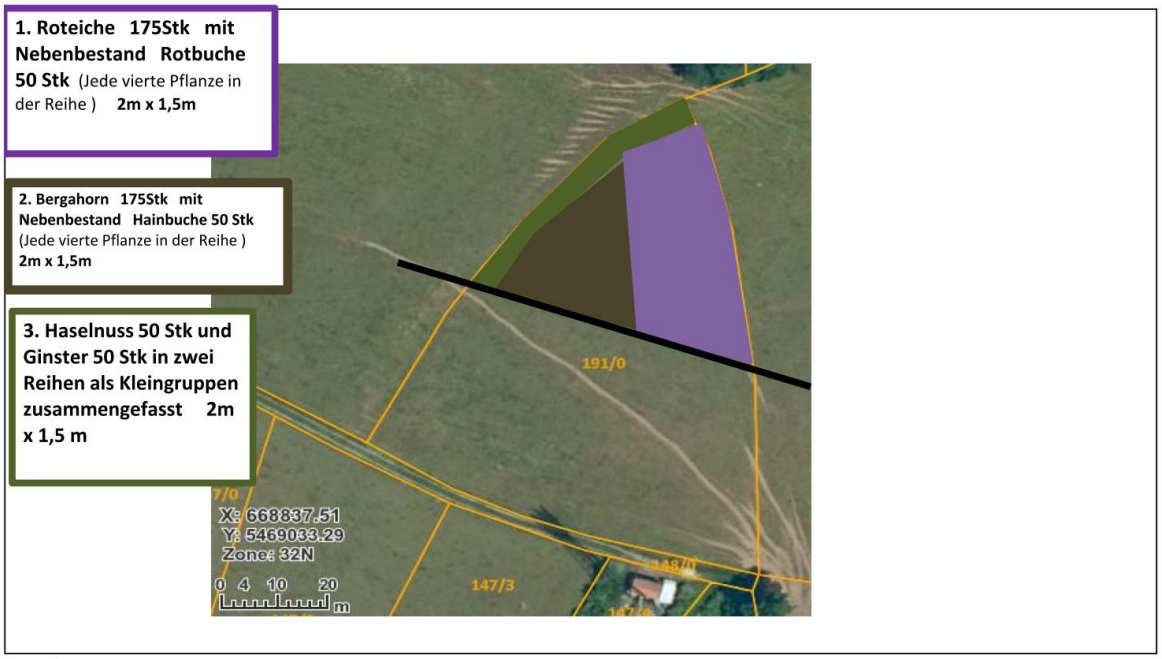
Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).
Für die auf Grund der Bauleitplanung zu erwartende Eingriffe ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB anzuwenden. Eine quantitative Bilanzierung von Bestand und Planung erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung gemäß Wertliste nach Biotop-/ Nutzungstypen der Stadt Nürnberg; diese Bilanzierung ist im Kapitel I.4.6.4 in Teil A der Begründung ausführlich dargestellt.
Die Überplanung verursacht den Verlust von bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 4504 festgesetzten Ausgleichsflächen. In der Bilanzierung wurde daher nicht der aktuelle Zustand der Flächen, sondern das festgesetzte Entwicklungsziel angesetzt.

Damit ist gewährleistet, dass die ursprünglichen Ziele der getroffenen Festsetzung auch in quantitativer Hinsicht beachtet werden.
Im Vordergrund der Planung stehen jedoch zunächst Vermeidung und Verringerung von Konflikten und funktionale Aspekte des Naturschutzes. Auf Grund der künftig zulässigen Eingriffe ist dies im Geltungsbereich jedoch nur in beschränktem Maße möglich (s.o.). Daher werden neben grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung) Ausgleichsmaßnahmen auf drei internen und vier externen Ausgleichsflächen durchgeführt, die in Kap. I.5.13 der Begründung ausführlich beschrieben sind. Die Maßnahmen zum Ausgleich sind – zusätzlich zu den Festsetzungen des B-Plans - rechtlich zu sichern und zu überwachen.

Der vorgesehene Eingriff in den südöstlich an das Postzentrum angrenzenden Waldbestand stellt waldrechtlich eine Rodung dar. Im Bebauungsplanverfahren sind daher die Vorgaben des Art. 9 Abs. 4-7 BayWaldG sinngemäß zu beachten. Die exakte Abgrenzung der aktuell als Wald im Sinne des § 2 BWaldG i. V. m. Art. 2 BayWaldG eingestuften Flächen wurde bereits mit dem AELF abgestimmt. Aus waldrechtlicher Sicht kann eine Rodung gemäß Art. 9 Abs. 5 BayWaldG in Verbindung mit dem Ziel der Regionalplanung, den Wald im Verdichtungsraum zu erhalten, nur zugelassen werden, wenn innerhalb von drei Jahren eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum erfolgt. Diese erfolgt auf einer bisher als Acker genutzten Fläche bei Neunhof (Stadt Lauf a.d.P.) (Flur Nr. 942, Gemarkung Neunhof) und auf einer bisher als Grünland genutzten Fläche bei Burgthann (Gemeinde Burgthann) (Flur Nr. 191, Gemarkung Burgthann).



Ersatzaufforstungsmaßnahme außerhalb des Stadtgebiets: Flur Nr. 942, Gemarkung Neunhof (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf)



Ersatzaufforstungsmaßnahme außerhalb des Stadtgebiets: Flur Nr. 191, Gemarkung Burgthann (farbige Flächen = dem B-Plan 4670 zugeordnete Ersatzaufforstung nach Waldrecht) (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i.Bay., 01.07.2023)

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Regierung von Mittelfranken) wurde im Interesse der Rechtssicherheit der Planung parallel zum B-Plan-Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Informationen zu Ergebnissen der dabei durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie zu Artnachweisen aus dem B-Plan-Verfahren Nr. 4504 und angrenzenden Bereichen sind dem Kapitel 2.4.2 zu entnehmen. Dort sind auch die gemäß saP erforderlichen Konfliktvermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen zusammenfassend beschrieben. Eine ausführliche Beschreibung findet sich in der saP.

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

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6. Geprüfte Alternativen

Grundsätzlich sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass eine Prüfung von Standortalternativen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt. Der vorliegende Bebau-

ungsplan ist aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg entwickelt, d.h. die grundsätzlichen Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplans werden durch diesen Bebauungsplan konkretisiert.
Im Folgenden wird daher nur auf die im Verlauf des Bauleitplanverfahrens geprüften Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs eingegangen:

- Im Zuge der Entwicklung des Rahmenplans wurde die Abformung des Gewerbegebiets mehrfach geändert. Dabei wurden verschiedene Varianten geprüft, die unterschiedliche Gebäudeabformungen beinhalteten. Einige dieser Varianten hätten zum Verlust eines kleinen Teils der nun als zu erhalten festgesetzten Waldfläche zwischen Gleiwitzer Straße und Baufläche geführt. Die nun gewählte Variante gewährleistet hingegen die Erhaltung eines breiten innerstädtischen Waldgürtels, die im Flächennutzungsplan vorgesehen ist.
- Außerdem wurde eine Variante erarbeitet, die zu einer Verfüllung der ehemaligen Gleistrasse auf Fl.-Nr. 180/2350 geführt hätte. Damit hätte der gesamte Bereich zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem zu erhaltenden Wald südwestlich davon bis zu einem Zielniveau auf Höhe der jetzigen Böschungsoberkante verfüllt werden können, anstatt die südliche Bahnböschung und einen kleinen Teil der Sohle der Gleistrasse zu erhalten und die nördliche Einschnittsböschung völlig neu aufzubauen. Davon wurde jedoch Abstand genommen, um den bestehenden Waldmantel auf der südlichen Böschung wenigstens in Teilen erhalten zu können und eine größere Vielfalt an unterschiedlichen Vegetationsstrukturen zu generieren.
- Die Grünordnung wurde im Vorentwurf im Vergleich zum Rahmenplan deutlich ergänzt und weiter detailliert. Dabei wurden Baumpflanzungen entlang der neu geplanten Erschließungsstraße und dem Gewerbegebiet und eine große Baumreihe entlang der nordöstlichen Grenze des Gewerbegebiets hinzugefügt, die als Grünzäsur zum benachbarten Gewerbebetrieb fungieren soll. Auch südöstlich des geplanten Gebäudes wurden Großbaumpflanzungen und ein Hain aus kleineren Bäumen aufgenommen. Letzterer soll einen grünen Erholungsbereich für die künftigen Beschäftigten des Gewerbebetriebs bilden.
- Im Entwurf wurden die grünordnerischen Festsetzungen weitgehend unverändert beibehalten. Auch die Planungen für die Ausgleichsflächen wurden nicht nennenswert verändert.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht wurde vom Büro Landschaftsplanung Klebe (Nürnberg) erstellt und vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) vorgeprüft. Im Verlauf des Verfahrens wird er von UwA weiter fachlich geprüft. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 4).
Folgende Informationsquellen wurden für den Umweltbericht herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Nürnberg
- Stadtklimagutachten (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt

- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt / energieagentur nordbayern GmbH Nürnberg
- Handbuch Klimaanpassung (2012) Stadt Nürnberg Umweltamt
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014), Stadt Nürnberg Umweltamt
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996), Stadt Nürnberg Umweltamt
- Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977), Bay. Geologisches Landesamt
- Geländebegehungen (Umweltbelange) am 05.11.2020, am 27.10.2020 und am 18.02.2021
- B-Plan mit Grünordnungsplan Nr. 4504 für ein Gebiet nordöstlich der Gleiwitzer Straße zwischen Beuthener Straße und Ringbahn, Gemarkung Langwasser, Stadt Nürnberg 2005
- Gestaltungskonzept für die ehemalige Gleisanlage am Postwald in Nürnberg, Gemarkung Langwasser, GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, 2017
- Klimaökologische Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietsentwicklung Poststraße 8 / Gleiwitzerstraße 70 in Nürnberg (Dezember 2022), Geo-NET Umweltconsulting
- Bodenschutzkonzept für die Errichtung einer Halle mit Zufahrtsstraße innerhalb eines Bebauungsplans 4670 „Gleiwitzer Straße“ in Nürnberg, GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, 16.12.2022
- Baugrunduntersuchung für einen Teilbereich des Neubaus einer Verbindungsstraße zwischen Gleiwitzer Straße und Poststraße in Nürnberg (Langwasser-Nord), GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, 21.10.2022
- Orientierende Baugrunduntersuchung für eine gewerbliche Nutzung in der Poststraße in Nürnberg im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4670, GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, 29.03.2021
- Energiekonzept B-Plan Poststraße, Dr. Burkhard Schulze Darup, 30.03.2023.
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 4670 „Gleiwitzer Straße“, Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn, 19.10.2022.
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die geplante Bebauung von Grundstücken an der Gleiwitzer Straße / Poststraße in Nürnberg, GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, Fürth, 31.10.2023.
- Artenschutz – Konzept für die geplante Bebauung von Grundstücken an der Gleiwitzer Straße / Poststraße in Nürnberg (Bebauungsplan 4670 Gleiwitzer Straße), GBH Geowissenschaftliches Büro Dr. Heimbucher GmbH, Fürth, 31.10.2023.
- Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, Stadt Nürnberg, Bebauungsplan Nr. 4670 „Gleiwitzer Straße“, Bericht 15368.4, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg, 05.05.2023.

Kenntnislücken:
Kenntnislücken, die abschließende Aussagen zu einzelnen Schutzgütern verhindern, bestehen nicht.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB n.F. sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB n.F. und von

Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)[12]. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche/ städtische Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.
Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde/ Stadt für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bauleitplanes zu unterrichten.
Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.
Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bauleitplans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.
Monitoringkonzept zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans Nr. 4670:

[12] s. auch BauGBÄndG 2017 – Mustererlass Nr. 3.4 Überwachung

Umwelt-belang / Schutzgut	Erhebliche Planungs-auswirkung	Fläche / Maßnahme	Überwachungsmaßnahme(n)	Art der Si-cherung (z.B. über StbV)	Beginn	Intervall	Ende
Tiere, Pflanzen, Biologi-sche Vielfalt, Klima, Landschaftsbild	großflächige Eingriffe in Waldbestände und Brachflächen	grünordneri-sche Festset-zungen	Überprüfung der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen (Baum- und Strauchpflanzungen, Fassadenbegrünung)	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmenumsetzung	1 x alle 2 Jahre, nach 6 Jahren 1 x alle 5 Jahre, zzgl. Abschlussbegehung	25 Jahre nach Maßnah-menfertigstellung
Tiere, Biologische Vielfalt	Eingriff in Populationen baumbewohnender Fle-dermausarten	C1a (CEF)	in den ersten beiden Jahren jähr-liche Kontrolle der der künstli-chen Baumhöhlen auf Funktions-fähigkeit (Prüfung, ob die Höhlen offen bleiben oder durch Saftfluss oder Überwallung verschlossen werden - falls dies eintritt, müs-sen die Öffnungen nachgearbei-tet werden). Kontrolle und Wartung der Er-satz-Kästen	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmenumsetzung	1 x jährlich	25 Jahre nach Maßnah-menfertigstellung
	Eingriff in Population der Zau-neidechse	C2 (CEF)	faunistische Übersichtsbegehung der Flächen durch einen fachkun-digen Experten zur Erfolgskon-trolle und ggf. Anpassung der Pflegemaßnahmen, möglichst zwischen April und Juli	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	einmal jährlich	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung
		F2 (FCS)	faunistische Übersichtsbegehung der Flächen durch einen fachkun-digen Experten zur Erfolgskon-trolle und ggf. Anpassung der Pflegemaßnahmen, möglichst zwischen April und Juli	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	einmal jährlich	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung
	Eingriff in Po-pulation der Kreuzkröte	F4 (FCS) = Ausgleichs-maßnahme A6	faunistische Übersichtsbegehung durch einen fachkundigen Exper-ten zur Erfolgskontrolle und ggf. Anpassung der Pflegemaßnah-men, möglichst im Sommer	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	mind. einmal jährlich	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung

Umwelt-belang / Schutzgut	Erhebliche Pla-nungs-auswir-kung	Fläche / Maßnahme	Überwachungsmaßnahme(n)	Art der Si-cherung (z.B. über StbV)	Beginn	Intervall	Ende
Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Bio-logische Vielfalt, Klima, Landschafts-bild	Versiegelung, Verlust von Wald und Brachflächen	Ausgleichs-maßnahme A1	Erfolgskontrolle des Zielzu-stands und ggf. Steuerung / An-passung der Pflegemaßnah-men	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	1 x jährlich, nach 6 Jahren 1 x alle 3 Jahre, zzgl. Abschluss-begehung	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung
		Ausgleichs-maßnahme A2	Erfolgskontrolle des Zielzu-stands und ggf. Steuerung / An-passung der Pflegemaßnah-men	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	1 x alle 2 Jahre, nach 5 Jahren 1 x alle 5 Jahre, zzgl. Abschluss-begehung	25 Jahre nach Maßnahmenfer-tig-stellung
		Ausgleichs-maßnahme A3	Erfolgskontrolle des Zielzu-stands und ggf. Steuerung / An-passung der Pflegemaßnah-men	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	1 x jährlich, nach 5 Jahren 1 x alle 5 Jahre, , zzgl. Abschluss-begehung	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung
		Ausgleichs-maßnahme A4	Erfolgskontrolle des Zielzu-stands und ggf. Steuerung / An-passung der Pflegemaßnah-men (durch die Bayer. Staats-forsten zu erbringen)	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	1 x alle 2 Jahre, nach 5 Jahren 1 x alle 5 Jahre, zzgl. Abschlussbe-gehung	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung
		Ausgleichs-maßnahme A5	Erfolgskontrolle des Zielzu-stands und ggf. Steuerung / An-passung der Pflegemaßnah-men (durch den Ökokonto-An-bieter zu erbringen)	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	1 x alle 2 Jahre, nach 5 Jahren 1 x alle 5 Jahre, zzgl. Abschlussbe-gehung	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung
		Ausgleichs-maßnahme A7	Erfolgskontrolle des Zielzu-stands und ggf. Steuerung / An-passung der Pflegemaßnah-men (durch den Ökokonto-An-bieter zu erbringen)	städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	1 x alle 2 Jahre, nach 5 Jahren 1 x alle 5 Jahre, zzgl. Abschlussbe-gehung	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung
		Ersatzauf-forstungen	Überprüfung der Umsetzung (durch den Ökokonto-Anbieter zu erbringen)	B-Plan, städtebaul. Vertrag	Maßnahmen-umsetzung	1 x alle 2 Jahre, nach 5 Jahren 1 x alle 5 Jahre, zzgl. Abschlussbe-gehung	25 Jahre nach Maßnahmen-fertigstellung

Tabelle: Monitoringmaßnahmen

Sofern weitere Überwachungsmaßnahmen fachlich erforderlich sind, sind sie im weiteren Verfahren (spätestens bis zur öffentlichen Auslegung) in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden zu erarbeiten.

9. Zusammenfassung

Für den B-Plan Nr. 4670 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 15.04.2021 ein Verfahren eingeleitet; die frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung erfolgte im Zeitraum 03.05.2021 – 07.06.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum 14.08.2023 – 25.09.2023. Im nächsten Schritt soll der Entwurf im Ausschuss behandelt werden.
Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichts wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Stadtplanungsamt erstellt. Er stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB n.F. dar.
Durch die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten, zum Teil brachliegenden, zum Teil forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die zum Teil im B-Plan 4504 als Ausgleichsflächen festgesetzt sind, sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten, da bisher unversiegelte, bewachsene Flächen (darunter Waldflächen mit z.T. hohem Laubholzanteil) versiegelt und bebaut werden. Auch für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt führt die Planung zu erheblich negativen Auswirkungen, da die vom Eingriff betroffene Vegetation auch zahlreichen, z.T. schützenswerten Tierarten als Lebensraum dient. Bezüglich aller anderen hier zu prüfenden Schutzgüter sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten, da erhebliche Immissionsbelastungen (Menschl. Gesundheit, Luft) nicht zu erwarten sind und da das Energiekonzept zahlreiche Maßnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung vorsieht (Klima).
Eine zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)[13]
Fläche	erheblich	
Boden	erheblich	
Wasser	erheblich	
Pflanzen	erheblich	
Tiere	erheblich	
Biologische Vielfalt	erheblich	
Landschaft	nicht erheblich	
Menschliche Gesundheit		
• Erholung	nicht erheblich	
• Lärm	nicht erheblich	
• Störfallvorsorge	nicht erheblich	
Luft	nicht erheblich	
Klima	nicht erheblich	
Abfall	nicht erheblich	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich	

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung
(noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

Nürnberg, den 31.10.2023
Verfasser: Dipl. Ing. Sebastian Klebe
Dipl. Ing. (FH) Fabian Uhl

Landschaftsplanung Klebe
Sebastian Klebe · Landschaftsarchitekt
Glockenhofstr. 28 · 90478 Nürnberg
Fon 0911/33 19 96 · Fax 0911/33 19 68
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

[13] Spalte entfällt in der Regel in der Fassung zum Billigungs-/Satzungsbeschluss

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

ABSP der Stadt Nürnberg:
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten entsprechende planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (Abwägungsdirektiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die „Gemeinschaftsaufgabe“ Wasser.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung): legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2018, für die Nebeneisenbahnstrecken im Jahr 2019 jeweils ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt; für den Verkehrsflughafen Nürnberg ist dies im Jahr 2020 erfolgt.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen, im bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):
Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Reg. von Mfr. in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmen-Übersicht des bestehenden Luftreinhalte-/Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der *39. BImSchV*; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009: Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (2017ff.):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss vom 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Satz 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima und Energie

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30.06.2011 wurde die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen. Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

§ 1a Abs. 5 BauGB:
Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) vom 19.05.2010:
Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei Null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und führt das bisherige Energieeinspargesetz, die bisherige Energieeinsparverordnung und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Ab 01.01.2023 sinkt im Neubaubereich das zulässige Primärenergieniveau von 75 auf 55 %.

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG):
Das Bundes-Klimaschutzgesetz ist am 18.12.2019 in Kraft getreten. Die bisher letzte Änderung erfolgte am 18.08.2021. Es soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Grundlage dafür ist die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen. Danach ist der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2°C und möglichst auf 1,5°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Mit dem KSG wurden erstmals Klimaschutz- und Sektorziele gesetzlich verankert.

Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)
Das Bayerische Klimaschutzgesetz ist am 01.01.2021 in Kraft getreten, mit Novellierung zum 01.01.2023. Der Bayerische Landtag legt damit Klimaschutzziele fest, die einen Beitrag zu dem in Paris vereinbarten globalen 1,5 Grad-Ziel leisten sollen. Begleitend dazu wurde ein Klimaschutzprogramm mit konkreten Maßnahmen beschlossen.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 26.06.2014:
Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss vom 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-20-Ziel (CO_2-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des gesamtstädtischen Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b)

Beschlussvorlage
Stpl/043/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	14.12.2023	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße"
für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße
Erlass der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung mit Anlagen

Sachverhalt (kurz):

Um Baurecht für eine intensivierte Wohnnutzung zu schaffen, wird für den Geltungsbereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße" umfasst eine Fläche von ca. 2,75 ha. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude mit Tiefgarage und Stellplätzen, das bereits abgebrochen wurde.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartieres im Westen der Stadt als allgemeines Wohngebiet (WA) auf einer bislang im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzten Fläche. Mit den circa 350 neuen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau kann die anhaltend sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet gemindert werden.

Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus gesichert. So werden 30% der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau realisiert. Ebenso wird eine KiTa realisiert. Im Süden ist eine öffentliche Grünfläche mit einer Fläche von ca. 5.000 m² im Zuge des Rückbaus der bestehenden Tiefgarage vorgesehen, die an den Westpark anschließt und in diesen integriert werden soll.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen keine relevanten Stellungnahmen ein.

Der Erlass der Satzung soll beschlossen werden.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

siehe Kapitel "I.4.3. Gender und Diversity" in der Begründung des Bebauungsplans

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße" vom 26.08.2022 unter Hinweis auf die Begründung vom 06.11.2023 als Satzung.

2. Im Anschluss an das Verfahren ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße" für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße
Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation
Für die bezeichneten Flächen soll der Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ aufgestellt werden. Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3503 sieht hauptsächlich ein Mischgebiet und eine mit einer Tiefgarage unterbaute private Grünfläche vor.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die bisherige gemischte Baufläche komplett einer Wohnbebauung zuzuführen. Die neuen Planungen für den Bereich sehen mehrere Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 350 Wohneinheiten vor. Ebenso wird im Gebiet eine KiTa realisiert. Die Umsetzung ist über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus gesichert. Es werden 30% der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau errichtet, um so der gewünschten sozialen Durchmischung im Quartier sowie der hohen Nachfrage im Stadtgebiet Rechnung zu tragen. Dazu ist im Gebiet eine verdichtete Bebauung geplant. Entlang der Von-der-Tann-Straße ist eine geschlossene Gebäudezeile mit fünf bis acht Geschossen vorgesehen, die für die rückwärtigen Bereiche eine schützende Funktion übernimmt, um ruhigere Bereiche innerhalb des Quartiers zu schaffen.

Im Süden des Plangebiets befindet sich mit dem Westpark eine öffentliche Grünfläche, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erweitert wird. Es werden somit neue öffentliche Grün- und Spielflächen geschaffen, die ins Stadteigentum übergehen. Zwischen den Baukörpern sind private Grünflächen angeordnet.

Für das neue Quartier sowie das derzeitige Stadtviertel ist die neue, öffentliche Grünfläche fußläufig erreichbar. Neben den Wohneinheiten werden somit auch die dringend benötigten öffentlichen Spiel- und Freiflächen im künftigen Plangebiet gesichert.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 22.09.2022 gebilligt.

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auf Grundlage des Entwurfs vom 21.09.2023 bis einschließlich 24.10.2023 durchgeführt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Parallel zur öffentlichen Auslegung fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Es gingen zwölf Stellungnahmen ein, die allesamt ohne Einwand waren. Zwei Stellungnahmen weisen auf redaktionellen Ergänzungsbedarf in der Begründung hin. Zwei weitere Stellungnahmen äußerten allgemeine Hinweise, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind.

Kosten
Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich dieser zur Übernahme der verursachten Kosten.

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Satzungsbeschluss wird dieser im Amtsblatt bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft. Anschließend wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan berichtigt. Eine zügige Umsetzung des Projekts ist gegeben. Der Abbruch des Bestands ist in den letzten Zügen.

Fazit
Der Bebauungsplan Nr. 4666 soll als Satzung beschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan wird das Baurecht für dringend benötigte Wohnbebauung geschaffen.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4666 "VON DER TANN STRASSE"

für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße.

NÜRNBERG

Ö 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4666 „VON-DER-TANN-STRASSE“

für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße

Vom .....

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

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. S. 1353), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4666

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil und die Beipläne 1 bis 3 sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil und den Beiplänen 1 bis 3 getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 und WA 2 sind zulässig:

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

1.2. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss zulässig.

1.3. Im Gebiet WA 2 sind innerhalb des Baufensters a folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ist die Errichtung eines Betriebs des Beherbergungsgewerbes im Baufenster a aus betrieblichen Gründen nicht möglich, ist dieser in Baufenster b ausnahmsweise zulässig.

1.4. In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

2.2. Terrassen sind je erdgeschossiger Wohneinheit bis zu einer Größe von 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und über die in Punkt 2.1 zulässige Grundfläche hinaus zulässig, dies gilt jedoch nicht für den Bereich der im Planteil festgesetzten Baulinie entlang der Von-der-Tann-Straße.

2.3. In den Gebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.4. Die maximal zulässige Geschossfläche in den Gebieten WA 1 und WA 2 beträgt 35.400 m².

2.5. In den Gebieten WA 1 und WA 2 kann die festgesetzte Geschossfläche für die Realisierung von

- Gemeinschaftsräumen sowie
- ebenerdigen Räumen zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie
- ebenerdigen Müllräumen

um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden.

3. Bauweise

In den Gebieten WA 1 und WA 2 gilt eine abweichende Bauweise. Es ist eine Gebäudelänge von max. 230 m zulässig. Im WA 2 ist durchgängig und lückenlos an die Baulinie anzubauen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Im Gebiet WA 2 wird ein Vortreten von Gebäudeteilen gegenüber den umlaufenden straßenseitigen Baulinien ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich für Lärmschutzmaßnahmen zugelassen. Dies ist z.B. in Form von Erkern und Prallscheiben bis zu einem Maß von 0,6 m möglich, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 2,5 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes insgesamt die Hälfte nicht überschreitet.

4.2. In den im Planteil festgesetzten Flächen für Balkone gilt: Die Summe der Balkonlängen ist auf die Hälfte der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes zu beschränken. Die maximale Tiefe der Balkone beträgt 2,5 m. Diese Balkone sind ohne seitliche Grenzabstände zulässig.

4.3. Vor die Baulinien und die Baugrenzen dürfen Vordächer über Hauseingängen mit einer Breite von maximal 3,0 m und einer Tiefe von maximal 2,0 m hervortreten. Ihr Anteil an der Außenwandlänge darf maximal ein Drittel betragen.

4.4. Die Abgrenzungslinie zwischen zwei Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse darf gegenüber der zeichnerischen Festsetzung um bis zu 2,0 m abweichen.

5. Abstandsflächen

5.1. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

5.2. Abweichend von Punkt 5.1 wird entlang der Baulinie im Gebiet WA 2 für Baufenster a und Baufenster h die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,1 H, mindestens 3 m festgesetzt. Entlang der Baulinie an der Von-der-Tann-Straße ist vom südlichen Ende aus gemessen auf einer Länge von 4,5 m und bis zu 4 m Höhe, gemessen ab Geländeoberkante, die Anordnung von zur Belichtung und Belüftung notwendiger Fenster unzulässig. Für Lärmschutzwände wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 H, mindestens 1 m festgesetzt.

6. Nebenanlagen

6.1. In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig für:

- Spiel, Freizeit und Erholung
- das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen sowie Mobilitätshilfen
- die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen
- Zuwegungen, Treppen und Rampen für die Gebäudeerschließung
- Müllaufstellflächen
- Anlagen für Tiefgaragenlüftung und Terrassenflächen
- Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern)

7. Einfriedungen

7.1. Einfriedungen sind in den Gebieten WA 1 und WA 2 mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Einfriedungen sind nur ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 12 cm zulässig. Einfriedungen sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche der Von-der-Tann-Straße unzulässig.

7.2. Im Anschluss an die durch Planzeichen festgesetzten, zu pflanzenden Hecken sind zu den privaten Freiflächen bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen hin sichtdurchlässige Metallzäune (zum Beispiel Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 1,0 m, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zulässig.

8. Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten

8.1. Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.2. Die zulässige Breite der Tiefgarageneinfahrt und Tiefgaragenausfahrt beträgt maximal 7,0m.

8.3. Abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS-StS) beträgt die Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze maximal 70 % der in der Richtzahlenliste vorgesehenen Anzahl. Die Ermittlung der nach vorstehenden Regelungen zulässigen Anzahl der Stellplätze hat entsprechend der StellplatzS in der Fassung vom 14.12.2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016 (Amtsblatt S. 436), zu erfolgen.

Die Kfz-Stellplätze sind in den Tiefgaragen nachzuweisen.

8.4. Die Tiefgaragenrampen sowie die Notausgänge der Tiefgaragen sind in die Baukörper zu integrieren.

8.5. Mindestens 30% der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind ebenerdig außerhalb von Gebäuden nachzuweisen. Mindestens 5 % der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind ebenerdig baulich in die Gebäude zu integrieren. Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

Darüber hinaus notwendige Fahrradabstellplätze sind in den Untergeschossen und Tiefgaragen nachzuweisen und über eine eigene Fahrradrampe zu erschließen.

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

9.1. Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 5° zulässig.

9.2. Technische Aufbauten auf Dächern sind nur für Aufzugsschächte, Lüftungs- und Solaranlagen, Schornsteine und Haus- bzw. Haussatellitenantennen zulässig.

Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Antennen und Schornsteine müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der nächsten Traufkante zurückversetzt werden. Sie dürfen die Wandhöhe um maximal 1,5 m überschreiten.

Die Grundfläche der Dachaufbauten darf maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

Technische Dachaufbauten, die höher als 1,0 m sind - bezogen auf die Oberkante der Dachhaut - sind blickdicht einzuhausen und seitlich zu begrünen. Ausgenommen sind Solaranlagen.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. den vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

Je Gebäudeteil sind Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m² zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,5 m über Oberkante des obersten Geschosses liegen. Pergolen in maximal 2,5 m Höhe und Umwehrungen von begehbaren, gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen sind zulässig, soweit sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der nächsten Traufkante zurückversetzt werden.

10. Grünordnung – öffentliche Flächen

10.1. Baum, zum Erhalt festgesetzt

Bei zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist die Bodenfläche im Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten, auch Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nicht zulässig. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der Grünfläche vorzunehmen.

10.2. Zu pflanzende Bäume, Baumreihe an Lärmschutzwand

Entlang der festgesetzten Lärmschutzwand sind mindestens 5 standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Pflanzungen sind Alleebäume oder Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 4-5 x verpflanzt, zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

10.3. Zu pflanzende Bäume

In der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 8 standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Pflanzungen sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

10.4. Wurzelraum

Im Bereich befestigter Flächen sind Baumstandorte mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Im Ausnahmefall kann die bodenoffene Fläche auf 6 m² reduziert werden, unter der Voraussetzung, dass 16 m³ luft- und wasserdurchlässiges überpflasterbares Baumsubstrat einschließlich Belüftungssystem angrenzt.

10.5. Fläche zur Erhaltung und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche zur Erhaltung und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern ist als eine der Eingrünung dienende Gehölzstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Ein Gräser- und Staudensaum ist durch ein geeignetes Mähregime zu entwickeln.

11. Grünordnung – private Flächen

11.1. Zu pflanzender Laubbaum, schmalkronig

Die 9 im Planteil festgesetzten, zu pflanzenden Bäume entlang der Von-der-Tann-Straße zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lage kann durch andere Erfordernisse, wie Hauseingänge, Sparten etc. von der Planzeichnung abweichen. Dabei ist ein möglichst gleichmäßiger Rhythmus entlang der Von-der-Tann-Straße anzustreben. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von mehr als 10 m als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt zu verwenden.

Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Alleebaum mit gleicher Pflanzqualität standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt zu ersetzen.

11.2. Zu pflanzender Laubbaum, großkronig

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist pro Wohnhof ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von mindestens 15 m zu pflanzen und zu unterhalten.

Es werden folgende Anzahl an Bäumen festgesetzt:

- Gebiet WA 1: 2 Stück
- Gebiet WA 2: 3 Stück

Sind im Einzelfall die Baumpflanzungen der großkronigen Laubbäume am im Planteil festgesetzten Ort nicht durchführbar, sind diese möglichst ortsnah, maximal 10 m vom festgesetzten Standort entfernt umzusetzen.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 4-5x verpflanzt zu verwenden. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen

standortgerechten Baum, gleicher Qualität, standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt, zu ersetzen.

11.3. Sonstige Bäume und Großsträucher

Zusätzlich zu den im Planteil festgesetzten standortgerechten, großkronigen, Laubbäumen sind

- im WA 1 12 Stück
- im WA 2 10 Stück

standortgerechte Laubbäume oder Großsträucher der Wuchsklasse 1-3 zu pflanzen.

Für die Pflanzung von Laubbäumen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, 3-4x verpflanzt, zu verwenden. Für die Pflanzung von Großsträuchern ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: Solitäre mit einer Höhe von mindestens 200 bis 250 cm, 3-4x verpflanzt. Bei Abgängigkeit eines Baumes oder Großstrauchs ist dieser durch einen standortgerechten Baum oder Großstrauch, gleicher Qualität, standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum oder Großstrauch entfernt, zu ersetzen.

11.4. Wurzelraum für Bäume in befestigten Flächen

Im Bereich befestigter Flächen sind Baumstandorte mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 16 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Im Ausnahmefall kann die bodenoffene Fläche auf 6 m² reduziert werden, unter der Voraussetzung, dass 16 m³ luft- und wasserdurchlässiges überpflasterbares Baumsubstrat einschließlich Belüftungssystem angrenzt.

11.5. Tiefgaragendecken

Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünflächen anzulegen und die Begrünung auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 80 cm betragen. Innerhalb der Grünflächen sind Wege, z. B. zur Erschließung der Gebäude, Kinderspielflächen, zulässige Nebenanlagen und Platzbereiche zulässig. Im Bereich von Durchgängen und Retentionsmulden kann von der Mindestüberdeckung abgewichen werden, 50 cm dürfen jedoch nicht unterschritten werden.

Bei der Pflanzung der festgesetzten großkronigen Laubbäume muss für jeden Baum auf einer Fläche von mind. 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationsschicht von mind. 1,2 m Dicke zur Verfügung stehen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgarage zu berücksichtigen.

11.6. Versickerungsfähige Beläge – Feuerwehrzufahrten

Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Fuß- oder Radwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden.

11.7. Dachbegrünung von Gebäuden

Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 5° sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit

standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden, Gartenhäusern und sonstigen Nebengebäuden sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Dachfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Die Begrünungen sind auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen

11.8. Fassadenbegrünung

Fassadenabschnitte von Hauptgebäuden ohne Fenster- oder Türöffnungen ab 3 m Breite sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- bzw. Rankgehölzen zu begrünen, wobei Pflanzbeete mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1 m³ betragen. Alle 1,5 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nebengebäude und -anlagen (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser und sonstige Nebengebäude) sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit ausdauernden Kletter- bzw. Rankgehölzen zu begrünen. Alle 1,5 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.9. Zu pflanzende Hecke

Im Gebiet WA 1 sind die durch Planzeichen festgesetzten Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind als 1,2 m bis 1,5 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auszubilden. Der Pflanzstreifen muss eine Breite von mindestens 1,2 m aufweisen. Unterbrechungen der Hecke für erforderliche Zugänge sind zulässig.

12. Artenschutz

Folgende flächenbezogene Maßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:

Für Gebäudebrüter sind 1 Koloniekasten für Sperlinge (oder alternativ 3 einzelne Kästen) sowie zusätzlich 3 weitere Nistkästen für Nischenbrüter an geeigneter Stelle in die Fassade der neuen Gebäude in den Gebieten WA 1 und WA 2 zu integrieren bzw. vorzuhängen.

13. Schutz vor Gewerbelärm- und Verkehrslärmimmissionen

13.1. Die Aufnahme der Wohnnutzung darf in den Gebieten WA 1 und WA 2 erst erfolgen, wenn die Bebauung der Baufenster a, b, d, e, g, h und i, in der festgesetzten Mindestgeschossigkeit von 5 Vollgeschossen im Rohbau und mit allen Fenstern, im Sinne eines schalldicht, komplett geschlossenen Riegels, errichtet worden ist, vgl. Beiplan 2.

13.2. Gewerbelärm

Die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinn der DIN 4109-1:2018 ist an folgenden Fassaden nicht zulässig:

- Im Gebiet WA 2, Riegelbebauung an der Von-der-Tann-Straße
  - Ostfassade entlang der Baulinie
  - Südfassade entlang der öffentlichen Grünfläche auf einer Länge von 15 m, gemessen ab der Baulinie
  - Nord- und Südfassaden der Gebäudeteile in den Baufenstern b, e, g und h oberhalb des 5. OG.

Ausnahmen sind möglich, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie. z.B. vorgesetzte geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein

Gewerbelärm-Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

13.3. Verkehrslärm

13.3.1. Grundrissorientierung

Entlang der Baulinie an der Von-der-Tann-Straße und einem 60 m tiefen Bereich westlich der Baulinie sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, sofern auf der lärmzugewandten Seite die Auslösewerte für Lärmsanierung von 64/54 dB(A) tags/nachts überschritten werden. Dies gilt nicht, wenn

- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste, nicht nutzbare Vorbereiche oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden, oder
- schutzbedürftige Aufenthaltsräume an lärmzugewandten Fassaden durch Fenster an lärmabgewandten Fassaden ausreichend belüftet werden, an denen die Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

13.3.2. Passive Schallschutzmaßnahmen

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2 2018-01 auszubilden, vgl. Beipläne 2 und 3.

13.3.3. Belüftung von Schlafräumen

Es ist durch schallgedämmte Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird, soweit der Verkehrslärm-Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von 49 dB(A) überschritten wird. Eine Belüftung der zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts eingehalten wird, sichergestellt werden.

13.3.4. Außenwohnbereiche

In einer Tiefe von 75 m westlich entlang der Von-der-Tann-Straße ist durch geeignete Schutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel den Wert von 59 dB(A) am Tag nicht überschreitet.

13.3.5. Tiefgaragenzufahrten

Zur Minderung der Schallabstrahlung der Öffnungsflächen sind die Wände und die Decke der Tiefgaragenzufahrten im Öffnungsbereich bis zu einer Tiefe von 4 m schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0{,}6$ bei $f \geq 500$ Hz).

13.3.6. Lärmschutzwand an der Von-der-Tann-Straße

An der öffentlichen Grünfläche und dem Gebiet WA 2 entlang der Von-der-Tann-Straße ist die im Planteil als LSW festgesetzte Lärmschutzmaßnahme als transparente Lärmschutzwand von mindestens 4 m Höhe über Gradiente Straße herzustellen. Das bewertete Schalldämmmaß der Wand muss mindestens 25 dB betragen.

Durchgänge in der festgesetzten Lärmschutzwand sind zulässig, wenn diese so ausgeführt werden, dass unter Berücksichtigung der Durchgänge ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber auf dem Spielplatz eingehalten wird, z.B. in Form von versetzten, sich

überlappenden Lärmschutzwandabschnitten. Die festgesetzte Höhe ist dabei für alle Wandabschnitte einzuhalten.

14. Soziale Wohnraumförderung

In den im Beiplan 1 festgesetzten „Flächen für soziale Wohnraumförderung“ sind Wohnungen einschließlich der Erschließungsflächen auf mindestens 80% Geschossfläche so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn der öffentlich geförderte Wohnungsbau bereits an anderer Stelle im Geltungsbereich hergestellt worden ist oder dessen Herstellung anderweitig gesichert wurde.

15. Versorgungsleitungen

15.1. Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

15.2. Nebenanlagen für die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie sind in die Hauptgebäude zu integrieren oder mit anderen zulässigen Nebenanlagen zusammen zu fassen.

16. Umgang mit Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort auf den privaten Grundstücken entsprechend den anerkannten Regeln der Technik dezentral zu versickern.

17. Beheizung

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, bzw. Heizöl EL soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagetechnik eingehalten werden.

§ 3
Hinweise

Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, 90402 Nürnberg in der Planauflage sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 3503 genehmigt mit R.E. vom 28.04.1972 Nr. II/8-2601e406/71 (Amtsblatt Nr. 28 vom 14.07.1972, S. 444) außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4666, „VON-DER-TANN-STRASSE“

für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße

Stand: November 2023



© Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4666
„VON-DER-TANN-STRASSE“

für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 5

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 6

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 7

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 7

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 23

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 25

I.4. PLANUNGSKONZEPT 26

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT UND ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 26

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 26

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY 28

I.4.4. VERSORGUNG 28

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 29

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ 31

I.4.7. ENERGIEEINSPARUNG 34

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 34

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 34

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 36

I.5.3. BAUWEISE 37

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 38

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN 39

I.5.6. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 39

I.5.7. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTEN 40

I.5.8. WERBEANLAGEN 41

I.5.9. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU 41

I.5.10. VERKEHRSFLÄCHEN 41

I.5.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN 42

I.5.12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN 42

I.5.13. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG 42

I.5.14. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 42
I.5.15. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG 42
I.5.16. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORNDUNG 43
I.5.17. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 47
I.5.18. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUGNEN I. S. D. BIMSCHG 47
I.5.19. BEHEIZUNG 49
I.5.20. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 49
I.5.21. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ 50

I.6. UMWELTBERICHT 50

I.7. BETEILIGUNGEN 50

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 50
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 51
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 52
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 52

I.8. KOSTEN 52

II. ANLAGEN

Anlage 1: Rahmenplanung, grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb, 11.08.2022

Anlage 2: Baumbestandsplan, Grosser-Seeger & Partner, 14.12.2020, ergänzt grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb, 11.08.2022

III. QUELLENANGABEN

Fachgutachten:

Altlastenerkundung, Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg vom 03.08.2021

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg, 1996

Masterplan Freiraum. Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“. Gesamtstädtisches Freiraumkonzept, Stadt Nürnberg und Becker Giseke Mohren Richard, Landschaftsarchitekten, Berlin Februar 2014

Stadtklimagutachten Nürnberg, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Mai 2014

Orientierende Untersuchung auf Altlasten, SakostaCAU GmbH Nürnberg vom 28.03.2017

Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg, Büro Lohmeyer, 2018

Langzeitverläufe der Schadstoffbelastung an den bayerischen LÜB-Messstationen, Stickstoffdioxid (NO_2), Bayerisches Landesamt für Umwelt, Oktober 2018

Langzeitverläufe der Schadstoffbelastung an den bayerischen LÜB-Messstationen, Feinstaub (PM_{10}), Bayerisches Landesamt für Umwelt, Oktober 2018

Artenschutzkartierung (ASK), Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand: 01.02.2022

Immissionstechnische Untersuchung, PMI GmbH Unterhaching vom 24.05.2022

Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB), Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2018, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juni 2019

Baugrunduntersuchung, Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg vom 20.10.2020

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Grosser-Seeger & Partner, 20.05.2021, überarbeitet 11.05.2022

Brutvogelkartierung, ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz Roth, 30.04.2021

Niederschlagsentwässerung/Überflutungsnachweis grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb, Freising Hamburg vom 24.08.2022

Verkehrsuntersuchung Von-der-Tann-Straße Nürnberg, PB Consult GmbH Nürnberg vom 10.05.2022

Verschattungsstudie im Rahmen der Bauleitplanung zum BP 4666 „Von-der-Tann-Straße“ vom 19.06.2020

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4666
„VON-DER-TANN-STRASSE“

für ein Gebiet zwischen Dottenheimer Straße, Von-der-Tann-Straße und Markt Erlbacher Straße

I. PLANBERICHT

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

Ein Zusammenschluss privater Immobilienfirmen plant im Westen des Nürnberger Stadtgebietes westlich der Von-der-Tann-Straße zwischen Dottenheimer Straße und Markt Erlbacher Straße auf einem ehemals gewerblich genutzten Areal die Entwicklung eines Wohngebiets.

Die neuen Planungen für den Bereich sehen mehrere Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 350 Wohneinheiten vor. Im Süden des Plangebiets befindet sich mit dem Westpark eine öffentliche Grünfläche, die erweitert wird. Zwischen den Baukörpern sind private Grünflächen angeordnet.

Für die bezeichneten Flächen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Für das Gebiet gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3503 (für ein Gebiet zwischen Leyher Straße, Von-der-Tann-Straße, Steinmetzstraße, östliche Grenze der Flur Nr. 165 Gmkg. Sündersbühl, Markt Erlbacher Straße und östlich der Siedlungsgebiete beiderseits der Rehdorfer Straße und der Straße Zum Irrliacker). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3503 sieht für den Geltungsbereich des Rahmenplans ein Mischgebiet, zum Teil ein allgemeines Wohngebiet (Bereich Dottenheimer Straße), eine private Grünfläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sowie öffentliche Grünfläche (Westpark) vor. Die Neuaufstellung ist erforderlich, um die Errichtung eines Wohnviertels an diesem Standort zu ermöglichen, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan insbesondere in Bezug auf den Gebietstyp und die überbaubaren Grundstücksflächen dem angestrebten Nutzungskonzept widerspricht. Weiter ist die Aufstellung erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sind das BauGB und die aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Um Baurecht entsprechend dem Bebauungskonzept zu schaffen, soll für den Vorhabenbereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2,75 ha. Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit ein gewerblich genutztes Gebäude mit Tiefgarage und Stellplätzen sowie eine Teilfläche des Westparks. Das Plangebiet ist bis auf die Fläche des Westparks größtenteils versiegelt. Lediglich im Bereich der Stellplätze befinden sich kleinere Grünstreifen. Im südlichen Teil des Plangebiets ist eine begrünte Tiefgarage vorhanden. An der westlichen Grenze des Bebauungsplans, zu den Kleingärten hin, befindet sich eine Stützmauer mit einer Höhe von ca. 4 m. Im Osten wird ein Teil der bestehenden Verkehrsfläche „Von-der-Tann-Straße“ in den Geltungsbereich einbezogen. Nach der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans wurde der Geltungsbereich im Norden und im Südwesten aufgrund der vorgesehenen Unterbringung der Kita-Freiflächen sowie des öffentlichen Spielplatzes erweitert. Die Erweiterung beläuft sich auf die Fl.Nrn. 139/7 und 181/13 (Tlf.) sowie Fl.Nr. 141, jeweils Gemarkung Sündersbühl.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Überplanung einer Fläche im Innenbereich nach § 13a BauGB

kann erfolgen, wenn die mit dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Maß von 20.000 m² nicht überschreitet. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Im vorliegenden Bebauungsplan bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung aus überbaubarer Grundstücksfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und einer maximalen Geschossfläche. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist also zulässig, wenn die versiegelte Fläche Maß von 20.000 m² nicht überschreitet.

Die versiegelte Fläche im Plangebiet (durch Hochbauten überbaut bzw. durch die Tiefgarage unterbaut) beträgt 13.708 m², hinzu kommt 3.123 m² öffentliche Verkehrsfläche, die in ihrem Bestand festgesetzt wird. In der Summe sind dies 16.831 m². Das Maß ist eingehalten.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem zulässig, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt: Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Umnutzung von Flächen sowie um eine Nachverdichtung im Sinne des Gesetzes. Durch die vorliegende Bebauungsplanung soll im Westen der Stadt Nürnberg eine Umwidmung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche erfolgen. Die Nutzung als Bürostandort ist seit Ende 2020 aufgegeben worden. Um einen längeren Leerstand des Gebäudes oder ein längeres Brachliegen der Fläche zu vermeiden, soll nun Baurecht für die geplante Nutzung geschaffen werden.

Weiterhin wird durch die Planung nach § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Dies wird durch die vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauGB gesichert. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter zu erkennen. Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.d.R. eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im beschleunigten Verfahren kann die Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entfallen. Gleichwohl lässt die Stadt Nürnberg den 1. Entwurf Umweltbericht standardmäßig auch im beschleunigten Verfahren erarbeiten, um in einer frühen Planungsphase Hinweise auf relevante Umweltbelange und Schutzgüter zu erlangen. Der 1. Entwurf Umweltbericht lag daher dem Einleitungsbeschluss vom 19.11.2019 als Beilage bei, wurde jedoch im weiteren Planverfahren nicht analog zur Planung fortgeschrieben. (siehe Kap. I.6). Die Themen wurden in die Begründung integriert und mit fortgeschrieben.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Beim Plangebiet handelt es sich um ein ehemals vor allem gewerblich genutztes Gebiet, das nur durch einen Mieter genutzt wurde, der aber an einen anderen Standort gezogen ist.

Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage gut an die städtische Infrastruktur (Straßen, Grünflächen) angeschlossen. Somit stellte sich die Frage nach einer adäquaten Nutzung an dieser Stelle. Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums in Nürnberg und der dadurch ausgelösten Nachfrage nach gut erschlossenem Wohnraum soll im Plangebiet diese Nachfrage nach Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen bedient werden.

Um eine gute städtebauliche Lösung zu finden, wurde dem Bebauungsplanverfahren eine Variantenuntersuchung vorgeschaltet. Dieser Planungsschritt wurde durch eine immissionsschutztechnische Untersuchung begleitet. Es galt eine städtebauliche Lösung zu finden, die auf die schwierige Lärmsituation reagiert, aber auch andere Aspekte, wie die Kaltluftschneise des Westparks oder die soziale Infrastruktur berücksichtigt.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartieres im Westen der Stadt Nürnberg als allgemeines Wohngebiet (WA) auf einer bislang im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzten Fläche. Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Die bisherige gemischte Baufläche soll komplett einer Wohnbebauung zugeführt werden. Mit circa 350 neuen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau kann die derzeit sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet gemindert werden. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus gesichert. 30 % der als Wohnungsbau genutzten Geschossfläche werden im geförderten Wohnungsbau realisiert. Neben der gewünschten sozialen Durchmischung im Quartier wird auch die hohe Nachfrage nach geförderten Wohnungen im Stadtgebiet gemindert.

Dazu ist im Gebiet eine verdichtete Bebauung geplant. Entlang der Von-der-Tann-Straße ist eine geschlossene Gebäudezeile mit fünf bis acht Geschossen vorgesehen, die für die rückwärtigen Bereiche eine schützende Funktion übernimmt um ruhigere Bereiche innerhalb des Quartiers zu schaffen. Im Süden ist eine öffentliche Grünfläche im Zuge des Rückbaus der bestehenden Tiefgarage planungsrechtlich vorgesehen, die an den Westpark anschließt und in diesen integriert werden soll. Mit der Verzahnung zwischen der Bebauung und der Grünfläche wird dem Prinzip der doppelten Innenentwicklung Rechnung getragen. Die künftigen Bewohner des neuen Quartiers sowie die derzeitigen Bewohner des Stadtviertels können fußläufig die neue, öffentliche Grünfläche erreichen. Neben den Wohneinheiten werden auch die dringend benötigten öffentlichen Spiel- und Freiflächen im künftigen Plangebiet planungsrechtlich gesichert und dem Ziel der doppelten Innenentwicklung Rechnung getragen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Von-der-Tann-Straße im Osten sowie z.T. über die Dottenheimer Straße im Norden. Eine durchgängige Befahrbarkeit ist aber nur für Rettungskräfte vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen, die im Bereich der Wohnbebauung angeordnet sind, untergebracht. Ziel ist ein autofreies Quartier an der Oberfläche. Darüber hinaus wird der Mobilitätsbaukasten der Verwaltung durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag umgesetzt. Neben einem reduzierten Stellplatzschlüssel und der Schaffung von optimalen Voraussetzungen für den Radverkehr wurden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens weitere Maßnahmen, wie die Unterbringung von oberirdischen Fahrradabstellplätzen, auf Umsetzung geprüft und in der Satzung festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4666 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets geschaffen. Durch die Bebauungsplanaufstellung sollen die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen des Entwurfs planungsrechtlich gesichert werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2,75 ha im Stadtteil Gaismannshof.

Der Stadtteil Gaismannshof liegt im Westen der Stadt Nürnberg und grenzt direkt an die Nürnberger Stadtteile Eberhardshof, Bärenschanze, Sündersbühl, St. Leonhard, Großreuth bei Schweinau und Höfen. Der Stadtteil Gaismannshof ist durch gewerbliche Nutzungen und

Wohngebiete geprägt. Im Stadtteil liegt der Westpark, der im östlich benachbarten Stadtteil Sündersbühl weitergeführt wird.

Das zu überplanende Areal liegt an der verkehrsintensiven Von-der-Tann-Straße, südlich der Leyher Straße und nördlich des Westparks. Das weitere Umfeld ist durch Wohnbebauung im Norden, gewerbliche Nutzungen entlang der Leyher Straße und der Witschelstraße, den Westpark im Süden und eine Kleingartenanlage im Westen geprägt. Die Topographie des ursprünglich relativ ebenen Geländes ist durch Abgrabungen und daraus resultierenden Stützmauern und Böschungen geprägt.

Die Höhenlage ist im Bereich der Von-der-Tann-Straße bei ca. 303 m ü NN. Der Gehweg im Westen entlang der Kleingartenanlage liegt auf der derselben Höhe, im Plangebiet selber besteht ein Tiefhof für die Stellplätze, der im Westen und Süden durch eine Stützmauer zu o.g. Weg bzw. zur Grünfläche begrenzt ist und einen Höhenunterschied von ca. 3 m abfängt.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bisher von einem Mischkonzern gewerblich genutztes Gelände. Dort befinden sich ein Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen, Stellplätzen, Tiefgaragen und die entsprechenden Zufahrten. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine begrünte Tiefgarage.

Das Plangebiet selbst ist mit einem Verwaltungsgebäude bebaut. Das bisher gewerblich genutzte Plangebiet ist Teil eines größeren Gewerbestandorts, der die direkt östlich der Von-der-Tann-Straße gelegenen ebenfalls gewerblich genutzten Flächen mit einschließt. Die Gebäude auf beiden Seiten sind über eine Brücke verbunden. Um jedoch dem hohen Wohnungsdruck in Nürnberg Rechnung zu tragen, wird der westlich der Von-der-Tann-Straße gelegene Teil des Standorts zukünftig für Wohnen genutzt. Dies entspricht auch der an den Geltungsbereich angrenzender Nutzung. Das östliche Teilgebiet wird weiterhin gewerblich genutzt.

I.3.1.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die Von-der-Tann-Straße ist ein Teilstück des Ringes, den die Bundesstraße B4R in Nürnberg bildet. Somit liegt das Plangebiet verkehrsgünstig für den motorisierten Individualverkehr. Über den Ring ist das Plangebiet u.a. an den Frankenschnellweg und somit die A73 angeschlossen. Im Norden schließt das Plangebiet an die Dottenheimer Straße an, welche wiederrum an die Leyher Straße anschließt und damit eine Anbindung nach Nordwesten, Richtung Fürth darstellt.

Ins Nürnberger Stadtzentrum ist eine Wegstrecke von ca. 3 km zurückzulegen.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet keine öffentlichen Parkplätze vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich in ca. 200 m Entfernung die Bushaltestellen „Frühlingstraße“ (Linien 35, 38 und N14) und „Westpark“ (Linie 35). Die Linie 35 ist als Ringbus konzipiert und stellt u.a. den Anschluss an andere Verkehrsmittel (z.B. U-Bahn, Straßenbahn) sicher. Ein U-Bahn-Anschluss besteht in ca. 900 m Entfernung über die Haltestelle „Gustav-Adolf-Straße“ (Linie U3) sowie in jeweils ca. 1 km Entfernung über die Haltestellen „Sündersbühl“ (Linie U3) bzw. „Maximilianstraße“ (Linie U2).

Fuß-/Radwege:

Die Von-der-Tann-Straße verfügt beidseits über straßenbegleitende Radwege (Einrichtungsverkehr).

Darüber hinaus verläuft durch den Westpark eine ausgeschilderte Radroute mit Anschluss an die Innenstadt und das Tiefe Feld. Entlang der Rothenburger Straße soll eine Radschnellverbindung geschaffen werden.

Es befinden sich straßenbegleitende Fußwege an der Von-der-Tann-Straße und der Dottenheimer Straße. Eine Überquerung der Von-der-Tann-Straße ist an den Lichtsignalanlagen bzw. im Bereich des Westparks über eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer möglich.

I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur / Infrastrukturelle Versorgung

Folgende Infrastruktureinrichtungen sind in ca. 1 km Umkreis vorhanden:

Henry-Dunant-Schule, Carl-von-Ossietzky-Schule Grundschule und Mittelschule, Lebensmitteldiscounter, Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen, Kindertagesstätten.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in jeweils ca. 900 m Entfernung in der Rothenburger Straße in Form von 2 Discountern. Lebensmittelvollsortimenter befinden sich in der Fürther Straße (Admira-Center) und in der Virnsberger Straße.

Das Plangebiet ist in die soziale Infrastruktur eingebunden.

Im unmittelbaren Umfeld, gleich südlich des Westparks, befinden sich die Kinderkrippe „Pusteblume“ (Steinmetzstraße 2c) und die Kita Gethsemane in der Steinmetzstraße 2a. Darüber hinaus sind in 1 km Umkreis folgende Einrichtungen vorhanden:

- Kinderkrippe „Die wilden Zwerge“, Leyher Straße 31 – 33, ca. 400 m Entfernung
- Kindertagesstätte St. Bonifaz, St.-Gallen-Ring 2b, ca. 750 m Entfernung
- Haus für Kinder Ossietzkystraße, Ossietzkystraße 2, ca. 750 m Entfernung
- Kinderhort Dunantstraße, Dunantstraße 10, ca. 800 m Entfernung
- Kindertagesstätte Grünschnabel, Hautschstraße 3, ca. 800 m Entfernung
- Haus für Kinder Dörflerstraße, Dörflerstraße 5, ca. 850 m Entfernung
- Kindergarten zu den Heiligen Schutzengeln, Roßtaler Straße 18, ca. 900 m Entfernung
- Haus für Kinder Elsa-Brändström-Straße, Elsa-Brändström-Straße 43, ca. 900 m Entfernung
- Kinderkrippe Kolibri, Kollwitzstraße 14a, ca. 900 m Entfernung
- Kinderbewegungshaus Sportissimo, Elsa-Brändström-Straße 52 ca. 900 m Entfernung
- Kinderkrippe Murrhäuschen, Murrstraße 9, ca. 950 m Entfernung

Die zum Gebiet zugehörige Grundschule ist die Friedrich-Wanderer-Schule in der Wandererstraße.

Die nächstgelegene, weiterführende Schule ist die Carl-von-Ossietzky-Mittelschule in einer Entfernung von 750 m. Die anderen weiterführenden Schulen sind über die Bus- und Tramlinien der VAG erreichbar.

Öffentliche Spielplätze befinden sich im Westpark. In ca. 800 m Entfernung befindet sich der Schulspielhof der Henry-Dunant-Schule.

Das Plangebiet zählt bei verschiedenen gesamtstädtischen Konzepten zum Planungsbereich 57 „Großreuth b. Schweinau / Gaismannshof“. Für diese großräumigen Planungsbereiche wurde die Ausstattung mit Grün- und Spielflächen untersucht.

So besteht laut Jugendhilfeplan „Spielen in der Stadt“ im Planungsbereich Großreuth b. Schweinau / Gaismannshof (Nr. 57) derzeit ein ungedeckter Bedarf von ca. 3 ha öffentlicher

Spielplatzfläche und gemäß Gesamtstädtischem Freiraumkonzept (GFK) ein ungedeckter Bedarf an 9,9 ha öffentlicher Grünfläche. Der Planungsbereich gilt damit als unterversorgt.

Er zählt zu einem der Schwerpunkträume mit prioritärem Freiraumentwicklungsbedarf insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten Entwicklungen im Bereich Tiefes Feld.

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bezogen, grenzt der Westpark direkt an das Projektgebiet an und steht als größerer Freiraum mit unterschiedlichen Angeboten auch für landschaftsgebundene Erholung und als Naturerfahrungsraum zur Verfügung.

Darüber hinaus sind im Umfeld die Sportflächen des SC Viktoria 1925 e.V. vorhanden (Bertha-von-Suttner-Straße 30).

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

Das Plangebiet ist, bis auf die Fläche des Westparks, überwiegend versiegelt und überbaut bzw. unterbaut. Die naturräumlichen Eigenarten der Landschaft sind hier völlig verschwunden. Vereinzelt vorhandene Begrünungen können den naturfernen Charakter des Gebiets nur bedingt in Teilbereichen aufheben. Prägendere Wirkung mit parkartigen Strukturen hat allerdings die großflächige Begrünung der Tiefgarage im Süden, angrenzend zum Westpark.

Das Plangebiet weist keine besondere Eigenart der Landschaft auf. Im Westen grenzt eine Kleingartenanlage an, die einen relativ weichen Übergang von den Bebauungen im Norden zu den Grünanlagen des Westparks im Süden und zu verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen schafft. Die im Plangebiet stehenden Gebäude aus den 1970er Jahren sind mit bis zu fünf Vollgeschossen deutlich höher als die der Umgebung, wodurch sie sehr dominant wirken. Im Osten ist auf der anderen Seite der Von-der-Tann-Straße zudem ein ähnlicher Gebäudekomplex gegeben. Die Bereiche sind über eine geschlossene Fußgängerbrücke direkt miteinander verbunden.

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Aufgrund der Verfahrenswahl wird der Umweltbericht nicht fortgeschrieben, die Kernaussagen werden in die Begründung integriert.

I.3.1.5.a. Fläche

Nach dem aktuell noch gültigen Bebauungsplan sind ein Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Tiefgarage im Süden als Fläche für Tiefgarage auf einer privaten Grünfläche, die von Bebauung frei zu halten ist[1]. Der Westpark ist als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, festgesetzt. Die Bauflächen im Geltungsbereich sind derzeit fast vollständig bebaut und größtenteils entsprechend dieser Festsetzungen genutzt. Die Fläche des allgemeinen Wohngebiets an der Dottenheimer Straße wird nicht für Wohnnutzung, sondern als Parkplatz für das Gewerbe genutzt. Zentrales Bauwerk ist das mehrgeschossige Bürogebäude, daneben gibt es die etwa 5.500 m² große Tiefgarage im Süden, sowie oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten.

<u>Umweltauswirkungen und Prognose</u>

Da es sich bei dem betrachteten Bereich um innerstädtisches Gebiet handelt, trifft die Vorgabe nach § 1 Abs. 5 BauGB, dass städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen, zu.

Es kommt durch die Planung zu keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche.

[1] Die beiden Festsetzungen als Fläche für Tiefgarage und private Grünfläche, die von Bebauung frei zu halten ist, widersprechen sich eigentlich, da eine Tiefgarage auch eine Bebauung, wenn auch nur Unterbauung darstellt.

I.3.1.5.b. Boden

Nach der geologischen Karte von Bayern wird der natürliche Untergrund des Plangebiets zum Großteil durch pleistozänen Flugsand (ds) gebildet, der auf dem Unteren Burgsandstein zu liegen kommt (Oberer, bunter Keuper).

Der natürliche Bodenkörper kann im gesamten Geltungsbereich (Vorhabenbereich und angrenzende Verkehrsflächen) als vollkommen überformt bzw. zerstört angesehen werden. Von den rund 27.500 m² des Geltungsbereiches sind derzeit nur etwa 4.300 m² nicht versiegelt. Durch die Anlage eines Tiefhofs im Westen ist der natürliche Bodenkörper hier vollständig zerstört.

Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung auf Altlasten wurden im Plangebiet vier Rammkernsondierungen teils in Tiefen von bis zu 4,1 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt. Im Zuge des durchgeführten Baugrundgutachtens wurden diese 2020 durch weitere 12 Rammkernsondierungen und die Errichtung einer Grundwassermessstelle ergänzt. In den vergangenen Jahrzehnten wurde das Gelände umgestaltet, sodass sich fast überall durchschnittlich knapp 1 m starke Auffüllungen mit diversen anthropogenen Beimengungen wiederfinden (Bauschutt wie Ziegel, Beton oder Mörtel sowie vereinzelt Schlacke und kohleartige Stücke). Die Auffüllung ist zum Teil auch humos. Auffüllungen bis 4,1 m wurden nur an einem Punkt festgestellt, welcher in der Vergangenheit Standort eines unterirdischen Öltanks war. Unterhalb der Auffüllungen stehen schließlich schwach schluffige bis schluffige Sande mit z.T. kiesigem Nebenanteil sowie vereinzelten Letten-/ Tonlagen an. Die Mächtigkeit der Sande betrug ca. 5,00 – 8,00 m, darunter wurde mürber Sandstein angetroffen (SAKOSTACAU GmbH, ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG, 28.03.2017, Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG, Baugrunduntersuchung, Nürnberg, 20.10.2020).

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Nürnberg (ABSP) bewertet die ökologischen Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches als Böden mit kaum intakter Bodenfunktion mit hohem Versieglungsgrad (70 %-100 %).

Das im Jahr 2020 erstellte Baugrundgutachten betrachtete auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens, und ermittelte im Rahmen von Sickertests einen Durchlässigkeitsbeiwert von $3,4 * 10^{-5}$ m/s, das heißt es liegen durchlässige Bereiche vor. Damit wurde die Vermutung des ersten Bodengutachtens bestätigt, wonach der natürlich anstehende Boden als für den Wassertransport durchlässig angesehen wurde (SAKOSTACAU GMBH, ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG, 28.03.2017, Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG, Baugrunduntersuchung, Nürnberg, 20.10.2020).

Es wurde zudem ein Pumpversuch in der neu gebohrten Grundwassermessstelle im Norden des Geländes durchgeführt. Hierbei wurde eine Transmissivität von $9,0 • 10^{-4}$ m²/s und ein kf-Wert von $2,2 • 10^{-4}$ m/s ermittelt. Der Grundwasserflurabstand wurde mit 5,80 m u. GOK gemessen. Dies entspricht einem Wert von 297,2 m ü. NN. Die Grundwassermessstellen der Stadt Nürnberg im unmittelbaren Umfeld ergeben im langjährigen Monitoringprogramm des Grundwassermessstellennetzes einen Grundwasserflurabstand von ca. 3,9 m u. GOK / 300,18 m ü. NN (Messstelle B0888, gemessener Abstich, Oktober 2016) und 4,0 m u. GOK / 297,39 m ü. NN (B1478, gemessener Abstich, Oktober 2016).

Der niedrigere Grundwasserflurabstand der städtischen Messstellen ist auf die geologische Situation im Bereich der Von-der-Tann Str. 30 zurückzuführen. Die städtischen Messstellen erschließen vermutlich den Keupersandstein, während die GWMS1 die Urstromrinne des Urtals ll erschließt und aufgrund der höheren Durchlässigkeit des Aquifers einen niedrigeren Wasserstand aufweist.

Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert aus dem Pumpversuch von $2,2 • 10^{-4}$ m/s korreliert mit der Lage im Bereich der Urstromrinne (Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG, Baugrunduntersuchung, Nürnberg, 20.10.2020).

Da in der Vergangenheit auch Nutzungen bspw. in Form einer Betriebstankstelle mit Autoreparatur und Waschfläche (1972-1996) bekannt sind, wurde eine orientierende Untersuchung

auf Altlasten durchgeführt. Bisher haben keine Nachweise auf Verunreinigungen durch die verschiedenen ehemaligen Anlagen vorgelegen. Die Untersuchungen des Bodens stellten nun erhöhte Konzentrationen an Arsen (As) und den Schwermetallen Blei (Pb) und Kupfer (Cu) an einem der vier Sondierpunkte im Geltungsbereich fest. Die übrigen Werte, u.a. auch zu den verschiedenen hierfür relevanten Kohlenwasserstoffverbindungen (PAK, MKW, LHKW), lagen unter dem vorgegebenen Hilfswert 1 nach dem LfU-Merkblatt 3.8/1. Weiterhin wurde das Gefährdungspotential des Wirkungspfades Boden-Grundwasser in der orientieren Untersuchung abgeschätzt, mit dem Ergebnis, dass überwiegend keine bzw. nur geringe und vermutlich lokal begrenzte Schadstofffrachten zu erwarten sind. Sanierungsmaßnahmen sind nach Angaben des Gutachters bei solch oberflächennahen, erhöhten Schwermetallkonzentrationen, bedingt durch die anthropogenen Auffüllungen, wahrscheinlich nicht nötig. (SAKOSTACAU GMBH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017)

BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole) als leichtflüchtige Schadstoffgruppe wurde in allen Bodenluftproben nur in geringer Konzentration nachgewiesen. Die Hilfswerte für BTEX und Benzol werden unterschritten. LHKW wurde in keiner Bodenluftprobe nachgewiesen. (SAKOSTACAU GMBH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017)

Eine vorläufige Abfalleinstufung der Bodenproben ergab für die Auffüllungen eine Zuordnung gemäß den LAGA-Kategorien Z1.1 bis Z1.2. Die anstehenden Böden wurden vorläufig als Z0 eingestuft. (SAKOSTACAU GmbH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017)

Ergebnisse einer Transportprognose deuten auf eine Reduzierung der Emissionen am Ort der Beurteilung hin. Aufgrund des großen Untersuchungsbereiches besteht bezüglich dieser Prognose aber eine Unsicherheit. Deshalb werden weitere Bodenuntersuchungen (zur Verdichtung der bisherigen Ergebnisse) und Recherchen zu der vorhandenen Versiegelung und der Ableitung der Niederschlagswässer für eine abschließende Gefährdungsabschätzung im Rahmen einer Detailuntersuchung empfohlen. Im Vorfeld sollte auch noch eine qualifizierte historische Nutzungsrecherche durchgeführt werden, um Verdachtsbereiche (alte Tankanlagen) mit bisher unbekannter Lage zu lokalisieren. (SAKOSTACAU GmbH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017)

Im Rahmen einer Altlastenerkundung wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kamen, dass eine Mischprobe aufgrund des MKW-Gehalts als Z1.1 nach LAGA M20 einzustufen ist. Darüber hinaus untersuchte Einzelproben sind als Z1.1 bzw. als Z1.2 einzustufen. Demnach kann das Bodenmaterial, das die Einstufung als Z1.1 nicht überschreitet, dort wieder eingebaut werden. Lediglich im Bereich einer Einzelprobe kann das Bodenmaterial, aufgrund eines lokal erhöhten Wertes, separat ausgekoffert und abgefahren werden. (Altlastenerkundung, Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg vom 03.08.2021). Ein Kennzeichnungserfordernis nach § 9 Abs. 3 BauGB besteht nicht.

Das Schutzgut Boden ist im Untersuchungsbereich bereits vollständig verändert und der Boden damit in seiner natürlichen Funktion größtenteils gestört oder verändert. Daher weist das Schutzgut Boden eine nur geringe Bedeutung auf.

<u>Umweltauswirkungen und Prognose</u>

Die bestehende Bebauung wird für das Vorhaben abgerissen, Versiegelungen größtenteils entsiegelt und die Flächen neugestaltet. Auch die südliche Tiefgarage wird zurückgebaut, damit entsiegelt und anschließend als Grünanlage gestaltet. Große Bereiche des übrigen Areals sollen aber wieder mit Tiefgaragen unterbaut werden. In der Summe ergeben sich für das Schutzgut Boden im Hinblick auf die Versiegelung und im Vergleich zur Bestandssituation teilweise Verbesserungen. Eine neue Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, wie Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), ist aber nicht gegeben.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch mit einer ordnungsgemäßen Entsorgung potentiell belasteter Bodenpartien zu rechnen.

Die Neuplanung auf dem Areal führt aufgrund der schon gestörten Verhältnisse zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Schutzguts Boden. Verbesserungen durch eine Entsiegelung von Teilbereichen sind vorgesehen. Vorhandene Bodenbelastungen könnten während der Bauphase beseitigt werden. Daher werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht als erheblich nachteilig bewertet.

I.3.1.5.c. Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Auf historischen Karten ist allerdings noch der frühere Lauf des (Leyher) Landgrabens etwas nördlich des Geltungsbereiches eingezeichnet. Dieses Gewässer wurde hier um die Mitte des 20. Jahrhunderts verrohrt und überbaut.

Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Gemäß dem Grundwasserbericht 2017 liegt der Grundwasserstand im Planungsbereich bei 299 m ü. NN. Er steigt nach Süden etwas an, sodass er an der südlich, auf Höhe des angrenzenden Wohngebietes, befindlichen dauerhaften Grundwassermessstelle (GWM_B0888) durchschnittlich 300,18 m ü. NN beträgt. Zum Vergleich dazu liegt der Tiefhof im Geltungsbereich auf einer Höhe von ca. 299,5 m ü. NN.

Die Grundwasserfließrichtung im südlichen Stadtgebiet Nürnbergs geht nach Nordwesten und ist damit in Richtung Pegnitz ausgerichtet. Als Grundwasserflurabstand werden im Grundwasserbericht 3,0 bis 5,0 m angegeben. Bei Bodenuntersuchungen im Plangebiet wurde an einer Stelle ab 1,1 m unter Geländeoberkante (GOK) nasses Bohrgut festgestellt. Die Baugrunduntersuchung (Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg, 20.10.2020) ermittelte das Grundwasser in der neu errichteten Grundwassermessstelle bei 5,80 m unter GOK. Dies entspricht einem Wert von 297,2 m ü. NN. Die Grundwassermessstellen der Stadt Nürnberg im unmittelbaren Umfeld ergeben im langjährigen Monitoringprogramm des Grundwassermessstellennetzes einen Grundwasserflurabstand von ca. 3,9 m u. GOK / 300,18 m ü. NN (Messstelle B0888, gemessener Abstich, Oktober 2016) und 4,0 m u. GOK / 297,39 m ü. NN (B1478, gemessener Abstich, Oktober 2016)

Der niedrigere Grundwasserflurabstand der städtischen Messstellen ist auf die geologische Situation im Bereich der Von-der-Tann Str. 30 zurückzuführen. Die städtischen Messstellen erschließen vermutlich den Keupersandstein, während die GWMS1 die Urstromrinne des Urtals ll erschließt und aufgrund der höheren Durchlässigkeit des Aquifers einen niedrigeren Wasserstand aufweist.

Unter dem Geltungsbereich sind quartäre Schichten von 4 – 10 m vorhanden. Daher kann in diesem Raum von einer leichten Wasserförderung oder -versickerung ausgegangen werden.

Das im Jahr 2020 erstellte Baugrundgutachten betrachtete auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens, und ermittelte im Rahmen von Sickertests einen Durchlässigkeitsbeiwert von $3,4 * 10^{-5}$ m/s, das heißt es liegen durchlässige Bereiche vor.

Es wurde zudem ein Pumpversuch in der neu gebohrten Grundwassermessstelle im Norden des Geländes durchgeführt. Hierbei wurde eine Transmissivität von $9,0 \bullet 10^{-4}$ m²/s und ein kf-Wert von $2,2 \bullet 10^{-4}$ m/s ermittelt.

In einer Orientierenden Untersuchung, die durch frühere Nutzungen (u.a. Betriebstankstelle) veranlasst war, wurde das Gefährdungspotential des Wirkungspfades Boden-Grundwasser abgeschätzt, mit dem Ergebnis, dass überwiegend keine bzw. nur geringe und vermutlich lokal begrenzte Schadstofffrachten zu erwarten sind. Eine Untersuchung des Grundwassers konnte nicht stattfinden (da nicht angetroffen). Im Zuge des durchgeführten Pumpversuchs an der neu errichteten Grundwassermessstelle (Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg, Baugrunduntersuchung, 20.10.2020) wurden nach einer Stunde sowie nach 8 Stunden Proben des Grundwassers entnommen und auf die vom Wasserwirtschaftsamt in der Bestätigung der Bohranzeige geforderten Parameter (MKW, BTEX, LHKW, PAK, Schwermetalle) untersucht. Es wurden geringe Mengen LHKW und BTEX im Grundwasser

festgestellt, die jedoch unterhalb der Prüfwerte des Merkblatt 3.8/1 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft („Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft, Merkblatt 3.8.1: Untersuchung und Bewertung von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Gewässerverunreinigungen – Wirkungspfad Boden-Gewässer, 31.10.2001“) liegen. (Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg, Baugrunduntersuchung, 20.10.2020) Somit kann die Einschätzung der orientierenden Untersuchung bestätigt werden. Sanierungsmaßnahmen sind wahrscheinlich nicht nötig. Da aber nur vier Bohrungen im Planungsbereich altlastentechnisch untersucht wurden, wird dennoch eine Detailuntersuchung mit Durchführung weiterer Bodenuntersuchungen empfohlen. (SAKOSTACAU GMBH, ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG, 28.03.2017). Dies sollte vor allem für die Bereiche der geplanten Versickerung durchgeführt werden. Bei den, im Zuge des Baugrundgutachtens durchgeführten Rammkernsondierungen wurden nur in einer Rammkernsondierung organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen, welches analytisch (Untersuchung auf MKW und PAK im Feststoff) jedoch ohne Befund war.

Insgesamt weist das Schutzgut Wasser im Geltungsbereich daher aktuell eine geringe Bedeutung auf.

Umweltauswirkungen und Prognose

Die bestehende Bebauung wird für das Vorhaben abgerissen, Versiegelungen größtenteils entsiegelt und die Flächen neugestaltet. Die südliche Tiefgarage wird zukünftig dem Westpark zugeschlagen und damit Grünfläche. Große Bereiche des Areals sollen aber wieder mit Tiefgaragen unterbaut werden. Im Vergleich zum Status quo mit vorhandenen Unterkellerungen und dem Tiefhof im Westen und der Tiefgarage im Süden ergeben sich damit keine neuen Beeinträchtigungen für den Grundwasserkörper. Gebäude bzw. Stützmauern binden bereits jetzt ein, so dass der zukünftige Zustand nicht schlechter ist als zuvor. Im Gegenteil: es entfällt im Süden sogar der bestehende Tiefgaragenbau.

Durch die Entsiegelungen bzw. die Begrünungen der Wohnanlage inklusive der Dachbegrünung wird zukünftig eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wurde erstellt. Damit wird auch die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen gefördert werden. (Niederschlagsentwässerung/Überflutungsnachweis, grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb, Freising Hamburg – 24.08.2022) Die festgestellten Belastungen durch Schwermetalle sind im weiteren Verfahren soweit räumlich zu konkretisieren, so dass eine Versickerung in diesen Bereich vermieden bzw. belastete Bodenpartien ausgetauscht werden können, um Beeinträchtigungen des Grundwassers auszuschließen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist auch mit einer ordnungsgemäßen Entsorgung möglicherweise belasteter Bodenpartien zu rechnen. Dies führt weiterhin zu einer Vermeidung potentieller Einträge in das Grundwasser.

Neue Eingriffe in den Grundwasserkörper sind durch die Planung aktuell nicht zu besorgen. Verbesserungen können durch eine zukünftig vorgesehene Versickerung von Oberflächenwässern auftreten, sowie den Rückbau der Tiefgarage im Süden. Daher werden die Eingriffe in das Schutzgut Wasser als nicht erheblich nachteilig bewertet.

I.3.1.5.d. Klima

Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 630 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns.

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden in der Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachtens Nürnberg (Stadtklimagutachten Nürnberg, GEO-NET UMWELTCONSULTING GmbH, Mai 2014) aufgrund überwiegender Versiegelung als Wirkungsraum mit wenig günstiger bioklimatischer Situation bewertet. Die begrünte Tiefgarage im Süden hingegen ist als Ausgleichsraum mit einem mäßigen Kaltluftvolumenstrom bewertet, wie auch der Westpark im

Süden. Das Plangebiet befindet sich in der bedeutenden Kaltluft-Leitbahn „Distrikte Großreuth bei Schweinau, Gaismannshof und Sündersbühl“, welche mit einem mäßigen Volumenstrom (600-1200 m³/s) von Südwesten kommend über den Westpark bis in den Stadtteil Sündersbühl verläuft. Die bestehende Bebauung beeinträchtigt die ankommende Luftströmung und engt diese ein.

Insgesamt ist die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für das Schutzgut aufgrund der angrenzend verlaufenden Luftleitbahn als hoch einzustufen.

Umweltauswirkungen und Prognose

Lokalklima

Es wurden im Stadtklimagutachten für das Plangebiet folgende Planungshinweise gegeben: „Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Möglichst keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen“.

Im Plangebiet ist eine Nutzungsänderung und -intensivierung in Form eines neuen Wohnquartiers vorgesehen. Dabei wird sich die bauliche Dichte erhöhen, nicht aber der Anteil versiegelter und bebauter Bereiche. Auswirkungen im Hinblick auf eine stärkere Überwärmung sind im Vergleich mit dem Status quo daher nicht zu erwarten. Eine relevante Beeinflussung der Kaltluftströme ist nicht auszuschließen, da die Kaltluftströmung behindert werden kann. Die Bebauung wird höher ausfallen als bisher und einen längeren Riegel bilden, allerdings besteht auf der östlichen Seite der Von-der-Tann-Straße ebenfalls ein hoher Gebäuderiegel. Die Öffnung zum Westpark wurde im Bereich der bestehenden Tiefgarage im Süden, die zurückgebaut werden soll, bewusst freigehalten.

Jedoch ist bei der Planung auf eine gute Durchlüftung in den Höfen zu achten, sodass keine Austauschbarrieren für die Luftströmungen durch die Gebäude entstehen. Dem wird nach aktuellem Stand teilweise entsprochen. Die Gebäudehöhen sollen von Seiten der östlichen Von-der-Tann-Straße zur westlichen Kleingartenanlage hin abnehmen (maximale Vollgeschosse von acht auf drei). Zwei Gebäudekomplexe, bestehend aus längeren Rand- und kleineren Querblöcken, bleiben durch einen offenen Streifen voneinander getrennt. So kann die Luft von Süden (Westpark) nach Norden zirkulieren. Die umgebenden Nutzungen werden nicht erheblich beeinträchtigt. Zwischen den beiden Gebäudezeilen entstehen weiterhin mehrere kleine Innenhöfe, die ebenso über diese Schneise durchlüftet werden.

Durch die Freiflächen mit hohem Vegetationsanteil soll zur Verbesserung der bioklimatischen Situation beigetragen werden. Insgesamt entspricht der aktuelle Planstand somit zum Teil den potentiellen Maßnahmen des Stadtklimagutachtens.

Durch die Schaffung neuer durchgrünter Flächen und vor allem auch durch die Begrünung der Flachdächer der geplanten Gebäude und Tiefgaragenoberflächen wird die klimawirksame Versiegelung verkleinert und somit einer Überhitzung des Bereiches entgegengewirkt.

Darüber hinaus werden in den Wohnhöfen 5 großkronige Bäume gepflanzt, die eine hohe Endwuchshöhe erreichen sollen. Dafür sind entsprechend große Baumscheiben und eine erhöhte Tiefgaragenüberdeckung vorgesehen. Die großkronigen Bäume werden durch weitere Bäume und Großsträucher ergänzt. Diese Pflanzungen sind eine wirksame Maßnahme zur Hitzereduzierung in den Höfen.

I.3.1.5.e. Luft

Im Stadtgebiet von Nürnberg ist der motorisierte Verkehr der Hauptverursacher der Stickstoffdioxidbelastung in der Umwelt. Allerdings zeigt der Langzeittrend eine Verbesserung, was aber auf die generellen technischen Verbesserungen der letzten Jahre zurückzuführen ist. Wann eine Unterschreitung der Jahresmittelgrenzwerte erreicht wird, kann derzeit nicht vorausgesehen werden.

Unweit des Plangebiets befindet sich knapp 350 m südlich an der Von-der-Tann-Straße ein lufthygienisches Überwachungssystem, welches vom Landesamt für Umwelt seit Herbst

2006 betrieben wird und regelmäßig Messungen durchführt. Die Werte für Stickstoffdioxid (NO_2) lagen in der Von-der-Tann-Straße seit Messungsbeginn im Herbst 2006 konsequent über dem jährlichen Grenzwert von 40 µg/m³. Im Jahr 2018 lag der Jahreswert von NO_2 in der Von-der-Tann-Straße bei 46 µg/m³ - 2017 wurde er mit 43 µg/m³ angegeben (Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB), Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2018, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Stand Juni 2019). Da das Untersuchungsgebiet derzeit insbesondere durch den nach Westen offenen Westpark keinen ausgeprägten Straßenschluchtcharakter wie an der Messstation aufweist, kann von etwas niedrigeren Werten für das Plangebiet ausgegangen werden. Im „Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg“ (BÜRO LOHMEYER, 2018) wurden auch NO_2-Jahresmittelwerte rechnerisch für andere Straßenabschnitte ermittelt. Auf Höhe des Plangebietes liegt der NO_2-Jahresmittelwert bei nur 30 -33 µg/m³, auf kurzer Strecke im Südosten (Höhe Eingang Westpark) aber sogar bei 48 – 52 µg/m³ für das Jahr 2017[2].

Die Werte für Feinstaub (PM10, Partikeldurchmesser < 10 µm) liegen an der Messstation Von-der-Tann-Straße stetig unterhalb der Grenzwerte. Der Trend verläuft gleichbleibend. Auch die übrigen an der Station gemessenen Luftwerte (Kohlenmonoxid CO, Stickstoff-monoxid NO, Benzol, Toluol und Xylol BTX, verschiedene Inhaltsstoffe in PM10) liegen unterhalb der Grenzwerte. (Langzeitverläufe der Schadstoffbelastung an den bayerischen LÜB-Messstationen, Stickstoffdioxid (NO_2), BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT Oktober 2018 und Langzeitverläufe der Schadstoffbelastung an den bayerischen LÜB-Messstationen, Feinstaub (PM_{10}), BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Oktober 2018)

Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen bestehen im näheren Umfeld nicht.

Insgesamt ist die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für das Schutzgut Luft aufgrund der angrenzend verlaufenden Luftleitbahn aber erhöhten Konzentrationen von Luftschadstoffen als gering bis mittel einzustufen. Es bestehen aber hohe Anforderungen an die Planungen, um die lufthygienische Situation für die zukünftigen Bewohner und im Umfeld nicht weiter zu verschlechtern.

<u>Umweltauswirkungen und Prognose</u>

Durch die Schaffung von Wohnnutzungen wird im Vergleich zur bisherigen gewerblichen Nutzung mit einem geringeren Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen sein. Eine Verkehrsuntersuchung setzt zukünftig ca. 920 MIV-Wegen pro Tag Fahrzeugbewegungen an (vgl. Verkehrsuntersuchung Von-der-Tann-Straße Nürnberg, PB Consult GmbH Nürnberg, 10.05.2022).

Basierend auf einer für das Jahr 2020 erstellten Immissionsprognose zeigen die Modellrechnungen im „Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg“, dass 2020 entlang der künftigen Bebauung im Plangebiet Überschreitungen des NO_2-Grenzwertes nicht zu erwarten sind (BÜRO LOHMEYER, 2018). Dabei ist ein möglicher Effekt straßennäherer Bebauung allerdings nicht berücksichtigt worden, wie sie durch die Planung entsteht. Planungsszenarien mit geschlossener Straßenrandbebauung führen zwangsläufig zu einer weniger guten Durchlüftung der Straßenbereiche und damit zu einem Anstieg der verkehrsbürtigen Luftschadstoffe an den straßenseitigen Aufpunkten der Bebauung. Ein Ansteigen der NO_2-Konzentrationen über den Grenzwert von 40 µg/m³ wird aber nicht erwartet.

[2] Es besteht allerdings die Vermutung, dass es sich hierbei um ein Artefakt handelt. Die Tiefgarage im Süden ist im Gutachten des BÜRO LOHMEYER (2018) als Gebäude eingetragen und womöglich bei der Prognose auch als höherer Bau (Straßenrandbebauung) eingeflossen. In der Realität überragt die Tiefgaragendecke das Straßenniveau aber gerade mal um etwa einen Meter, was nicht zu größeren Luftstaus führt. Vermutlich sind hier dieselben Werte zu erwarten wie etwas weiter nördlich.

Die Werte für Feinstaub weisen schon heute keine Grenzwertüberschreitungen auf. Übertragen auf den Geltungsbereich bedeutet dies, dass hier auch in verkehrsnaher Lage nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub zu rechnen ist.

Mögliche zusätzliche Emissionen an Luftschadstoffen aus Hausbrand sind aufgrund der Regelungen zur Beheizung bzw. des möglichen Anschlusses an das Fernwärmenetz, wie schon jetzt im Bestand nicht zu erwarten.

Bezüglich des Schutzgutes Luft wird insgesamt von nicht erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Planung ausgegangen.

I.3.1.5.f. Pflanzen

Der Untersuchungsbereich ist überwiegend bebaut/versiegelt. Es finden sich verschiedene kleinflächige Begrünungen im Bereich von Stellplätzen sowie im Osten zur Straße hin. Weiterhin sind eine Böschung im Westen sowie die Tiefgarage im Süden begrünt. Letzte ist von offenen Rasenflächen und Pflanzungen aus verschiedensten Kleinsträuchern an den Notausgängen und dem Tiefgaragenrand geprägt, am Rand befinden sich aber auch kleinere Bäume. Im Osten des Geltungsbereiches gibt es auf dem intensiv gepflegten Mittelstreifen der Von-der-Tann-Straße rasenähnliche Bestände.

In den Begrünungen der verschiedenen Parkplätze des bestehenden Betriebsgeländes sind teilweise Baumstandorte vorhanden. Diese sind vor allem mit Ahornblättriger Platane (*Platanus x acerifolia*)[3] und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) besetzt. Auf den Grünflächen finden sich zudem Himalaja-Zeder (*Cedrus deodara*), Rot-Eiche (Quercus rubra), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) oder Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Die Bäume sind oftmals unterpflanzt, mit Staudenmischungen, als auch bodendeckende Pflanzungen. Sträucher finden sich in der Böschung, im Westen u.a. Liguster (*Ligustrum vulgare*), Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*), Eibe (*Taxus baccata*) und Fargesia-Bambus.

Im Westen sind Teile der Stützmauer mit Wildem Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) begrünt. Auch der Zaun zur Von-der-Tann-Straße im Osten ist mit Efeu (*Hedera helix*) berankt.

Eine Erfassung des Baumbestandes im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung fand am 10.07.2019 statt. Aufgrund der Vergrößerung des Geltungsbereichs um eine Teilfläche des Westparks, sowie im Norden an der Dottenheimer Straße (Grosser-Seeger & Partner, Baumbestandsplan, 14.12.2020, ergänzt grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb 11.08.2022) wurde die Baumbestandserfassung aktualisiert. Innerhalb des Grundstücks des Investors befinden sich 26 Bäume, die alle erst nach Realisierung des Gebäudekomplexes gepflanzt wurden und daher noch nicht so alt sind. Weitere 46 Bäume wurden am Rand der derzeitigen Tiefgarage, insbesondere zum südlichen Westpark hin, erfasst, da sie aufgrund des Rückbaus der dortigen Tiefgarage gegebenenfalls für die Planung von Relevanz sein können. Für alle Bäume wurden detaillierte Aufnahmen der Stammumfänge, Kronendurchmesser und der Baumhöhen getätigt. Innerhalb des Geltungsbereichs fallen 33 Bäume unter die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg (Stammumfang ≥ 80 cm). Im Geltungsbereich sind dies vor allem die Ahornblättrigen Platanen (Platanus x acerifolia). Die meisten der aufgenommenen Bäume sind gesund oder haben nur kleinere Schäden. Größere Schäden wurden nur an einzelnen Exemplaren festgestellt. Allgemein kann festgehalten werden, dass vor allem die Bäume, die zwischen den Parkplätzen innerhalb des Betriebsgeländes stehen, schwierigere Wuchsbedingungen haben, als die Bäume im angrenzenden Westpark.

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten treten im Geltungsbereich nicht auf. Es fehlen naturnahe Lebensräume.

[3] Bei den Platanen handelt es sich um standortgerechte Pflanzungen, allerdings um nicht heimische Baumarten.

Insgesamt stellt der derzeit gewerblich genutzte Planungsbereich aufgrund der Versiegelungen und Überbauungen eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Lebensräume dar, lediglich einige einzelne Bäume sind von mittlerer Bedeutung. Der Bereich des Westparks, der in den Geltungsbereich einbezogen wurde, sowie der unmittelbar südlich angrenzende Bereich haben jedoch eine große Bedeutung als Lebensraum, vgl. entsprechende Ausführungen in der saP (Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Grosser-Seeger & Partner, 20.05.2021, überarbeitet 11.05.2022).

Umweltauswirkungen und Prognose

Die Planung sieht, abgesehen von den Flächen im Westpark und im Norden auf dem unbebauten Grundstück an der Dottenheimer Straße, keine Erhaltung des bisherigen Bestands an vorhandenen Grünflächen und Baumbeständen vor. Es wird in überwiegend geringwertige Lebensräume eingegriffen. Es kommt zur Entsiegelung der südlichen Tiefgarage, die als öffentliche Grünfläche im Anschluss an den Westpark neugestaltet werden soll. Weiterhin werden zukünftig die Tiefgaragenoberflächen in den Innenhöfen und die Dachflächen begrünt. Es werden auch neue Bäume im Geltungsbereich gepflanzt, deren Entwicklungspotential höher ist, als es der Bestand aktuell hat. Beispielsweise werden die neuen Bäume im südlichen Areal (Westpark) dann einen größer dimensionierten Wurzelraum haben.

Auch wenn ein großer Teil des Vegetationsbestandes auf dem privaten Grundstück entfernt wird, hat die Planung in ihrer Gesamtheit auf das Schutzgut Pflanzen eher positive Auswirkungen. Bezüglich des Vegetationsbestands im Westpark sieht die Planung flächigen Gehölzerhalt und den Erhalt von Einzelbäumen vor. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden keine gesehen.

I.3.1.5.g. Tiere

Aufgrund der überwiegend versiegelten und überbauten Bereiche fand im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts (1. Fassung) eine allgemeine Abschätzung des Lebensraumpotenzials statt. In Abstimmung mit dem Umweltamt Nürnberg wurden aber auch detaillierte Untersuchungen auf Vorkommen von Zauneidechsen sowie Erfassungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse 2019 vorgenommen.

Ferner wurden vorliegende Artnachweise in der Artenschutzkartierung (ASK, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand: 01.02.2022) ausgewertet. Für den Geltungsbereich selbst sind allerdings keine Nachweise vorhanden. Im näheren Umfeld wurden einzelne Funde von Fledermäusen dokumentiert. Weiterhin sind verschiedene Vogelarten nachgewiesen. Dabei handelt es sich allerdings um weit verbreitete Arten (Ubiquisten). Sonstige Arten, die im Rahmen der ASK aufgenommen worden waren, sind u.a. aufgrund von Entfernungen und Zersiedelung für den Geltungsbereich nicht von Relevanz.

Aus den Kartierungen der Artengruppen Reptilien, Fledermäuse und Vögel liegen die Ergebnisse vor und sind im Gutachten zur saP dargelegt.

Vögel

In dem gesamten Untersuchungsbereich für die Artengruppe der Vögel, welcher neben dem eigentlichen Plangebiet auch die westliche Kleingartenanlage und den Westpark südlich davon einnimmt, konnten 40 Vogelarten nachgewiesen werden (Brutvogelkartierung, ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz Roth, 30.04.2021). Der Geltungsbereich selbst wird als relativ arten- und individuenarm eingestuft. Es wurde jeweils ein Brutpaar der Arten Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) kartiert. Die beiden letztgenannten Arten brüteten am Gebäudekomplex. Die meisten Bruten anderer Arten wurden aktuell in der Kleingartenanlage im Westen nachgewiesen. Hinweise auf Brutvorkommen von Eulen und Greifvögel gibt es keine.

Fledermäuse

Bei den Erfassungen konnten keine Hinweise auf Gebäudequartiere im Geltungsbereich gemacht werden. Die Fassade des Bürokomplexes weist zwar Spalten auf, allerdings bietet die

Ausführung in Glas und Metall keine Anlandungs- oder Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Quartiere in Baumhöhlen gibt es aufgrund des geringen Alters der vorhandenen Bäume ebenfalls nicht.

Der Geltungsbereich wird aber gelegentlich zur Jagd durch Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) genutzt, die insbesondere im Bereich des Tiefhofes an der Begrünung der Stützmauer entlang jagen. Diese Art wurde auch im Westpark und der Kleingartenanlage jagend festgestellt. Daneben wurde lediglich noch die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), die Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*) und der Abendsegler (*Nyctalus noctula*) nachgewiesen. In der ASK gibt es auch Nachweise weiterer Arten, insgesamt ist das Umfeld im Vergleich zu anderen Bereichen im Stadtgebiet aber relativ artenarm.

Reptilien (Zauneidechse)

Zauneidechsen konnten im Rahmen mehrmaliger Begehungen im Frühjahr und Spätsommer 2019 weder im Plangebiet, noch im näheren Umfeld (Westpark) nachgewiesen werden. Allein schon aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Geltungsbereich kann sie und auch weitere Reptilienarten ausgeschlossen werden.

Weitere Artengruppen

Der Geltungsbereich weist keine besonderen Strukturen oder Lebensräume auf, die anderen, seltenen Arten geeignete Habitate bietet. Auf der Tiefgaragenoberfläche und in den Grünflächen und Wandbegrünungen treten allgemein verbreitete Wirbellose (Insekten, Spinnen, Schnecken) auf.

Amphibien können für den Geltungsbereich weitgehend ausgeschlossen werden. Laichgewässer sind nicht vorhanden. In der Kleingartenanlage gibt es aber in den vielen Gartenteichen Vorkommen von Wasserfröschen (*Pelophylax* „*esculentus*“-Komplex).

Der im Süden gelegene Westpark sowie die Kleingartenanlage im Westen stellen wichtige Bereiche für den Biotopverbund dar. Der größte Teil des Plangebiets ist aber aktuell durch einen hohen Versiegelungsgrad und Bebauung geprägt. Dadurch sind nur bedingt weitere Entwicklungspotentiale für Lebensräume von Tieren vorhanden.

Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut Tiere ist gering.

Umweltauswirkungen und Prognose

Derzeit sind durch die Planung keine Eingriffe in besondere Lebensstätten zu erwarten, die im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Tierwelt nicht kompensiert werden könnten (z.B. durch Schaffung neuer Brutmöglichkeiten an Gebäudefassaden).

Für die Planung wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt (vgl. Kap. 5.2), die die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen definiert. Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden nicht für notwendig erachtet.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden nicht erwartet. Die Schaffung einer neuen Grünfläche im Süden wirkt sich ggf. sogar positiv aus.

I.3.1.5.h. Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume, ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (biologische Vielfalt i.S.v. Strukturvielfalt) gegeben.

Da in der Gesamtschau weder für das Schutzgut Tiere und Pflanzen noch die Landschaft erheblich nachteilige Auswirkungen festgestellt werden konnten, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt ebenfalls nicht erheblich nachteilig.

I.3.1.5.i. Mensch, Erholung

Das Plangebiet ist aktuell für die Öffentlichkeit zum großen Teil nicht zugänglich. Daher kann dieser Bereich nicht zur Naherholung genutzt werden. Im weiteren Untersuchungsbereich

sind im Westen durch die Kleingartenanlage des KGV Stiller Winkel e.V. und im Süden durch den Westpark große, ansprechende Flächen zur Naherholung gegeben.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg wird der Untersuchungsbereich daher hinsichtlich seiner Eignung als Naherholungsgebiet nicht bewertet. Kleinere Parkanlagen wurden in der Bewertung aber nicht berücksichtigt.

Der Westpark hat einen großen Wert für die Umgebung, da diese ansonsten mit Grünflächen deutlich unterversorgt ist. Es handelt sich hier um eine noch relativ junge Parkanlage, da erst 1970 mit der Umsetzung begonnen wurde und das Konzept auch noch nicht vollständig umgesetzt werden konnte. Der Park zeichnet sich aber bereits aktuell vor allem durch große Freiflächen und Anlagen zur sportlichen Betätigung aus. So verläuft auch ein Radweg in West-Ost-Richtung durch den Park. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Areal, in dem zukünftig insbesondere generationsübergreifende sowie integrativ wirkende Freiräume vorgesehen werden sollen. Zudem soll der Westpark der Verbindung zwischen Stadt und Land über entsprechende Wegeführungen dienlich sein. Er ist auch Bestandteil des „Grünes Westbands“ vom Westpark bis zum Tiefen Feld.

Nach dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) von 2014 (Stadt Nürnberg und Becker Gisecke Morhren Richard, Landschaftsarchitekten, Berlin, Februar 2014) beläuft sich das Defizit an öffentlichen Grünflächen im Planungsbereich Großreuth bei Schweinau/Gaismannshof (Nr. 57), zu dem das Plangebiet zählt, auf 9,9 ha, womit eine entsprechende Unterversorgung verbunden ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4666 befindet sich am Rand des Planungsbereichs, im benachbarten Planungsbereich 11 besteht aber ein noch größeres Defizit von 28,4 ha.

Im Planungsbereich 57 besteht außerdem derzeit ein ungedeckter Bedarf an ca. 28.000 m² öffentlicher Spielplatzfläche. Nächstgelegene Spielplätze (unter 200 m Entfernung) befinden sich in Form von Aktionsflächen für ältere Kinder und Jugendliche im Westpark. So ist der Spielplatz „Westpark West“ für Kinder bis 14 Jahre ausgelegt. Spielflächen für jüngere Kinder stehen erst in knapp 400 m südlicher Richtung zur Verfügung, in der Steinmetzanlage oder am Sankt-Gallen-Ring.

Umweltauswirkungen und Prognose

Negative Auswirkungen der Planung auf die Erholungseignung des Gebiets und seines Umfelds für den Menschen sind nicht zu erwarten. Durch die Herstellung von öffentlichen und privaten Grün- und Spielflächen im Geltungsbereich wird eine Erholungsfunktion für die künftigen und derzeitigen Bewohner geschaffen. Zudem kann das Areal von Fußgängern und Radfahrern durch neue Wege vermehrt genutzt werden.

Der Planungsbereich 57 ist in Bezug auf die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen allerdings schon jetzt unterversorgt. Aktuell besteht ein Defizit von 9,9 ha an öffentlichen Grünflächen und 2,8 ha an Spielplätzen. Durch den Zuwachs von ca. 700 Einwohnern (350 Wohneinheiten (WE) mit durchschnittlich 2 Einwohnern/WE) entstünde ein zusätzlicher Bedarf an ca. 1,4 ha neuer öffentlicher Grünflächen sowie von 2.380 m² neuer Spielplatzfläche, der durch die jetzige Planung nicht komplett gedeckt wird. Unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts für die Fläche als Mischgebiet, beläuft sich der Grünflächenbedarf auf ca. 10.480 m², der Spielflächenbedarf auf 1.782 m², vgl. hierzu die Ausführungen unter I.3.3.3. Der durch die Planung ausgelöste Spielflächenbedarf kann vollständig im Plangebiet gedeckt werden – aus Gründen des Lärmschutzes wird er auf einer bereits bestehenden öffentlichen Grünfläche nachgewiesen. Vorgesehen ist der Rückbau der Tiefgarage im Süden des Geltungsbereiches. Dieser Teil mit einer Größe von ca. 4.819 m² soll dem Westpark zugeschlagen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Das verbleibende Defizit an öffentlichen Grünflächen soll über die Erweiterung des Westparks östlich des Plangebiets gedeckt werden. Hier sollen Flächen für ältere Kinder, Jugendliche sowie Erwachsene entstehen. Für diese Nutzergruppen wären näher am Plangebiet gelegene Flächen u.a. aus Gründen des Lärmimmissionsschutzes durch den Verkehr und andererseits auch durch die durch Freizeitnutzung induzierten Lärmemissionen nicht geeignet ist.

Der aufgrund der Wohnnutzung ausgelöste Bedarf an privaten Spielflächen wird auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen, vgl. Anlage 1 zur Begründung (Rahmenplanung, grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb, 11.08.2022).

Mit dem Westpark, der direkt an das Plangebiet angrenzt, stehen zwar größere Erholungsräume in unmittelbar erreichbarer Nähe zur Verfügung, die jedoch einem starken Nutzungsdruck unterliegen.

In Bezug auf die Erholungsfunktion des Gebiets selbst kommt es zu Verbesserungen. Bezüglich der Versorgungssituation im gesamten Quartier bzw. Planungsbereich mit öffentlichen Freiflächen besteht aber weiterhin ein Mangel, welcher eine erheblich nachteilige Beeinträchtigung darstellt.

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

Altlasten

Es erfolgte eine Orientierende Untersuchung im Geltungsbereich, da in der Vergangenheit auch Nutzungen bspw. in Form einer Betriebstankstelle mit Autoreparatur und Waschfläche (1972-1996) bekannt waren. In großen Teilen des Geltungsbereichs liegen Auffüllungen mit diversen anthropogenen Beimengungen vor. Eine vorläufige Abfalleinstufung der Bodenproben ergab für die Auffüllungen eine Zuordnung gemäß den LAGA-Kategorien Z1.1 bis Z1.2. Die anstehenden natürlichen Böden wurden vorläufig als Z0 eingestuft. (SAKOSTACAU GmbH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017)

Die Untersuchungen stellten erhöhte Konzentrationen an Arsen (As) und den Schwermetallen Blei (Pb) und Kupfer (Cu) an einem der vier Sondierpunkte im Geltungsbereich fest. Der Boden im Bereich des Plangebiets wurde aufgefüllt. In einer ersten Gefährdungsabschätzung kommt die Orientierende Untersuchung zum Ergebnis, dass nur eine geringe und vermutlich lokal begrenzte Schadstofffracht zu erwarten sei. Darüber hinaus wird angeführt, dass die Mobilität von vorwiegend in Schlacke enthaltenen PAK in anthropogenen Auffüllungen im Allgemeinen gering bis sehr gering sei, dass also belasteter Boden gut ausgebaut werden kann, da sich die Schadstoffe nicht verteilen.

Die übrigen Werte, u.a. auch zu den verschiedenen hierfür relevanten Kohlenwasserstoffverbindungen (PAK, MKW, LHKW), lagen unter dem vorgegebenen Hilfswert 1 nach dem LfU-Merkblatt 3.8/1. Sanierungsmaßnahmen sind nach Angaben des Gutachters bei solch oberflächennahen, erhöhten Schwermetallkonzentrationen, bedingt durch die anthropogenen Auffüllungen, wahrscheinlich nicht nötig (SAKOSTACAU GmbH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017).

Die orientierende Untersuchung erachtet aufgrund der Größe des Plangebiets weitergehende Untersuchungen für eine abschließende Gefährdungsabschätzung als notwendig.

Im Rahmen einer Altlastenerkundung wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kamen, dass eine Mischprobe aufgrund des MKW-Gehalts als Z1.1 nach LAGA M20 einzustufen ist. Darüber hinaus untersuchte Einzelproben sind als Z1.1 bzw. als Z1.2 einzustufen. Demnach kann das Bodenmaterial, das die Einstufung als Z1.1 nicht überschreitet dort wieder eingebaut werden. Lediglich im Bereich einer Einzelprobe kann das Bodenmaterial, aufgrund eines lokal erhöhten Wertes, separat ausgekoffert und abgefahren werden. (Altlastenerkundung, Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg vom 03.08.2021). Ein Kennzeichnungserfordernis besteht somit nicht.

Lärm

Auf das Plangebiet wirken Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitlärm ein.

Für den Gewerbelärm ist die TA Lärm einschlägig, in der für allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts aufgeführt werden.

Hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen, die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vorsieht.

Lärmemissionen von gewerblichen Betrieben gehen u.a. von der gewerblichen Nutzung auf der Ostseite der Von-der-Tann-Straße aus. Hier ist die bestehende Genehmigungssituation zu betrachten. Die gewerbliche Nutzung besteht in einem ausgewiesenen Kerngebiet und muss auf das bestehende Mischgebiet und die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete Rücksicht nehmen. Des Weiteren ist die gewerbliche Nutzung entlang der Leyher Straße / Witschelstraße ggfs. als Vorbelastung anzusehen.

Verkehrslärm wirkt insbesondere von der Von-der-Tann-Straße sowie von der Leyher Straße auf das Plangebiet ein. In der Umgebung sind darüber hinaus der Frankenschnellweg sowie die Bahnstrecke Nürnberg-Fürth vorhanden. Die Güterverkehrsstrecke ca. 1 km westlich des Plangebiets hat voraussichtlich keine Auswirkungen.

In der schalltechnischen Untersuchung (PMI, Unterhaching, 24.05.2022) wurden die Prognosewerte für 2035 (Straßenverkehrslärm) und 2030 (Schienenverkehrslärm) berücksichtigt, die auf den Verkehrskenndaten aus der Verkehrsuntersuchung der PB-Consult GmbH (Stand vom 10.05.2022) basieren.

Die Verkehrsbelastung auf der Von-der-Tann-Straße beträgt gemäß den Angaben des Schallgutachtens 2.481 Kfz/h, auf der Leyher Straße 1.103 Kfz/h. Für die Witschelstraße ist die durchschnittliche Verkehrsstärke mit 879 Kfz/h angenommen worden. Der Lkw-Anteil wurde entsprechend der Tabellenwerte RLS-19 berücksichtigt.

Auf der Grundlage der beschriebenen Kennzahlen wurden entlang der Von-der-Tann-Straße Verkehrslärmeinwirkungen von 73 dB(A) am Tag bzw. 66 dB(A) in der Nacht ermittelt. Damit werden die Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten, die in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen werden (z. B. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 13.03.2008 (7 D 34/07)).

Die o.g. Werte führen dazu, dass entlang der Von-der-Tann-Straße die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Auch die üblicherweise hilfsweise herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) werden überschritten. Auch die oft als Obergrenze für die Ansiedlung von Wohnnutzung angesehenen Werte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64/54 dB(A) tags/nachts) werden überschritten, so dass Maßnahmen in Form von Festsetzungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen (Orientierung, Lüftung etc.) notwendig sind.

Bei der Betrachtung der geplanten Bebauung wird aber auch deutlich, dass aufgrund der städtebaulichen Figur Abschirmwirkungen für die Innenbereiche erzielt werden, wo dann die Immissionsgrenzwerte der 16. BImschV für allgemeine Wohngebiete tags fast überall eingehalten werden können.

Die hohe Lärmbelastung in diesem Bereich des Stadtgebiets ist bekannt: Der betroffene Abschnitt der Von-der-Tann-Straße zählt zum Untersuchungsgebiet 030 des Lärmaktionsplans der Stadt Nürnberg nach § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz, der vom Stadtrat am 28.10.2015 beschlossen wurde. Das Untersuchungsgebiet zählt im Stadtgebiet zu einem besonders kritischen Bereich hinsichtlich der Lärmeinwirkungen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lärmaktionsplans waren Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nicht vorhanden, so dass mögliche Auswirkungen nicht berücksichtigt wurden.

In der Fortschreibung des Lärmaktionsplans (Stand: 21.05.2019, Papier zur öffentlichen Auslegung) wird als Maßnahmen im Bereich der Von-der-Tann-Straße der Einbau eines lärmmindernden Belags aufgeführt.

Freizeitlärm wirkt auf das Plangebiet von den öffentlichen Sportanlagen im Westpark ein. Zu beurteilen sind ein Streetballfeld und ein Bolzplatz. Die Bewertung erfolgt gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Diese sieht für allgemeine Wohngebiete ein Immissionsrichtwert tagsüber von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten sowie von 50 dB(A) während der morgendlichen Ruhezeiten und 55 dB(A) während der übrigen Ruhezeiten vor.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass an der Südfassade der geplanten Gebäude ein Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) bei gleichzeitiger Nutzung des

Bolzplatzes und des Streetball-Platzes hervorgerufen wird. Damit wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 55 dB(A) für den Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Lediglich in der morgendlichen Ruhezeit (sonntags von 7.00 - 9.00 Uhr, werktags von 6.00 - 8.00 Uhr) würde theoretisch in einem Teilbereich der Südfassade der geplanten Gebäude eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 50 dB(A) auftreten, wenn während der Ruhezeit beide Anlagen genutzt werden. Da eine gleichzeitige Nutzung der Anlagen um diese Uhrzeit eher untypisch und unwahrscheinlich ist, sind aus schalltechnischer Betrachtung keine Maßnahmen hinsichtlich des Freizeitlärms zu treffen.

Geruch/ Feinstaub/ Luftschadstoffe

Gewerbebetriebe mit relevanten Emissionsquellen hinsichtlich der Lufthygiene bestehen im Umfeld nicht.

Im Stadtgebiet von Nürnberg ist der Verkehr der Hauptverursacher der Stickstoffdioxid-belastung in der Umwelt. Allerdings zeigt der Langzeittrend eine Verbesserung, was aber auf die generellen technischen Verbesserungen der letzten Jahre zurückzuführen ist. Wann eine Unterschreitung der Jahresmittelgrenzwerte erreicht wird, kann derzeit nicht vorausgesehen werden.

Unweit des Plangebietes befindet sich knapp 350 m südlich an der Von-der-Tann-Straße ein lufthygienisches Überwachungssystem, welches vom Landesamt für Umwelt seit Herbst 2006 betrieben wird und regelmäßig Messungen durchführt. Die Werte für Stickstoffdioxid (NO_2) lagen in der Von-der-Tann-Straße seit Messungsbeginn im Herbst 2006 konsequent über dem jährlichen Grenzwert von 40 µg/m³. Im Jahr 2018 lag der Jahreswert von NO_2 in der Von-der-Tann-Straße bei 46 µg/m³ - 2017 wurde er mit 43 µg/m³ angegeben (Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2018, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Stand Juni 2019). Da das Untersuchungsgebiet derzeit insbesondere durch den nach Westen offenen Westpark keinen ausgeprägten Straßenschluchtcharakter wie an der Messstation aufweist, kann von etwas niedrigeren Werten für das Plangebiet ausgegangen werden. Im „Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg“ (BÜRO LOHMEYER, 2018) wurden auch NO_2-Jahresmittelwerte rechnerisch für andere Straßenabschnitte ermittelt. Auf Höhe des Plangebietes liegt der NO_2-Jahresmittelwert bei nur 30 -33 µg/m³, auf kurzer Strecke im Südosten (Höhe Eingang Westpark) aber sogar bei 48 – 52 µg/m³ für das Jahr 2017.

Die Werte für Feinstaub (PM10, Partikeldurchmesser < 10 µm) liegen an der Messstation Von-der-Tann-Straße stetig unterhalb der Grenzwerte. Der Trend verläuft gleichbleibend. Auch die übrigen an der Station gemessenen Luftwerte (Kohlenmonoxid CO, Stickstoff-monoxid NO, Benzol, Toluol und Xylol BTX, verschiedene Inhaltsstoffe in PM10) liegen unterhalb der Grenzwerte. (Langzeitverläufe der Schadstoffbelastung an den bayerischen LÜB-Messstationen, Stickstoffdioxid (NO_2), BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Oktober 2018 und Langzeitverläufe der Schadstoffbelastung an den bayerischen LÜB-Messstationen, Feinstaub (PM_{10}), BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Oktober 2018).

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)

Im Regionalplan der Region Nürnberg ist das Plangebiet auf der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche) dargestellt. Ebenso ist der Ring (Von-der-Tann-Straße) als Bundesstraße mit dem Anschluss an den Frankenschnellweg dargestellt.

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) aus dem Jahr 2005 (wirksam seit 08.03.2006) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im

Norden als gemischte Baufläche und im Süden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Park- und Grünanlage dargestellt. Die Von-der-Tann-Straße im Osten ist als (örtliche und überörtliche) Verkehrsfläche dargestellt.

Die Flächen nördlich und östlich des Plangebiets sind ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich des Plangebiets ist der Westpark als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Park- und Grünanlage dargestellt, durch den eine übergeordnete Freiraumverbindung verläuft und westlich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt.

Die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht nicht den Darstellungen des FNP, der FNP wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Darstellung von Wohnbauflächen stellt dabei einen Übergang von Grünflächen zu gemischten Bauflächen dar. Durch die zu berichtigenden Darstellungen ist die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet, die Berichtigung damit zulässig.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der bisherigen Tiefgarage entspricht den Darstellungen des FNP.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für den Geltungsbereich besteht derzeit Baurecht über den qualifizieren Bebauungsplan Nr. 3503 für ein Gebiet zwischen Leyher Straße, Von-der-Tann-Straße, Steinmetzstraße, östliche Grenze der Flur Nr. 165 Gemkg. Sündersbühl, Markt Erlbacher Straße und östlich der Siedlungsgebiete beiderseits der Rehdorfer Straße und der Straße Zum Irrliacker.

Der am 14.07.1972 in Kraft getretene Bebauungsplan setzt für den Bereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 4666 ein Mischgebiet mit einer zulässigen Geschossfläche von 17.500 m² fest. Es sind Baufenster mit einem bis fünf maximal zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Innerhalb des Mischgebiets sind Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrt von der Von-der-Tann-Straße festgesetzt. Südlich des Mischgebiets ist eine private Grünfläche festgesetzt, die durch eine Tiefgarage unterbaut werden kann.

Der bestehende Bebauungsplan sieht für das Mischgebiet keinen Anschluss an die Dottenheimer Straße vor, zwischen der Mischgebietsbaufläche und der Dottenheimer Straße ist im Bebauungsplan eine Baumpflanzung eingetragen.

Im Norden des Geltungsbereichs ist an der Dottenheimer Straße ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, die GRZ ist mit 0,4, die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen festgesetzt.

<u>Benachbarte Bebauungspläne</u>

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich die Bebauungspläne Nrn. 3503, 3967, 4253, und 4605.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3503 setzt in der Nachbarschaft des Plangebiets im Norden ein allgemeines Wohngebiet und im Osten und Süden öffentliche Grünflächen fest. Südlich des Westparks ist ein allgemeines Wohngebiet (Bereich Gethsemanekirche) festgesetzt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Von-der-Tann-Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 4253, der ein Kerngebiet festsetzt.

Südlich des Westparks gilt in Teilbereichen der Bebauungsplan Nr. 3967, der öffentliche Grünflächen festsetzt.

Nordwestlich des Plangebiets besteht Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 4605, der allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete festsetzt. Bei diesem Bebauungsplan wurde erst vor kurzem das Planungsrecht von Gewerbe in die neuen Planungsziele geändert.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Da mit dem Bebauungsplans Nr. 3503 ein qualifizierter Bebauungsplan existiert, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Es gelten die Vorschriften des § 8 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Aufgrund des nach wie vor anhaltenden Bevölkerungswachstums besteht dringender Bedarf an der Herstellung von Wohnraum im Stadtgebiet Nürnberg. Gegenüber dem Jahr 2000 beträgt die Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2019 in Nürnberg ca. 11 %.

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

Mit der Neuerrichtung von Wohnraum geht auch die Notwendigkeit des Ausbaus der sozialen Infrastruktur einher, u.a. also auch dem Ausbau von Schulen und Kindertagesstätten.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 139, 139/2 (Tfl.), 139/7, 139/12 (Tfl.), 139/16, 141, 181/2 (Tfl.) und 181/13 (Tfl.), Gemarkung Sündersbühl. Bis auf die Straßenverkehrsflächen der Von-der-Tann-Straße und der Dottenheimer Straße sowie die Flächen des Westparks sind die Grundstücke im Eigentum des Investors.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Baulandbeschluss

Es gilt der Baulandbeschluss vom 07.06.2017 in der Fassung vom 14.02.2020, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 5 vom 04.03.2020, da die Billigung des Bebauungsplans bereits 2022 erfolgt ist (gem. Absatz F des Baulandbeschlusses vom 16.08.2023).

Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht führen, sollen davon abhängig gemacht werden, dass der Planungsbegünstigte die vom Bauvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt, sich am geförderten Wohnraum beteiligt und zur zügigen Umsetzung der Planung verpflichtet.

Der Baulandbeschluss enthält für den Bereich Wohnungs- und Gewerbebau Vorgaben zu Verfahrensweg, Folgekostenregelung, gefördertem Wohnungsbau, Eingriff/Ausgleich und Grünflächenausstattung, sozialen Einrichtungen und Erschließung. Insbesondere für das vorliegende Verfahren sind folgende Vorgaben zu beachten:

- bei der Errichtung von mehr als 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind 30 % der Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen
- bei Überplanungen des Innenbereiches sind unter Berücksichtigung des Ziels der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte zur Grünflächenausstattung im Einzelfall zu definieren

- (private) Grünflächen bis zu einer Größe von 3.000 m² gelten auch dann als öffentliche Grünflächen im Sinne des Baulandbeschlusses, wenn die Nutzung für die Allgemeinheit grundbuchrechtlich gesichert ist
- öffentliche Spielflächen sind in jedem Fall vorrangig herzustellen
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen
- Kunst im öffentlichen Raum: abhängig von der Größe des Geltungsbereichs werden durch den Investor Gelder für die Herstellung von Kunst im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT UND ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Die städtebauliche Form ist Ergebnis einer umfangreichen typologischen Untersuchung von Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück, in der neben dem Städtebau auch der Schallschutz und das Lokalklima zu betrachten waren. Der Westpark ist Teil einer Frischluftschneise, die nicht durch Bebauung eingeengt werden soll. Auf der anderen Seite ist die Von-der-Tann-Straße stark verkehrlich belastet. Es wurden deshalb u.a. Varianten untersucht, in denen die Gebäudezeile entlang der Von-der-Tann-Straße nach Süden verlängert wurde und so einen Schallschutz für die Freiflächen bietet. Diese Variante wurde wegen der wichtigen, von West nach Ost verlaufenden Kaltluftleitbahn und zu Gunsten einer größeren öffentlichen Grünfläche verworfen.

Die vorgesehene Baustruktur weist eine hohe Dichte auf, die der Lage in der Stadt jedoch angemessen ist. Von der gesamten privaten Grundstücksfläche von 21.414 m² werden ca. 4.819 m² künftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Circa 16.026 m² werden als Baufläche festgesetzt. Bei einer Geschossfläche von 35.400 m² entspräche dies einer GFZ von 2,2 und einer GRZ von 0,42 (ca. 6.662 m² überbaute Fläche).

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung von Wohngebäuden in einer kompakten, nach außen abgeschlossenen Form vor. Auf ca. 35.400 m² BGF werden etwa 350 Wohnungen und eine Kindertagesstätte entstehen. Auf Grund des Bestandbaurechts, im Mischgebiet ist ein großer Anteil an Wohnungen planungsrechtlich möglich. Daher ist dieser Bestandsanteil an Wohnungen bei der Betrachtung des Grünkonzepts sowie allen anderen Belangen des Baulandbeschlusses herangezogen.

Entlang der Von-der-Tann-Straße soll - insbesondere auch aus Lärmschutzgründen - eine Gebäudezeile mit fünf bis acht Geschossen entstehen, an den drei kammartigen Anbauten in westlicher Richtung anschließen. Eine weitere Gebäudezeile ist im Westen des Plangebiets vorgesehen, von der ebenfalls kammartig Anbauten in östlicher Richtung ausgehen. Durch diese Anordnung der Gebäude entstehen in den Zwischenräumen private Freibereiche, die als Spielplatz, Spielwiese oder auch zum Aufenthalt genutzt werden. Die Anordnung der Gebäude erlaubt eine Wegeverbindung von der Dottenheimer Straße im Norden bis zum Westpark im Süden. Im Zentrum des Gebiets ist ein privater Quartiersplatz angeordnet. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt von der Von-der-Tann-Straße aus erfolgt. Im Süden des Plangebiets wird die vorhandene Tiefgarage abgebrochen und diese Fläche als öffentliche Grünfläche dem Westpark zugeschlagen.

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Haupterschließung erfolgt über die Von-der-Tann-Straße und nutzt die vorhandene Rechtsabbiegespur für die Zufahrt zur Tiefgarage. In diesem Bereich ist auch ein zentraler Durchgang in den Innenbereich vorgesehen, hier kreuzt dann auch die Nord-Süd-Wegever-

bindung von der Dottenheimer Straße zum Westpark. Diese wird als Eigentümerweg öffentlich gewidmet und soll für den Radverkehr freigegeben aber auch für Rettungsfahrzeuge etc. genutzt werden.

Eine Erschließung für Pkw über die Dottenheimer Straße ist nicht vorgesehen, da es zu Rückstaus im Bereich der Kreuzung Leyher Straße / Von-der-Tann-Straße kommen würde.

In Anlage 1 zur Begründung (Rahmenplanung, grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb, 11.08.2022) sind die innere Organisation des Gebiets und seine Vernetzung mit der Umgebung dargestellt.

Die notwendigen Stellplätze der Geschosswohnungsbauten werden in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Von-der-Tann-Straße erschlossen werden. Die Zahl der Stellplätze wird auf 70 % der gemäß Richtzahlenliste notwendigen Stellplätze reduziert. Eine weitere Reduktion der notwendigen Stellplätze, wie sie in anderen aktuellen Baugebieten vorgenommen wird, ist dem Ort nicht angemessen.

Nutzung	**Stellplatzsatzung**	**Zahl der Nutzungseinheiten**	**notwendige Stellplätze gemäß Richtzahlenliste**	**Reduktion auf**	**Kfz-Stp.**
Eigentumswohnung	1 Stp / 1 WE	Ca. 259	Ca. 259	70 v.H	Ca. 181
geförderter Wohnungsbau	1 Stp / 2 WE	Ca. 67	Ca. 34	70 v.H	Ca. 24
Kindertagesstätte	1 Stp /Gruppe	2 Gruppen	2	70 v.H	2
Summe					Ca. 207

Die aufgeführten Nutzungen und daraus resultierenden Ermittlungen wurden beispielhaft aus dem aktuellen Hochbauentwurf (Stand 03.05.2021) übernommen und stellen eine Variante dar, die sich im Vollzug des Bebauungsplans verändern kann. Im jetzigen Entwurf sind insgesamt 326 Wohneinheiten vorgesehen, die allgemeine Berechnung sieht, ausgehend von der maximal zulässigen Geschossfläche, 350 Wohneinheiten vor. Auf Grundlage des aktuellen Hochbauentwurfs wurde auch die notwendige Anzahl der Fahrradabstellplätze ermittelt:

Nutzung	**Stellplatzsatzung**	**Zahl der Nutzungseinheiten**	**notwendige Fahrradabstellplätze**
Eigentumswohnung	2 ASt / 1 WE	Ca. 259	Ca. 518
geförderter Wohnungsbau	1 ASt / 1 WE	Ca. 67	Ca. 67
Kindertagesstätte	1 ASt./Gruppe	2 Gruppen	2
Summe			**Ca. 587**

Von den notwendigen Abstellplätzen wird der überwiegende Teil (370 Abstellplätze) in Fahrradräumen im Untergeschoss, 190 im Eingangsbereich (teilweise überdacht) und 30 im Erdgeschoss integriert nachgewiesen.

Die Abstellplätze im Untergeschoss sollen über eine eigene Rampe im zentralen Bereich des Innenhofs erschlossen werden. Die Rampe wird so dimensioniert, dass sie auch mit Gespannen (Rad mit Anhänger) befahren werden kann. Mit der Anordnung der Rampe im Bereich der Durchwegung wird auch erreicht, dass sich der Radverkehr von dort richtig verteilen kann, also zum künftigen Radschnellweg im Westpark oder zur Von-der-Tann-Straße bzw.

Dottenheimer Straße. Da der bestehende Radweg an der Von-der-Tann-Straße richtungsgebunden ist, d.h. die ans Plangebiet angrenzende Spur geht nach Süden, kann der nach Norden fahren wollende Radfahrer über die Dottenheimer Straße fahren und an der Kreuzung Leyher Straße / B4R den Ring überqueren und auf den nach Norden führenden Weg einbiegen.

Im Bereich der künftigen TG-Einfahrt von der Von-der-Tann-Straße, wo auch ein Durchgang vorgesehen ist, soll ein ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder vorgesehen werden, der insbesondere für Lastenräder genutzt werden kann, die aufgrund des höheren Gewichts etwas schwerer in der Handhabung sind.

Die Realisierung von Maßnahmen des Mobilitätsbaukastens soll dazu beitragen ein autoarmes Quartier zu entwickeln.

I.4.3. GENDER UND DIVERSITY

In die Konzeption der stadträumlichen Baustruktur und in die Freiraumkonzeption haben Aspekte des Gender Mainstreaming einzufließen. Ziel des Gender Mainstreaming ist eine gleichstellungsorientierte Planung mit einem räumlichen Angebot für die verschiedenen Gruppen und Alltagssituationen unter Berücksichtigung der vielfältigen Lebensentwürfe und Interessen. Es unterstützt eine kreative Auseinandersetzung mit Unterschieden in Alter, Geschlecht, sozialer und kultureller Herkunft bei der Entwicklung städtebaulicher Leitbilder, in Abstimmungs- und Planungsprozessen. Bei jeder Planungsmaßnahme ist zu hinterfragen, welche geschlechts- und zielgruppenspezifischen Aspekte wahrgenommen werden können und wie diese im Planungsprozess und in der Raumnutzung wirksam werden. Gendergerechte Quartiere spiegeln gesellschaftliche Vielfalt wider, sie sind barrierefrei, gut erschlossen und vernetzt und bieten Räume, die bedarfsgerecht interpretier- und nutzbar sind.

Das Nutzungskonzept sieht verschiedene Wohnungsgrößen und auch geförderten Wohnungsbau mit verschiedenen Wohnformen vor. Darüber hinaus gibt es klar untergliedert private Grünflächen, sowie eine öffentliche Grünfläche. Die räumliche Verknüpfung zur Umgebung, die Anbindung an den umgebenden Ortsteil sowie die gute Erreichbarkeit (ÖPNV) sind ebenfalls Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Für ältere Kinder und Jugendliche sind Angebote in der näheren Umgebung vorhanden, die fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind: der Westpark mit verschiedenen Spielplätzen, die Sportanlage des SC Victoria 1925.

I.4.4. VERSORGUNG

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Deshalb wird ein Entwässerungskonzept mit Maßnahmen zur ortsnahen Niederschlagswasser-Beseitigung in die Planungen integriert und entsprechend festgesetzt bzw. vertraglich gesichert.

Ziel ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers. Es wurde eine Baugrunduntersuchung (Gibs Geologen und Ingenieure GmbH & Co. KG Nürnberg vom 20.10.2020) erstellt, deren Erkenntnisse in die weitere Planung einfließen. Der vorhandene Tiefhof wird zurückgebaut, zum Teil wird er als Tiefgarage genutzt, an den Rändern jedoch kann voraussichtlich aufgefüllt werden. Dann kann das Auffüllmaterial so gewählt werden, dass die Versickerung begünstigt wird.

Die bestehende Tiefgarage, die zu einer öffentlichen Grünfläche entwickelt werden wird, wird zurückgebaut und aufgefüllt.

Die nach dem Wasserhaushaltsgesetz erforderliche Behandlung der Oberflächenwässer hat den städtebaulichen Erfordernissen zu genügen.

I.4.5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Das Freiraumkonzept sieht verschiedene Freiräume hinsichtlich der Nutzergruppen vor – vom öffentlichen Straßenraum der Von-der-Tann-Straße, über die privaten Innenhöfe der Bebauung, die Nord-Süd-Durchwegung des Plangebiets und die öffentliche, an den Westpark anschließende Grünfläche.

Durch die Nord-Süd-Durchwegung von der Dottenheimer Straße zum Westpark wird ein halböffentlicher Raum im Inneren des Plangebiets eröffnet, an dem auch ein privater Quartiersplatz anschließt. In den Höfen werden die gemäß Bayersicher Bauordnung notwendigen Kinderspielplätze nachgewiesen, aber auch Mulden zur Versickerung des Niederschlagswassers. Darüber hinaus sind zum Teil in den Höfen auch den Wohnungen zugeordnete private Freibereiche vorgesehen.

Für die Höfe ist vorgesehen, dass in jedem Hof ein Baum mit einer hohen Endwuchshöhe zu pflanzen ist, der dann auch gegenüber den hohen Gebäuden wirksam wird. Da die Höfe mit der Tiefgarage unterbaut sein werden, werden Festsetzungen getroffen, um den Bäumen dauerhaft gute Wuchsbedingungen zu bieten.

Die vorhandene Tiefgarage (TG) im Süden wird zurückgebaut und wieder verfüllt werden. Diese Fläche wird als Erweiterung dem angrenzenden Westpark zugeordnet werden und von der Stadt im Zuge der Überarbeitung des Westparks West gestaltet werden.

Im süd-westlichen Bereich des Planungsgebiets, im bestehenden Westpark werden auch die öffentlichen Spielflächen für den Bebauungsplan verortet, um die notwendigen Lärmwerte von unter 60 dB(A) zu gewährleisten.

Um den Straßenraum der Von-der-Tann-Straße aufzuwerten, ist eine begleitende Baumreihe auf der privaten Grundstücksfläche und auf der zukünftigen öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Ein Augenmerk ist im Bereich der privaten Grundstücksfläche auf die Auswahl der zu pflanzenden Bäume zu legen, da zum einen eine wirksame Endwuchshöhe durch die Verwendung von Baumarten 1. oder 2. Ordnung erreicht werden sollte und zum anderen der Abstand zur Fassade nur schmalkronige Baumarten erlaubt.

<u>Öffentliche Grünflächen</u>

Der Fehlbedarf an öffentlichen Grünflächen wird durch die Ansiedlung von neuen Wohnnutzungen um ca. 1 ha erhöht. Bei der Ermittlung des Fehlbedarfs wurde berücksichtigt, dass bereits jetzt im festgesetzten Mischgebiet mit maximal 17.600 m² Geschossfläche die Hälfte davon zum Wohnen genutzt werden könnte. Für diese Wohnnutzung müssen zum Zeitpunkt des damaligen Verfahrens bereits Grünflächen, z.B. im Westpark, als Nachweis geführt worden sein. Die Umwidmung hat die Ausweisung von ca. 35.400 m² Wohnfläche zum Ziel, abzgl. des bereits bestehenden Baurechts für ein Mischgebiet ergeben sich ca. 26.600 m² Geschossfläche. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kindertagesstätte entspricht dies ca. 262 Wohneinheiten mit 524 Einwohnern[4]. Daraus ergibt sich ein Bedarf an Grünflächen von ca. 10.480 m². Fast die Hälfte (4.819 m²) davon wird mit dem Rückbau der bestehenden Tiefgarage und der Übertragung ins öffentliche Eigentum nachgewiesen. Der Restbedarf soll über die Erweiterung des Westparks östlich des Plangebiets gedeckt werden. Es soll eine investive Maßnahme zur Herstellung öffentlicher Naherholungsflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang von maximal ca. 600 m im benachbarten Westpark entstehen, die das Spektrum der Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet sinnvoll ergänzt. Der Westpark

[4] Folgende Zahlen werden angesetzt:
1 Wohneinheit: 75 m² Wohnfläche, dies entspricht 100m² BGF
Einwohner/Wohneinheit im Geschosswohnungsbau: 2 (vgl. Punkt 4.4.3. des Baulandbeschlusses)
Grünfläche je Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m²

soll erweitert und als Naherholungsfläche neu gestaltet bzw. als Entwicklungsfläche für Freizeitnutzung definiert werden. Die östlich angrenzenden ehemaligen Pflanzbereiche und Sportflächen sollen ebenfalls neu geordnet und als öffentliche Grünfläche z.T. mit Sportnutzung umgestaltet werden. Die geplante Maßnahme ist eine Maßnahme aus dem Masterplan Freiraum und fügt sich in den Westpark als Bestandsteil der übergeordneten „Urbane Parklandschaften“ ein.

Hier ist auch anzumerken, dass der Baulandbeschluss gemäß B 4.6 für Gebietsumwandlungen vorsieht, dass der Grünflächenbedarf im Einzelfall zu definieren ist. Beim vorliegenden Fall ist in die Betrachtung einzustellen, dass das Plangebiet direkt an eine große öffentliche Grünfläche anschließt.

Öffentliche Spielfläche

Durch die Ausweisung neuer Wohnnutzungen entsteht ein Bedarf an öffentlicher Spielfläche. Dieser beläuft sich unter den o.g. Annahmen (350 WE abzüglich Bestandsbaurecht: 262 WE*2 EW/WE) sowie einer Fläche von 3,4 m²/EW auf insgesamt 1.782 m². Der Nachweis dieser Spielfläche erfolgt im Südwesten des Plangebiets über die Festsetzung einer öffentlichen Spielfläche mit einer Größe von 1.800 m².

Private Spielplätze

Die privaten Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO sollen auf der Baufläche selber nachgewiesen werden. Gemäß der Nürnberger Satzung, die Größe, Lage und Ausstattung der Spielflächen regelt, sind je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Spielplatzfläche (§ 4 Abs. 1 der Satzung) nachzuweisen. Der Nachweis der privaten Spielflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Im Norden des Geltungsbereichs soll eine Kindertagesstätte mit 2 Gruppen entstehen, die den durch die Neubebauung ausgelösten Bedarf deckt. Der zugehörige Freibereich wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/7 bzw. Fl.Nr. 139 nachgewiesen.

I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Entsiegelung der bestehenden Tiefgarage im Süden und Widmung als öffentliche Grünfläche
- Festsetzung von Flachdächern mit extensiver Dachbegrünung
- Festsetzung von Baumpflanzungen und Begrünungen in den Innenhöfen
- Festsetzung einer Baumreihe entlang der Von-der-Tann-Straße
- Erhalt Gehölzbestand im Westen durch Festsetzung einer Fläche zum Erhalt und Entwicklung
- Erhalt von Einzelbäumen durch Festsetzung
- Festsetzung von Heckenpflanzungen zur Eingrünung nach Westen
- Festsetzung von Fassadenbegrünung
- Versickerung des Oberflächenwassers

I.4.5.3. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG

Unvermeidbare Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist also nicht notwendig.

I.4.5.4. Baumbestand – Rodungen

Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan muss aufgrund der geplanten Bebauung der Baumbestand im Bereich der bestehenden Parkplätze gerodet werden. Eine abschließende Quantifizierung der Eingriffe in den

Baumbestand und eine entsprechende Bilanzierung nach Baumschutzverordnung mit Angabe der zu leistenden Ersatzpflanzungen ist auf Ebene der Genehmigungsplanung durchzuführen. Nach derzeitigem Planungsstand müssen im Geltungsbereich insgesamt 10 Laubbäume, die aufgrund ihres Stammumfangs (> 80 cm) unter die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg fallen gefällt werden. Es ist ausreichender Ersatz möglich, es bestehen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen auf privatem Grund und Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Auf öffentlichen Grund müssen fünf städtische Bäume für den Abriss der Tiefgarage gefällt werden. Dies ist jedoch notwendig, um die vom Baulandbeschluss geforderte Lastenfreiheit vor Übertrag der Fläche in öffentlichen Besitz zu gewährsleisten.

I.4.5.5. Artenschutz

Das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF- oder FCS-Maßnahmen) nicht erforderlich werden. Lediglich Vermeidungsmaßnahmen sind notwendig und festgesetzt.

I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.6.1. Lufthygiene

Zur Verbesserung der Lufthygiene tragen Vegetationsflächen bei. Dezentrale Grünflächen mit Baumbeständen kühlen durch Schattenbildung und Verdunstungskühle. Nachts kommt es in diesem Bereich zu Frischluftbildung. Durch die Pflanzung von Bäumen wird der Wandel von Kohlendioxid zu Sauerstoff gefördert.

Durch extensiv und ggfs. intensiv begrünte Flachdächer sowie auch durch Fassadenbegrünung wird durch die Verdunstung von gespeichertem Wasser das direkte Umgebungsklima durch Kühlung und Luftbefeuchtung verbessert. Zudem trägt ein begrüntes Flachdach zur Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub bei.

Südlich des Plangebietes befindet sich mit dem Westpark ein Gebiet mit hoher Kaltluftproduktionsrate. Die Grünflächen nördlich der Regensburger Straße leisten als lineares Element auch einen Beitrag zur Kaltluftproduktion. Nach gegenwärtiger Einschätzung ist nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BlmSchV zu rechnen.

I.4.6.2. Lärmimmissionsschutz

Grundsätzliche Überlegungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets an dieser Stelle:

Beim Plangebiet handelt es sich um ein vor allem ehemals gewerblich genutztes Gebiet. Mit Blick auf den hohen Wohnungsdruck in Nürnberg sowie der bereits bestehenden Nähe zur Wohnbebauung wird der Standort zukünftig für Wohnen genutzt.

Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage gut an die städtische Infrastruktur (Straßen, Grünfläche) angeschlossen. Eine Nachnutzung als Wohnbaufläche würde die Nachfrage nach gut erschlossenem Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen, im Plangebiet, bedienen.

Eine Variantenuntersuchung wurde vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Dieser Planungsschritt wurde durch eine immissionsschutztechnische Untersuchung begleitet. Es galt eine städtebauliche Lösung zu finden, die auf die schwierige Lärmsituation reagiert, aber auch andere Aspekte, wie die Kaltluftschneise des Westparks, berücksichtigt. Durch die Überschreitung der Orientierungswerte und teils auch der Sanierungswerte werden effektive Schutzmaßnahmen im Geltungsbereich erforderlich.

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

Anbindung soll jedoch an der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets festgehalten werden und die Schallschutzproblematik auf andere, städtebauliche Weise durch Ausbildung und Ausrichtung der Baukörper reagiert werden.

Zu allgemein möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen zählen z. B. die Anordnung einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalles. Nördlich des Plangebiets sind bereits Schallschutzwände vorhanden. Um jedoch die vorgesehenen Geschossigkeiten im Plangebiet realisieren zu können, wären sehr hohe Schallschutzwände notwendig. Aus Gründen des Ortsbilds, wie auch aus bioklimatischen Erwägungen – Störung der Kaltluftschneise des Westparks – sind diese nicht gewünscht. Eine Fortführung der bestehenden Wand wäre andererseits auch wenig effektiv, da sie nur die unteren Geschosse schützen würde.

Eine Reduzierung des Lärms, z.B. durch eine Geschwindigkeitsreduzierung, ist aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der Von-der-Tann-Straße als Teil des Rings der B4R nicht möglich. Zudem wäre diese Maßnahme nicht über den Bebauungsplan sicherzustellen.

Ein Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle hätte bedeutet, dass man sehr weit von der Lärmquelle abrücken müsste, um beispielsweise die Werte der 16. BImSchV einzuhalten. Da diese Werte jedoch im gesamten Plangebiet überschritten werden, kam auch diese Alternative nicht in Frage. Darüber war ein weites Abrücken von der Straße auch aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Ein in innerstädtischer effektives und flächensparendes Konzept ist, dass durch die Bebauung selbst der Lärmschutz sichergestellt wird. Somit erhält man auch ruhige Innenhöfe.

Im Ergebnis dieser Betrachtung waren auch andere, passive Schallschutzmaßnahmen in Erwägung zu ziehen. Dazu gehören Regelungen zur Grundrissorientierung und zur Ausbildung der Außenbauteile.

Die stadtplanerische Lösung sieht eine kammartige Struktur vor, die das neue Quartier insbesondere nach Osten, aber auch zu den anderen Seiten abschirmt und sich im Inneren auflöst. Aufgrund der Abschirmung können im Inneren gute Aufenthaltsqualitäten erreicht werden. In weiter westlich liegenden bzw. schallabgewandten Bereichen innerhalb des Planungsraums werden insbesondere in den unteren Geschossen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete aufgrund der geplanten Baustruktur eingehalten.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Voruntersuchung vom 19.07.2019 zu dem auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärm durchgeführt, die mit einem Gutachten vom 24.05.2022 aktualisiert wurde, in der dann auch der Freizeitlärm mit betrachtet wurde. Durch Verkehrs- und Gewerbelärm kommt es zu Beeinträchtigungen des Grundstücks, so dass Maßnahmen zu ergreifen sind. Nachfolgend werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zusammenfassend dargestellt:

<u>Verkehrslärm</u>

Bereits in der schalltechnischen Voruntersuchung wird deutlich, dass bei der Betrachtung der freien Schallausbreitung das gesamte Plangebiet verlärmt ist und dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) / 49 dB(A) tags / nachts im gesamten Plangebiet nicht eingehalten werden. An der Hauptlärmquelle, der Von-der-Tann Straße, werden Werte von tags deutlich mehr als 73 dB(A) und nachts von mehr als 65 dB(A) ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) werden im gesamten Plangebiet überschritten.

Bei Betrachtung der vorgesehenen Bebauung zeigen die Berechnungen, dass an den zur Von-der-Tann-Straße hin orientierten Fassaden Beurteilungspegel Verkehrslärm von bis zu 73 dB(A) tags und von bis zu 66 dB(A) nachts zu erwarten sind. Damit werden die sog. Schwellenwerte zur lärmbedingten Gesundheitsgefährdung, die bei 70/60 dB(A) tags/nachts liegen, überschritten.

Im Schallgutachten wurde die vorgesehene Bebauung fassadenweise betrachtet. Das Gutachten stellt dabei in seinen Betrachtungen immer den ungünstigsten Fall einer Lärmbelastung auf der gesamten Höhe der Fassade dar.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tags/nachts) können am Tag an folgenden, zum Rand des Plangebiets orientierten Fassadenabschnitten, unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwand im Süden eingehalten werden:

- tags an der Südseite der Bebauung, zum Westpark hin, in der westlichen Hälfte sowie
- tags im Norden, zur bestehenden Bebauung an der Dottenheimer Straße, im westlichen Teilstück.

Nachts werden die Grenzwerte der 16. BImSchV an keiner der zu den Rändern Plangebiets orientierten Fassade vollständig eingehalten.

In den unteren Geschossen stellt sich die Lage etwas besser dar, vgl. hierzu Anlage 2.1. des Schallgutachtens, in dem die Freibereiche untersucht werden.

In den Innenbereichen (Höfen) werden tags aufgrund der Abschirmwirkung durch andere Gebäudeteile die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) (tags/nachts) werden zum Teil eingehalten. In der Nachtzeit werden die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überall in den nach innen orientierten Fassaden eingehalten.

Aufgrund der Berechnung wird deutlich, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit dem Verkehrslärm notwendig sind. Zum einen wird es erforderlich werden, die abschirmende Wirkung der Randbebauung an der Von-der-Tann-Straße, zum Westpark und nach Norden zur Voraussetzung der Errichtung der anderen Gebäude zu machen.

In den Bereichen, wo die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, sind keine schallschutzmaßnahmen notwendig.

Für die Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV überschritten, aber die Sanierungsgrenzwerte[5] eingehalten werden, kann mit passiven Schallschutzmaßnahmen gearbeitet werden: Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach). Für den Nachtzeitraum sind fensterunabhängige Lüftungen notwendig.

Für die darüber hinaus vom Verkehrslärm betroffenen Gebäudeteile an der Von-der-Tann-Straße sowie in Teilbereichen zum Westpark und nach Norden werden Festsetzungen zur Grundrissorientierung für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume notwendig. Davon kann ggfs. abgewichen werden, wenn bestimmte bauliche Maßnahmen (Schallschutzloggien, vorgehängte Fassaden, Erker etc.) durchgeführt werden.

In der schalltechnischen Voruntersuchung wird deutlich, dass es an der Von-der-Tann-Straße im Bereich der vorgesehenen Abtreppung auch im Bereich der entstehenden Kopfseiten zu hohen Lärmbelastungen kommt. Diese Bereiche könnten zum Beispiel durch verglaste Schallschutzwände geschützt werden, so dass dann die möglichen Außenwohnbereiche nutzbar werden. Hierzu gibt der Bebauungsplan einen Rahmen vor, die konkrete Ausgestaltung ist dann im Rahmen der Vorhabenplanung zu leisten.

Hinsichtlich der Außenwohnbereiche und Freiflächen wird deutlich, dass die Höfe innerhalb der Bebauung tags die Orientierungswerte der DIN 18005 größtenteils einhalten. Anders gestaltet sich die Situation an der künftigen öffentlichen Grünfläche, die nur aufgrund der vorgesehenen Lärmschutzwand entlang der Von-der-Tann-Straße Pegel zwischen 54 und 64 dB(A) aufweist. Um eine für den Aufenthalt geeignete Kinderspielfläche im Westpark anlegen zu können, ist daher entlang der Von-der-Tann-Straße eine Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls notwendig.

[5] Grenzwerte für Lärmsanierung an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, die als freiwillige Leistung auf der Grundlage haushaltsrechtlicher Regelungen gewährt werden und nur vorgenommen wird, wenn der Beurteilungspegel die Auslösewerte für die Lärmsanierung überschreitet, WA 64/54 dB(A) tags/nachts

Gewerbelärm

Anhand eines theoretischen Maximalfalls wurden in der schalltechnischen Voruntersuchung die Immissionen durch Anlagenlärm ermittelt. Sie basieren auf dem bestehenden Baurecht und den in der Baugenehmigung enthaltenen Beschränkungen. Der maßgebliche Anlagenlärm geht vom, dem Plangebiet gegenüberliegenden, Grundstück Von-der-Tann-Straße 31 aus.

In der Berechnung wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) tags/nachts) sowohl an der Von-der-Tann-Straße als auch in einem Teilbereich zum Süden nicht eingehalten werden.

Aufgrund der Gewerbelärmeinwirkung werden Grundrisslösungen notwendig. Es dürfen keine Fenster von Aufenthaltsräumen an den Stellen angeordnet werden, an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Gemeinsame Betrachtung Verkehrslärm / Gewerbelärm

Sowohl aus Gründen des Verkehrslärms als auch des Gewerbelärms werden insbesondere an der Von-der-Tann-Straße und Abschnitten am südlichen Rand aktive Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm notwendig, die gleichzeitig auch die Konflikte aus dem Verkehrslärm bewältigen können. Bei der Entwicklung der Grundrisse sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Fassade zu orientieren oder durch geeignete Maßnahmen (Schallschutzloggien etc.) vor dem Lärm zu schützen.

I.4.7. ENERGIEEINSPARUNG

Bezüglich der energetischen Optimierung der neu zu errichtenden Gebäude sind die Vorgaben des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) zu beachten. Ein Anschluss an die Fernwärme ist möglich. Die Fernwärmeleitungen sind vorhanden. Mit dem Anschluss an die Fernwärme, wäre eine der umweltfreundlichsten Energieversorgungslösungen gewählt. Die Nürnberger Fernwärme hat eine hervorragende Energiebilanz. Der Primärenergiefaktor beträgt 0,0.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Katalog der zulässigen und unzulässigen Nutzungen wird in den textlichen Festsetzungen explizit aufgeführt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden auch im Plangebiet für allgemein zulässig erklärt, so dass der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets gewahrt bleibt. Dieses ist dadurch charakterisiert, dass Wohnen die Hauptnutzung ist, die durch andere, dem Wohnen i.d.R. zugeordnete Nutzungen in untergeordnetem Maß ergänzt wird.

Für die zulässigen Schankbetriebe und Speisewirtschaften wird festgelegt, dass diese nur im Erdgeschoss zulässig sind. Damit kann beispielsweise eine Belebung der Erdgeschosszonen und Attraktivierung der Hofbereiche erreicht werden. Auch die Anlieferung dieser Nutzungen ist im Erdgeschoss deutlich einfacher, als in den Obergeschossen.

Die im Plangebiet vorgesehene Kindertagesstätte ist als Anlage für soziale Zwecke allgemein zulässig.

Die normalerweise gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden, bis auf die Betriebe für Beherbergungsbetriebe, für unzulässig erklärt. Im Plangebiet soll

eine verdichtete Wohnnutzung mit ggfs. ergänzenden Nutzungen untergebracht werden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe entsprechen diesem Konzept nicht und wären dem Ort nicht angemessen.

Der Ausschluss von nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen von Verwaltungen ist begründet in dem der Planung zugrundeliegenden Konzept einer verdichteten Wohnbebauung mit reduziertem Stellplatzschlüssel.

Die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe könnten an diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort an der durch Lärm hochbelasteten Von-der-Tann-Straße eine sinnvolle Ergänzung der Wohnfunktion darstellen. Um sicherzustellen, dass Beherbergungsbetriebe gegenüber der Wohnnutzung eine untergeordnete Nutzung darstellen, werden diese nur in Baufenster a zugelassen. Ausnahmsweise sind Beherbergungsbetriebe in Baufenster b zulässig, sofern eine Errichtung in Baufenster a aus betrieblichen Gründen nicht möglich ist.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche und somit über die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen, über eine maximale Geschossfläche und über Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Darüber hinaus wird die mögliche Unterbauung des allgemeinen Wohngebiets durch eine Tiefgarage geregelt.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, vgl. hierzu auch die Ausführungen unter I.5.4.

Das westliche Baufenster hat eine Größe von 3.394 m², das östliche eine Größe von 3.268 m². In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass darüber hinaus Terrassen, die bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m² je erdgeschossiger Wohneinheit zulässig sind. Nach derzeitigem Stand sind im Erdgeschoss insgesamt 51 Wohneinheiten vorgesehen. (Angaben aus dem aktuellen Hochbauentwurf mit Stand 03.05.2021) Demnach wird durch diese Festsetzung eine Grundfläche von maximal 1.020 m² für Terrassen zugelassen.

Die Obergrenze für die Geschossflächen wird auf 35.400 m² festgesetzt. Die Geschossfläche bezieht sich auf die Außenmaße der Gebäude in den Vollgeschossen, gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO. Um Nutzeransprüche umzusetzen und das Wohnen zeitgemäß zu gestalten, werden voraussichtlich auch Nutzungen, die oft sonst im Untergeschoss angeordnet werden, erdgeschossig nachgewiesen, wie z.B. Fahrradräume, Kinderwagenräume, sowie auch Müllräume. Um dies zu ermöglichen und keine Nachteile in der Grundstücksausnutzung zu erfahren, wird bestimmt, dass diese Nutzungen bei der Ermittlung der Geschossfläche außer Betracht bleiben bzw. das festgesetzte Maß um ihre Größe überschreiten dürfen. Gleiches gilt auch für mögliche Gemeinschaftsräume.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entlang der Von-der-Tann-Straße als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, dabei orientiert sich das Höchstmaß am Rahmenplan (Anlage 1 zur Begründung) und das Mindestmaß liegt um maximal zwei Geschosse niedriger. Da die Bebauung entlang der Von-der-Tann-Straße eine schallabschirmende Wirkung für den westlichen Bereich entfaltet, werden in den Bereichen, wo der städtebauliche Entwurf (Anlage 1 zur Begründung, Rahmenplan) fünf Vollgeschosse festsetzt, diese als zwingendes Maß der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

In den anderen Bereichen werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Die Höhe der Gebäude wird darüber hinaus, mit Ausnahme der Baufenster a und h (siehe I.5.5), durch die einzuhaltenden Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,4 H gemäß Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg beschränkt.

Im Norden wird eine maximale Wandhöhe, bezogen auf NHN, festgesetzt um die Ergebnisse der Verschattungsstudie zu sichern.

Legt man die Planzeichnung mit den festgesetzten Grundflächen zugrunde, erhält man folgende Nutzungskennziffern.

Kriterium	**Kennzahl**
Baufläche (WA)	16.026 m²
Größe der Baufenster	6.662 m²
Geschossfläche	35.400 m²
GRZ	0,42
GFZ	2,21

Die Orientierungswerte für die Obergrenzen zum Maß der baulichen sind gemäß § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet wie folgt festgelegt: GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2.

Gemäß der obenstehenden Tabelle überschreitet die Planung, bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche ohne Nebenanlagen, die Orientierungswerte der BauNVO hinsichtlich der GRZ für allgemeine Wohngebiet leicht um 0,02 und ist somit vernachlässigbar. Der Orientierungswert für die GFZ hingegen wird deutlich überschritten, auch im Fall, dass nur die festgesetzten Mindestgeschossigkeiten umgesetzt werden.

Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Orientierungswerte der GFZ aufgrund der Festsetzungen sind: ein städtebaulich abgestimmtes Konzept, das über eine Vielzahl von Varianten entwickelt wurde. Das städtebauliche Konzept sieht Raumkanten vor, die dem Entwurf ein eigenständiges Bild geben und der Lage an der B4R angemessen sind. Mit der Freihaltung der Schneise des Westparks und der Abtretung der Grünfläche verringert sich die private Baufläche. Trotz der Höhe entstehen definierte private Höfe. Der Innenbereich wird durch die kammartige Struktur gegliedert, so dass zuordenbare Bereiche entstehen. Darüber hinaus besteht in Nürnberg eine große Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch nach gefördertem Wohnraum.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für die Obergrenze der GFZ wird durch folgende Maßnahmen kompensiert: Fixierung der städtebaulichen Form durch enge Baufenster und somit Sicherung der privaten Hofbereiche, Abtretung von 4.819 m² zur Vergrößerung des Westparks, Sicherung des Nachweises von Kinderspielplätzen durch Anwendung der Nürnberger Satzung. Die städtebauliche Dichte ist an diesem Ort in der Stadt vertretbar und angemessen.

Darüber hinaus werden mit der Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt – unterstützend kommen hier die Festsetzungen zum Schallschutz dazu. Darüber hinaus ist ganz grundsätzlich anzumerken, dass das Plangebiet an eine große öffentliche Grünfläche, den Westpark, angrenzt.

Hinsichtlich einer möglichen Unterbauung des Plangebiets, die bei der „erweiterten GRZ“ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO betrachtet wird, wird festgesetzt, dass diese im allgemeinen Wohngebiet 0,9 betragen darf. Da der ruhende Verkehr, bis auf Stellplätze für die Kindertagesstätte, unterirdisch nachgewiesen werden soll und dafür die entstehenden Höfe unterbaut werden müssen, wird die Festsetzung aufgenommen. Von der Unterbauung ausgenommen bleiben die Bereiche zwischen Baufenster und öffentlicher Grünfläche im Süden, zwischen Baulinie bzw. Baugrenze und Verkehrsfläche im Osten und Westen. Im Norden wird voraussichtlich die Unterbauung mit dem südlichen Abschluss der Dottenheimer Straße enden, so dass bspw. der vorgesehene Außenbereich der Kindertagesstätte auf Flurstück 139/7, Gmkg. Sündersbühl nicht unterbaut wird.

Kompensationen für die großflächige Unterbauung sind bspw. die Überdeckung der Tiefgarage, die im Bereich der Großbäume verstärkt wird und die Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Tiefgarage, die dann öffentliche Grünfläche wird.

I.5.3. BAUWEISE

Um die städtebauliche Form zu sichern, aber auch aus Gründen des Immissionsschutzes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist eine Gebäudelänge von max. 230 m zulässig. Im WA 2 ist durchgängig und lückenlos an die Baulinie anzubauen.

Auch wenn das Plangebiet derzeit nur aus wenigen Grundstücken besteht, kann es sein, dass im Realisierungsprozess weitere Grundstücke gebildet werden, z.B. im Bereich des künftigen geförderten Wohnungsbaus. Über die Festsetzung einer Baulinie sowie Festsetzung zur Errichtung eines geschlossenen Riegels wird gesichert, dass entlang der Von-der-Tann-Straße aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine geschlossene Bebauung errichtet wird.

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Von-der-Tann-Straße durch Baulinien und im übrigen Bereich durch Baugrenzen definiert, um den städtebaulichen Entwurf der nach außen geschlossenen Figur mit Riegeln ins Innere zu sichern.

Mit der Baulinie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erhält der öffentliche Raum eine klare städtebauliche Kontur, die durch die Rhythmisierung der Geschossigkeiten unterstützt wird. In den anderen Bereichen werden Baugrenzen festgesetzt, um hier auch ein Zurücktreten hinter die festgesetzten Linien und gestalterische Spielräume in den Blockinnenbereichen zu ermöglichen.

Die Baulinie hält einen Abstand von etwa ca. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ein, so dass hier ein privater Vorbereich entstehen kann, der zum Teil begrünt und zur Versickerung genutzt werden kann.

Über eine textliche Festsetzung wird ermöglicht, dass ein Hervortreten in differenzierten Umfang vor der Baulinie, z.B. durch Erker und Loggien ab dem 1. OG zulässig ist. Dieses Maß wird auf 0,6 m begrenzt. Diese Festsetzung ist begründet, wenn bei erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Schallschutz, mit vor die Fassade tretenden Bauteilen gearbeitet werden muss.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen stellt auf die Rahmenplanung ab. Spielräume sind nur im Umfang von 0,5 m zum Innenbereich vorgesehen, da das Quartier sehr dicht bebaut und auch über den Bebauungsplan die Größe der privaten und öffentlichen Freiflächen gesichert werden soll.

Im Norden wurde die städtebauliche Form so entwickelt, dass bei der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung an der Dottenheimer Straße die Anforderungen an die Mindestbesonnung gemäß DIN 5034 nachgewiesen werden können.

Danach gelten Wohnungen als ausreichend besonnt, wenn ihre Besonnungsdauer im Zeitraum der Tag-Nachtgleiche mindestens 4,0 h am 21. März und 1,0 h am 17. Januar beträgt. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt ist. Als besonnt gelten nach DIN 5034 nur die Teile des Tages, an denen die Sonne 6° und mehr über dem Horizont stehen. Verschattungen durch Bäume bleiben bei der Untersuchung auftretender Verschattungen unberücksichtigt. Für weitere Ausführungen wird auf die Verschattungsstudie verwiesen, in der die konkrete Grundrissgestaltung der nördlich angrenzenden Bebauung berücksichtigt wurde und die auf den 17. Januar als maßgeblichen Tag abstellt.

Die im Plangebiet vorgesehenen Balkone werden mittels einer eigens ausgewiesenen Baugrenze für Balkone gesichert. Diese hat eine Tiefe von 2 m. Für die dort zulässigen Balkone werden Festsetzungen zur Tiefe (max. 2,5 m) und zur Gesamtlänge getroffen. Hinsichtlich ihrer Größe wird einschränkend festgesetzt, dass ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt die Hälfte nicht überschreiten darf. Damit soll vermieden werden, dass eine zweite „Balkonfassade“ entsteht und die privaten Freiflächen eingeengt werden. Die Balkone sind ohne seitliche Grenzabstände zulässig, um ausreichend gestalterische Spielräume bei der Anordnung der Balkone zu ermöglichen.

Die Baugrenzen fassen den städtebaulichen Entwurf sehr eng und bieten keinen Platz für die Unterbringung von ebenerdigen Terrassen. Über textliche Festsetzungen wird gesichert, dass diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Um die Eingangsbereiche der Gebäude bewohnerfreundlich zu gestalten, wird bestimmt, dass Vordächer über die Baugrenzen und Baulinien bis zu einer Tiefe von 2 m hervortreten dürfen und maximal ein Drittel der Fassade lang sein dürfen. Damit können gut nutzbare Hauseingänge ausgebildet werden. Die Baulinien und Baugrenzen halten auch den notwendigen Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen ein, so dass hier keine weiteren Regelungen notwendig sind.

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN

Für das Plangebiet wird der Nachweis der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Nürnberger Abstandsflächensatzung für die festgesetzten Baugrenzen angeordnet. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt demnach 0,4 H, mindestens drei Meter.

Die Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg stellt eine Umsetzung des Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO a.F. dar. Auch mit der Novellierung der BayBO zum 01.02.2021 hat sie weiterhin Bestand, da die Novelle der BayBO eine allgemeine Reduzierung der Abstandsflächen nur für Städte mit weniger als 250.000 Einwohnern vorsieht und Nürnberg mit 518.000 Einwohnern nicht darunterfällt.

Eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H weist die Schutzziele der Abstandsflächen (Belichtung, Belüftung und Besonnung) nach. Auch die Musterbauordnung der ARGE Bau sieht in § 6 Abs. 5 MBO Abstandsflächen von einer Tiefe von 0,4 H, mindestens 3 m vor.

Im nördlichen Bereich bei Baufenster a ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 3 m vorhanden. Im südlichen Bereich des Baufensters h ist zum Schutz der öffentlichen Grünfläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m festgesetzt. Die Lärmschutzwände müssen für den ausreichenden Schutz der Grünfläche bzw. die bestehende Wohnbebauung nördlich des Plangebiets über diese hinaus auf die Baufläche reichen. Die Lärmschutzwände sind aufgrund ihrer Höhe abstandsflächenpflichtig. Aus diesem Grund werden für die Baufenster a und h sowie für die vorhandene und die festgesetzte Lärmschutzwand im Südosten des Plangebiets abweichende Tiefen der Abstandsflächen festgesetzt. Die Reduzierung der Abstandsflächentiefe beschränkt sich bei den Baufenstern a und h auf die Baulinie, die jeweils die östliche Gebäudeaußenwand darstellt. Die Tiefe der Abstandsflächen wird auf 0,1 H, mindestens 3 m festgesetzt. Aufgrund der Festsetzungen der Baulinie sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse für diese Baufenster sind dennoch keine Beeinträchtigungen von nachbarschützenden Belangen zu erwarten. Aufgrund des Abstands der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von mindestens 5 m sowie der angrenzend festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, bis zu deren Mitte die Abstandsflächen zu liegen kommen dürften, wäre die Einhaltung der Abstandsflächen auch ohne Reduzierung und damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung auf den Nachbargrundstücken sichergestellt. Für die vorhandene und die festgesetzte, transparente Lärmschutzwand wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 H, mindestens 1 m festgesetzt. Hierdurch kann es zu einer Beeinträchtigung der Belüftung und Belichtung der nördlichen und südlichen Gebäudeecke in den Baufenstern a und h kommen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen wird deshalb für die Bereiche an denen sich die neue Lärmschutzwand im Süden und die überbaubaren Grundstücksflächen überlappen, festgesetzt, dass die Anordnung von zur Belichtung und Belüftung notwendigen Fenstern unzulässig ist. Dies betrifft den südlichen Bereich des Baufensters h auf einer Länge von 4,5 m und einer Höhe von bis zu 4 m. Im Bereich der bestehenden Lärmschutzwand im Nordosten wird auf eine solche Einschränkung verzichtet, da die Lärmschutzwand hier sowohl eine geringere Höhe als auch einen größeren Abstand zur nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche (im Minimum 5,5 m) aufweist. Der obere Teil der bestehenden Lärmschutzwand ist darüber hinaus transparent errichtet und schränkt die Belichtung damit nicht drastisch ein. Darüber hinaus ist entlang der Von-der-Tann-Straße die Anordnung von Aufenthaltsräumen aufgrund der Verkehrslärmbelastung bereits eingeschränkt. Die Errichtung einer transparenten Lärmschutzwand bzw. der Erhalt der vorhandenen Lärmschutzwand an dieser Stelle sind daher aus den genannten Gründen vertretbar.

I.5.6. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Zur Optimierung eines geordneten und harmonischen Siedlungsbilds wird im Bebauungsplan die Errichtung von Nebenanlagen eingeschränkt. Es wird festgesetzt, dass diese, bis auf einige Ausnahmen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Festsetzungen werden getroffen, um das Baugebiet nicht durch eine Vielzahl kleiner Bauten zusätzlich zu verdichten und um das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen. Der aktuelle Planungsstand sieht vor, dass die Flächen für die Müllentsorgung sowie ein Großteil der privaten Fahrradabstellplätze in den Tiefgaragen angeordnet werden. An den Abholtagen ist vorgesehen die Müllfraktionen auf den privaten Bauflächen aufzustellen, vgl. Anlage 1 zur Begründung.

Hinsichtlich der Einfriedungen wird festgesetzt, dass diese mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig sind. Damit wäre u.a. die Abgrenzung der Mietergärten zum Beispiel nach Westen oder auch ggfs. Abgrenzungen zu den privaten Innenhöfen möglich. Im Westen, zum Weg zwischen Plangebiet und Kleingärten, ist zusätzlich eine Einfriedung durch eine Heckenpflanzung festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Wohngebiets nach außen zu gewährleisten. Diese Hecke kann durch eine Einfriedung mit einem Zaun zu den privaten Flächen hin ergänzt werden, um dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner gerecht zu werden.

Die festgesetzte Höhe der Einfriedungen ist ausreichend, um sowohl dem Schutzbedürfnis der Nutzer der privaten Freiräume Rechnung zu tragen und ein Überklettern im Bereich der privaten Spielflächen zu verhindern, als auch ein offenes Erscheinungsbild des Gebiets zu erzielen.

Um die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere zu gewährleisten, werden durchlaufende Sockel bei Einfriedungen ausgeschlossen.

Einfriedungen sind angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Damit soll der urbane Charakter des Plangebiets sichergestellt werden.

I.5.7. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN MIT IHREN EIN- UND AUSFAHRTEN

In der Planzeichnung sind die Flächen, die durch Tiefgaragen unterbaut werden dürfen, festgesetzt, um insbesondere die Randflächen von einer Unterbauung auszunehmen und die Muldenversickerung sicher zu stellen. Tiefgaragen sind aus diesem Grund nur in den dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Breite der Tiefgaragenzufahrt wird im Planteil großzügig festgesetzt, damit erforderlichenfalls Tiefgaragenzufahrt und vorgesehener Durchgang durch das Gebäude getauscht werden können. Um dennoch eine angemessene Breite der Tiefgaragenzufahrt sicherzustellen, wird deren Breite auf max. 7,0 m begrenzt.

Hinsichtlich der privaten Stellplätze werden für bestimmte Nutzungen Abweichungen von der Stellplatzsatzung (StellplatzS) formuliert. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird als eine Maßnahme zur Verkehrsreduzierung gegenüber der von der Stellplatzsatzung geforderten Zahl verringert. Das Plangebiet liegt außerdem benachbart zur sogenannten Zone 1 gemäß StellplatzS (§ 2 Abs. 4 Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg), wo nur 80 % der Stellplätze gemäß Richtzahlenliste nachzuweisen wären. Aufgrund dieser Lage wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze so reduziert, dass maximal 70 % der nach Richtzahlenliste geforderten Stellplätze zu errichten sind. Eine Verschärfung von 80 % auf 70 % ist durch die Umsetzung von Maßnahmen des Mobilitätsbaukastens möglich. Der Verweis auf die Stellplatzsatzung gilt statisch, d. h. es wird auf den derzeitigen Stand der Satzung abgestellt. Dies ist unter anderem dem geschuldet, dass man die Stellplätze nicht zu stark reduzieren möchte, um nicht Probleme in die angrenzenden Gebiete zu tragen. Damit wird auch dem Aspekt Rechnung getragen, dass das Plangebiet zwar gut, aber nicht hervorragend an den ÖPNV angebunden ist.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der damit einhergehenden notwendigen Anzahl an Pkw-Stellplätzen wird festgesetzt, dass diese in Tiefgaragen unterzubringen sind, um so die Erdgeschossebene für Grünflächen nutzen zu können.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu den Fahrradabstellplätzen getroffen: Es sind mindestens 30 % der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze ebenerdig außerhalb von Gebäuden nachzuweisen. Weitere 5 % sind baulich in die Erdgeschosse der Gebäude zu integrieren – die restlichen 65 % sind in den Untergeschossen (Tiefgaragen) nachzuweisen. Die Fahrradstellplätze in der Tiefgarage müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Aufzüge, Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein. Es wird festgesetzt, dass eine eigene Fahrradrampe herzustellen ist. Damit soll die Benutzbarkeit der Abstellanlagen sichergestellt werden.

Oberirdisch sollen Fahrradabstellplätze sowohl in den privaten Höfen als auch in den Zwischenbereichen zwischen den Blöcken hergestellt werden.

I.5.8. WERBEANLAGEN

Im Plangebiet gelten die allgemeinen Vorschriften der §§ 1 und 2 der Werbeanlagensatzung (WaS) vom 08.08.2012. Es ist vor allem § 2 Abs. 1 Nr. 2 WaS zu beachten, wonach im gesamten Stadtgebiet Werbeanlagen in störender Häufung; sowie Werbeanlagen, die das Straßen- und Ortsbild erheblich beeinträchtigen, insbesondere ortsbildprägende Sichtachsen und Blickbezüge, wesentliche Straßenräume und Fahrbahnmittelstreifen der Hauptzufahrten in die Stadt unzulässig sind.

Weitergehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Die Werbeanlagensatzung lässt Ausnahmen von den Regelungen zu, die dann im konkreten Fall zu beantragen sind.

I.5.9. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Entsprechend dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg werden Festsetzungen zum sozialen Wohnraum im Plangebiet getroffen, damit soll u.a. Gentrifizierungsprozessen entgegengewirkt werden. Im Beiplan 1 werden „Flächen für soziale Wohnraumförderung“ festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass auf den gekennzeichneten Flächen Wohnungen so zu errichten sind, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die festgesetzte Mindestgeschossfläche für Wohnungen einschließlich der Erschließungsflächen beträgt mindestens 80 % der Geschossfläche im Beiplan 1 des Planblattes bestimmten Gebiet. Die genaue Geschossfläche, die im geförderten Wohnungsbau herzustellen ist, richtet sich nach dem Bauantrag und ist im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Sollten sich in der Umsetzung des Bebauungsplans Umstände ergeben, dass die Flächenzuweisung geändert werden müsste, wird dies als Ausnahme ermöglicht. Dies jedoch unter dem Vorbehalt, dass die Herstellung des förderfähigen Wohnraums bereits an anderer Stelle erfolgt bzw. dessen Herstellung gesichert ist.

Die weiteren zu klärenden Punkte, wie z.B. der Realisierungszeitraum oder Ankaufsrechte der Stadt werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

I.5.10. VERKEHRSFLÄCHEN

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Von-der-Tann-Straße und der Dottenheimer Straße werden in ihrem Bestand festgesetzt.

Private Verkehrsfläche

Die Wegeverbindung zwischen der Dottenheimer Straße und dem Westpark wird als 4 m breite, private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger, Radfahrer frei) festgesetzt und wird dann als Eigentümerweg gemäß Art. 53 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) öffentlich gewidmet.

Eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit Übertragung der Straßenbaulast an die Stadt ist aufgrund der Unterbauung durch die Tiefgarage nicht vorgesehen.

Mit Festsetzung des Eigentümerwegs wird die bauordnungsrechtliche Erschließung gemäß Art. 4 BayBO nachgewiesen.

I.5.11. VERSORGUNGSFLÄCHEN

Auf dem Flurstück Nr. 139/7 im Norden des Plangebiets wird eine Fläche von 28 m² für Versorgungsanlagen festgesetzt. Dorthin wird der derzeit in der Tiefgarage des Komplexes Von-der-Tann-Straße 30 befindliche Trafo verlegt, der auch die Wohnbebauung an der Dottenheimer Straße versorgt. Eine erneute Anordnung in der Tiefgarage ist aus wartungstechnischen Gründen nicht möglich.

Für die weiteren Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie wird bestimmt, dass diese in die Hauptgebäude zu integrieren sind oder in den Tiefgaragen angeordnet werden sollen. Dies ist möglich, da das Gebiet komplett neu entwickelt wird und diese Funktionen von Anfang an mit bedacht werden können. Die Freiraum- und die Gestaltqualitäten werden dadurch gewahrt.

I.5.12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im innerstädtischen Bereich soll die vorhandene Qualität der Straßen und Freiräume in Ihrer Wirkung im Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

I.5.13. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG

Müllräume sind unter anderem in der Tiefgarage vorgesehen. Ziel ist diese Müllräume in die Gebäude zu integrieren, um die Freiflächen, bis auf am Abholtag, von den Abfallbehältern freizuhalten. Die Aufstellflächen für die Abholung am Abholtag sind auf den privaten Bauflächen vorgesehen und in Anlage 1 zur Begründung (Rahmenplan) dargestellt.

I.5.14. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Es ist vorgesehen, dass ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers versickert werden soll. Wichtige Bausteine dieses Konzepts sind die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung und die Überdeckung der Tiefgarage von mindestens 80 cm. Damit wird der Abflussbeiwert deutlich reduziert, das Regenwasser zurückgehalten und kann verdunsten.

Es sind Mulden in den privaten Höfen und an den Außenrändern der Bebauung, also dort, wo sich keine Tiefgarage befindet, vorgesehen. Nur das ab dem 100-jährigen Regenereignis anfallende Niederschlagswasser kann auch auf der öffentlichen Grünfläche zum Versickern weitergeleitet werden. (Niederschlagsentwässerung/Überflutungsnachweis, grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb, Freising Hamburg – 24.08.2022)

In der Bebauungsplansatzung ist die Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Das Konzept ist über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Das stellt die grundsätzliche Entwässerung des Plangebiets sicher. Die genauen Nachweise sind in den entsprechenden Genehmigungsverfahren zu erbringen.

I.5.15. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG

<u>Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage</u>

Im Süden des Plangebiets werden die Fläche der ehemaligen Tiefgarage sowie der in den Geltungsbereich einbezogene Teil des Westparks als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die Anforderungen des Baulandbeschlusses und die Darstellungen des FNP umzusetzen.

Südlich an das allgemeine Wohngebiet schließt sich die öffentliche Grünfläche des Westparks an, die die Zweckbestimmung Parkanlage und in ihrem westlichen Teilbereich die Zweckbestimmung Kinderspielplatz erhält.

Der zwischen künftigem Spielplatz und dem allgemeinen Wohngebiet befindliche Baum- und Strauchbestand soll als Fläche erhalten und entwickelt werden und auch zur Abschirmung zwischen den beiden Nutzungen dienen.

Die zum Erhalt vorgesehenen Bäume und Sträucher sollen durch die Pflanzung weiterer Bäume im Bereich der neu entstehenden Parkanlage ergänzt werden, um die langfristige Weiterentwicklung des Parks sicherzustellen.

Darüber hinaus werden nur wenige Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage getroffen, um die langfristige Planungsfreiheit der Stadt nicht zu beschneiden. Deswegen wird der Weg, der den aus dem neuen Wohngebiet kommenden Fußweg an die Hauptachse des Westparks anschließt, um die Durchgängigkeit von der Dottenheimer Straße zum Westpark zu gewährleisten in einer Breite von 3,50 m nur hinweislich dargestellt.

Die Tiefgarage wird bis auf die östliche Wand entlang der Von-der-Tann-Straße rückgebaut. Der südlich gelegene, vorhandene Baumbestand kann daher nicht erhalten werden und wird entfernt.

Im Osten der Grünfläche, direkt an der Von-der-Tann-Straße wird eine Lärmschutzwand festgesetzt, die dem Schutz des Kinderspielplatzes dient, vgl. Schallgutachten PMI GmbH, Anlage 2.1. Die Schallschutzwand steht, wie auch im nördlichen und südlichen Verlauf der Von-der-Tann-Straße, genau angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche und soll als transparente Wand ausgeführt werden, so dass die öffentliche Nutzung des Westparks sichtbar ist.

Durch die Pflanzung einer Baumreihe auf der westlichen Seite der Lärmschutzwand wird zum einen die festgesetzte Baumreihe vor den Fassaden aufgenommen und gleichzeitig das Gestaltungskonzept, das bereits in den anderen Bereichen der Von-der-Tann-Straße vorhanden ist, aufgenommen. Darüber hinaus sind in der öffentlichen Grünfläche mindestens fünf standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen.

In der Satzung werden Festsetzungen zur Baumqualität und Ausbildung der Wurzelräume getroffen, die sich an den entsprechenden Richtlinien orientieren.

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

Im westlichen Bereich der Grünfläche wird ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Mit der Widmung als Kinderspielplatz gelten von ihm ausgehende Geräusche nicht als Lärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und sind für die neu entstehende Wohnbebauung nicht als Freizeitlärm zu bewerten.

Durch die Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern ist der Kinderspielplatz zur Wohnbebauung abgeschirmt und eindeutig dem Westpark zugeordnet.

Besonders wertgebende Einzelbäume in der Grünfläche sind zum Erhalt festgesetzt, um die öffentliche Grünfläche mit ausreichend Schatten zu versorgen und gleichzeitig die vielfältigen Wohlfahrtswirkungen (Klima, Biodiversität, Verdunstung) von Einzelbäumen langfristig zu sichern.

Die Planung des Spielplatzes erfolgt durch die zuständigen städtischen Ämter mit bereits erprobten Verfahren, wie z.B. Planungswerkstätten und Kinderbeteiligung.

I.5.16. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORNDUNG

Zu pflanzender Laubbaum, schmalkronig

In der privaten Vorzone zur Von-der-Tann-Straße zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie wird die Pflanzung einer Baumreihe, bestehend aus neun zu pflanzenden Bäumen

festgesetzt, um diesen Bereich entsprechend zu gliedern und den Straßenraum an dieser Stelle durch Begrünung aufzuwerten.

Es werden hierzu Anforderungen an die Pflanzen und den Wuchsraum festgesetzt, die auch entsprechend durch den städtebaulichen Vertrag und Bürgschaften gesichert werden, um einen schnellen Anwuchserfolg und eine dauerhafte Entwicklung zu gewährleisten.

Aufgrund des relativ schmalen Bereichs zwischen Baulinie und öffentlicher Verkehrsfläche sind schmalkronige Bäume mit entsprechender Endwuchshöhe zu wählen, so dass diese vor dem hohen Gebäude entsprechende Wirkung entfalten können. Möglich wären zum Beispiel folgende Bäume:

- *Carpinus betulus 'Fastigiata'*, Pyramiden-Hainbuche
- *Acer campestre 'Elsrijk'*, Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘
- *Acer platanoides 'Columnare'*, Säulenförmiger Spitz-Ahorn
- *Acer platanoides 'Olmsted'*, Spitz-Ahorn 'Olmsted'
- *Carpinus betulus 'Frans Fontaine'*, Säulen-Hainbuche
- *Ginkgo biloba,'Fastigiata Blagon'*, Säulenförmiger Ginkgobaum
- *Liquidambar styraciflua 'Paarl'*, Amberbaum
- *Liriodendron tulipifera 'Fastigiata'*, Säulenförmiger Tulpenbaum
- *Populus nigra 'Italica'*, Pyramiden-Pappel

Zu pflanzender Laubbaum, großkronig

Das grünordnerische Konzept für die Freiflächen im Inneren sieht vor, dass pro Hof ein großkroniger Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von mindestens 15 m zu pflanzen ist, so dass dieser räumlich gegenüber den hohen Gebäuden bestehen kann. Da die Bäume fast alle auf der künftigen Tiefgarage zu pflanzen sind, sind für die Bäume gute Wuchsbedingungen zu sichern, z.B. durch entsprechend große Baumscheiben. Dazu werden Festsetzungen getroffen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 100 m² aufweisen und eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,2 m Höhe. Dies sind 40 cm mehr als die Mindestdicke der Vegetationstragschicht auf den übrigen Bereichen der Tiefgarage.

Begründet ist dies in den anerkannten Regeln der Technik, wie zum Beispiel der „Dachbegrünungsrichtlinie“ und den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, herausgegeben von der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.) in der die Anforderungen an die Wuchs- und Pflanzbedingungen von Bäume definiert werden.

Durch die Verwendung von Bäumen in den jeweils festgesetzten Größen soll ein gutes Anwachsen und eine schnelle Raumwirkung erzielt werden.

Mögliche großkronige Baumarten für die Innenhöfe wären:

- *Acer campestre*, Feld-Ahorn
- *Acer platanoides*, Spitz-Ahorn, auch in Sorten
- *Acer x freemanii 'Autumn Blaze'*, Herbst-Flammen-Ahorn
- *Celtis australis*, Südlicher Zürgelbaum
- *Fraxinus pennsylvanica*, Rot-Esche
- *Ginkgo biloba*, Ginkgobaum,
- *Gleditsia triacanthos 'Inermis'*, Dornenlose Gleditschie
- *Liriodendron tulipifera*, Tulpenbaum
- *Liquidambar styraciflua*, Amberbaum
- *Ostrya carpinifolia*, Hopfenbuche
- *Platanus acerifolia*, Platane
- *Quercus cerris*, Zerr-Eiche
- *Quercus robur*, Stiel-Eiche
- *Quercus rubra*, Amerikanische Rot-Eiche
- *Robinia pseudoacacia*, Robinie
- *Sophora japonica*, Schnurbaum

- *Tilia tomentosa*, Silber-Linde
- *Tilia x euchlora*, Krim-Linde
- *Zelkova serrata*, Japanische Zelkove

Zu pflanzende sonstige Bäume und Großsträucher

Die großkronigen Laubbäume werden in den Höfen durch weitere Bäume oder Großsträucher ergänzt. Es wird festgelegt, dass im WA1 12 und im WA2 10 Bäume oder Großsträucher zu pflanzen sind. Dies ist ein angemessener und durch die Rahmenplanung (Anlage 1 zum Begründung) hergeleiteter Wert, der die zahlreichen Nutzeransprüche in den Höfen berücksichtigt – Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen, Kinderspielplätze, Eingangsbereiche mit Abstellplätzen für Fahrräder sowie Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser. Darüber hinaus werden für die Großbäume auch sehr große und entsprechend hohe Baumscheiben vorgesehen, die auch viel Platz beanspruchen. Da die Großbäume das bestimmenden Element sind, kann bei den anderen Bepflanzungen die Zahl entsprechend festgelegt werden. Folgende standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten/Sorten werden u. a. für die privaten Grünflächen und Innenhöfe über Tiefgaragen empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn Elsrijk), *Acer platanoides 'Cleveland'* (Spitz-Ahorn Cleveland), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus „Fastigiata*“ (Pyramiden-Hainbuche), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Ginkgo biloba 'Fastigiata'* (Ginkgo Fastigiata), *Parrotia persica* (Eisenholzbaum), *Fraxinus ornus* (Blumen-Esche), *Gleditsia triacanthos 'Skyline'* (Gleditschie Skyline), *Magnolia kobus* (Kobushi-Magnolie), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche), *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum), *Sophora japonica ‘Regent*‘ (Perlschnurbaum), *Tilia tomentosa ‘Brabant*‘ (Silber-Linde)

Durch die Verwendung von Bäumen in den jeweils festgesetzten Größen soll ein gutes Anwachsen und eine schnelle Raumwirkung erzielt werden.

Wurzelraum für Bäume in befestigten Flächen

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und dem ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraumes. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, sind Mindestanforderungen für Baumscheiben festgesetzt.

Tiefgaragendecken

Das allgemeine Wohngebiet ist zum großen Teil mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgarage ist zu begrünen – die Vegetationstragschicht muss, wie bei anderen Bebauungsplänen in Nürnberg, mindestens 80 cm betragen.

In der Satzung werden die Bereiche aufgezählt, in denen von der Mindestüberdeckung abgewichen werden kann, dabei dürfen 50 cm Mindestüberdeckung nicht unterschritten werden. Zu diesen Sonderbereichen zählen Durchgänge und Retentionsmulden.

Versickerungsfähige Beläge –Feuerwehrzufahrten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Beitrag zum Bodenschutz und Wasserhaushalt Bodenbefestigungen zu reduzieren. FW-Zufahrten sind daher mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Dabei ist bereits das Material für die Tragschicht so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist. Aufgrund der höheren Belastung gilt dies nicht für die zur Erschließung der Gebäude notwendigen Wege. Bei diesen ist das anfallende Niederschlagswasser seitlich zu versickern.

Dachbegrünung von Gebäuden

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit thermischer Belastung im Sommer. Die insgesamt hohe Bau- und Versiegelungsdichte mit geringem Grünanteil im Umfeld führt hier zu einer Überwärmung der Siedlungsfläche und einer unzureichenden Durchlüftung (vgl. auch Stadtklimagutachten Nürnberg). 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.

Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 20° sind aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Zielsetzungen ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen zu begrünen. Darüber hinaus sind Flachdächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden, Gartenhäusern und sonstigen Nebengebäuden sowie Tiefgaragenzufahrten ab einer Dachfläche von 10 m² ganzflächig zu begrünen. 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. Neben den angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (für Gründächer: 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. Eine Nutzung begrünter Flachdächer zur Energiegewinnung ist bei aufgeständerter Bauweise von Photovoltaikmodulen problemlos möglich; hier entstehen sogar wünschenswerte Synergieeffekte, z.B. durch die Auflast der Vegetationstragschicht.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung ist weiterhin wesentlicher Bestandteil des Entwässerungskonzeptes. Mit der Kaskade (Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung) wird zunächst der Teil des Wassers, das auf die Dächer trifft zurückgehalten, kann zum Teil dort verdunsten bzw. wird verzögert auf die Tiefgaragenüberdeckung bzw. die Mulden rund um die Bebauung geleitet. Die Begrünung auf den Dächern ist bei der Dimensionierung der Mulden berücksichtigt.

Fassadenbegrünung

Die Festsetzung von Fassadenbegrünungen an fensterlosen Fassaden mit einer Länge von mindestens 3 m soll zu einer gestalterischen Aufwertung beitragen. Neben gestalterischen Gründen sprechen auch stadtökologische Gründe, wie z.B. Klimaverbesserung, aber auch bauphysikalische Auswirkungen wie Verbesserung des sommerlichen Wärme- und winterlichen Kälteschutzes sowie Schutz vor Witterungseinflüssen für eine Begrünung mit Kletter- und Rankpflanzen. Begrünte Fassaden wirken außerdem positiv auf das städtische Kleinklima und können Kleintieren, z.B. Vögeln und Insekten, Lebensraum bieten. Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahme zu sichern, soll an diesen Fassaden alle 1,5 m je eine Schling- bzw. Kletterpflanze gepflanzt werden. Um die positive Wirkung von Fassadenbegrünung zu sichern, ist diese Begrünung auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum, deswegen werden Mindestgrößen für das Pflanzbeet und den durchwurzelbaren Raum angegeben. Die Pflanzbeete sollen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ pro Kletterpflanze betragen.

Mögliche Arten für Kletter- und Rankpflanzen sind z.B.:

Actinidia arguta (Strahlengriffel),

Campsis radicans (Trompetenblume),

Celastrus orbiculatus (Rundblättriger Baumwürger)

Hedera helix (Efeu)

Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)

Parthenocissus spec. (Wilder Wein in Arten)

Wisteria spec. (Blauregen in Arten)

Zu pflanzende Hecke

Im Westen des Gebiets WA 1 ist eine einfriedende Hecke als Abgrenzung zwischen der Wohnnutzung und dem westlich an das Plangebiet grenzenden Weges zu pflanzen. Die Hecke ist mit 1,2 m bis 1,5 m hohen Hecken aus Laubgehölzen auszubilden. Um der Hecke ausreichend Platz zu gewähren wird eine Mindestbreite des Pflanzstreifens von 1,2 m festgesetzt. Unterbrechungen der Hecke für erforderliche Zugänge sind zulässig.

I.5.17. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird der Baumbestand zwischen Spielplatz und westlichem Baufenster zum Erhalt und Entwicklung vorgesehen. Der Baumbestand hat eine abschirmende Wirkung zwischen den Freizeitnutzungen des Westparks und der neuen Wohnbebauung und eine artenschutzrechtliche Bedeutung.

Ausgleichsmaßnahmen oder -flächen entfallen, da das Planverfahren im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und somit gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe aufgrund der Planung als zulässig.

I.5.18. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUGNEN I. S. D. BIMSCHG

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz gegen einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm.

Da die Hauptlärmquelle östlich des Plangebiets besteht (Straßenverkehrslärm B4R und Anlagenlärm Von-der-Tann-Straße 31), wird zunächst festgesetzt, dass eine Schallschutzbebauung als geschlossener Schallschirm entlang der Von-der-Tann-Straße und der winkelförmig anschließende Gebäudeteil an der Grünfläche zu errichten ist, bevor in anderen Teilen des Plangebiets die Nutzung aufgenommen werden darf. Es werden Anforderungen an den geschlossenen Schallschirm gestellt: danach ist die Mindestgeschossigkeit von 5 Vollgeschossen herzustellen und die Fenster bzw. andere Verglasungen müssen im Gebäude enthalten sein, so dass ein schalldicht komplett geschlossener baulicher Riegel entsteht. Diese Maßnahme wird getroffen, da aufgrund der im schalltechnischen Gutachten untersuchten freien Schallausbreitung deutlich wird, dass andernfalls die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht nachweisbar wären.

Der Riegel, der zwingend zu errichten ist, ist in Beiplan 2 und 3 auf dem Planblatt dargestellt.

Für die Schallschutzbebauung entlang der Von-der-Tann-Straße werden gegen den einwirkenden Gewerbelärm weitere Regelungen getroffen. Da die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm nicht eingehalten werden, dürfen keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm an der östlichen Fassade zur Von-der-Tann-Straße hin entstehen. Aus diesem Grunde wird zunächst eine Grundrissorientierung festgesetzt, wonach öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zu dieser Fassade orientiert sein dürfen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass nur Nebenräume mit ihren Fenstern zu dieser Fassade orientiert sein dürfen. Dazu zählen beispielsweise Bäder, Abstellräume, reine Kochküchen.

Von dieser Grundrissorientierung darf abgewichen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen erreicht wird, dass vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein Puf-

fer entsteht, in dem dann die Immissionsrichtwerte von 55 / 40 dB(A) tags / nachts eingehalten werden. Diese Puffer können z.B. Loggien oder Erker oder Prallscheiben sein. Gemäß Seite 1 von Anlage 3.3 des Schallgutachtens sind diese Pufferzonen nach Süden und Osten geschlossen zu halten, nach Norden bzw. im nördlichen Bereich könnten öffenbare Teilflächen angeordnet sein.

Die Festsetzung Grundrissorientierung gilt in ähnlicher Form auch dem Schutz gegen einwirkenden Verkehrslärm. Da entlang der Von-der-Tann-Straße die Schwelle zur lärmbedingten Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags / nachts überschritten wird, werden Festsetzungen zur Grundrissorientierung getroffen, so dass keine Aufenthaltsräume direkt dem Lärm ausgesetzt werden.

Die Wohnungen sind so zu organisieren, dass notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafräume, Kinderzimmer, Essküchen) zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind, also nicht zur Von-der-Tann-Straße.

Von der festgesetzten Grundrissorientierung kann abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume die Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten werden. Es soll damit erreicht werden, dass für diese Räume keine direkte Lüftung von Aufenthaltsräumen zur verlärmten Straße zulässig ist, sondern dass dies über technische und/oder bauliche Maßnahmen gelöst wird. Zu den baulichen Schallschutzmaßnahmen gehören z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Prallscheiben oder schallisolierte Kastenfenster mit beschränktem Kippwinkel, die dann eine entsprechende Schalldämmung gewährleisten müssen.

Mit dieser Festsetzung wäre es beispielsweise möglich, dass sogenannte Dreispänner realisiert werden, d.h., dass an einem Treppenhaus pro Etage mehr als zwei Wohneinheiten liegen. Zwei davon könnten „durchgesteckt“ sein, sich also von der Straße in den Hof erstrecken. Dazwischenliegende Wohneinheiten wären nur einseitig orientiert. Das kann in den Bereich, wo die Riegel nach Westen abgehen, notwendig werden. Diese Einheiten wären dann ggfs. nur zur Von-der-Tann-Straße orientiert. Der Schutz der Wohnräume wäre dann über eine Loggia o.ä. gewährleistet, zu der die Fenster der Aufenthaltsräume zu öffnen sind. Bei den Anforderungen an die Loggia sind dann gleichzeitig Festsetzungen zum Gewerbelärm zu beachten.

Eine andere Möglichkeit der Abweichung von der Grundrissorientierung besteht darin, dass Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Fassaden nicht zur Belüftung notwendig sind und ausschließlich der Belichtung dienen. Hier wäre also die Anordnung von großen Wohnräumen möglich (sogenannte offene Grundrisse), in denen der notwendige Außenbezug und die Belüftung über Fenster zum ruhigen Innenhof sichergestellt ist. Möglich wären bspw. Festverglasungen.

Eine weitere Festsetzung zum Immissionsschutz betrifft die Ausbildung der Außenbauteile. Diese sind gemäß den zu berechnenden maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 2018-01 auszubilden.

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass Lüftungssysteme für eine ausreichende Lüftung der Schlafräume – auch bei geschlossenen Fenstern – vorzusehen sind. Dies gilt, wenn der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 49 dB(A) in der Nachtzeit überschritten wird. Hier wird auf Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV abgestellt. Der Nachweis erfolgt auf Vorhabenebene. Auch bei dieser Festsetzung wird eine Abweichung formuliert, für den Fall, dass der Raum durch ein Fenster auf einer lärmabgewandten Seite belüftet werden kann. Ganz allgemein ist anzumerken, dass aufgrund der allgemeinen Anforderungen an Gebäude, z.B. aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV), Belüftungssysteme oft zum allgemeinen Baustandard gehören um den Mindestluftwechsel im Sinne einer kontrollierten Wohnraumlüftung sicher zu stellen.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche (also Balkone oder Terrassen) wird für den östlichen Bereich festgesetzt, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass der maßgebliche Außenlärmpegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel entspricht dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tagsüber für Allgemeine Wohngebiete.

In dem Bereich, der weiter als die 75 m von der Baulinie an der Von-der-Tann-Straße entfernt ist, wird der Beurteilungspegel aufgrund der abschirmenden Wirkung der Schallschutzbebauung eingehalten, so dass keine Festsetzungen notwendig sind.

Zum Schutz des künftigen Spielplatzes im Westpark wird entlang der Von-der-Tann-Straße eine Lärmschutzwand von 4 m Höhe festgesetzt, die den Verkehrslärm so abhält, dass auf der Spielfläche tagsüber ein Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) erreicht wird, was dem Tagwert für Mischgebiete entspricht und somit eine gute Aufenthaltsqualität auf dem Spielplatz gesichert ist.

Zur Vermeidung von längeren Fußwegen von der Von-der-Tann-Straße zur öffentlichen Grünfläche, wird eine Festsetzung aufgenommen, die Durchgänge in der Lärmschutzwand ermöglicht. Demnach sind Durchgänge in der festgesetzten Lärmschutzwand zulässig, wenn diese so ausgeführt werden, dass unter Berücksichtigung der Durchgänge ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 60 dB(A) tagsüber auf dem Spielplatz eingehalten wird, z.B. in Form von versetzten, sich überlappenden Lärmschutzwandabschnitten. Die festgesetzte Höhe ist dabei für alle Wandabschnitte einzuhalten.

I.5.19. BEHEIZUNG

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel bzw. Heizöl EL soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagetechnik eingehalten werden.

Damit werden Luftverunreinigungen ausgeschlossen und eine hohe Luftqualität im Gebiet erreicht.

I.5.20. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Hinsichtlich der Dachform wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Eine Nutzung als Dachterrasse wäre zulässig. Hier ist aber auch die Festsetzung zur Dachbegrünung zu beachten in Verbindung mit dem Entwässerungskonzept.

Hinsichtlich der technischen Dachaufbauten wird in der Satzung aufgeführt, dass diese nur für Aufzugsschächte, Lüftungs- und Solaranlagen, Schornsteine und Haus- bzw. Haussatellitenantennen zulässig sind. Darüber hinaus sind Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen und deren Umwehrungen sowie Pergolen zulässig. Die zulässige Grundfläche wird auf 35 m² je Gebäude beschränkt.

Um sicher zu stellen, dass die Dachaufbauten nicht zu stark wahrnehmbar sind, werden Festsetzungen zur Höhe, Lage und Größe getroffen: Für Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Antennen und Schornsteine gilt, dass diese einen Mindestabstand zur nächsten Traufkante in ihrer jeweils eigenen Höhe einhalten müssen. Darüber hinaus wird ihre Höhe auf maximal 1,50 m über der Wandhöhe festgesetzt, Technische Dachaufbauten die höher als 1,0 m sind - bezogen auf die Oberkante der Dachhaut - sind blickdicht einzuhausen und seitlich zu begrünen, so dass sie insbesondere vom Straßenraum nicht sichtbar sind und die Traufe des Hauptbaukörpers das prägende städtebauliche Element darstellt. Ausgenommen sind Solaranlagen. Im Falle von Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen wird die Höhe auf 2,5 m über Oberkante des obersten Geschosses beschränkt.

Da die Dächer evtl. auch als gemeinschaftlich nutzbare Freifläche zur Verfügung stehen sollen, müssen auch die hierfür notwendigen Einbauten diese Forderungen einhalten.

Die Dächer im Plangebiet haben auch eine Funktion als sogenannte „5. Fassade“, da sie insbesondere von den Hochpunkten im Gebiet selbst wahrgenommen werden. Um das Bild einer unruhigen Dachlandschaft zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einbauten ab einem Meter tatsächlicher Höhe (Bezugskante ist die Wandhöhe, also die Attika) einzuhausen und zu begrünen sind.

I.5.21. MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Grosser-Seeger & Partner, 20.05.2021, überarbeitet 11.05.2022) werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Diese sind im städtebaulichen Vertrag gesichert.

- V 1 Durchführung einer Umweltbaubegleitung
- V 2 Durchführung der Rodungsarbeiten von Gehölzbeständen sowie der Entfernung der Fassadenbegrünung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- V 3 Durchführung des Gebäudeabrisses außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September) oder rechtzeitige Ergreifung von Vergrämungsmaßnahmen
- V 4 Erhaltung von Teilen des Baum-/Gehölzbestandes
- V 5 Ersatz verlorengehender (potenzieller) Brutstätten an Gebäuden (Anbringung 1 Koloniekasten für Sperlinge (oder alternativ 3 einzelne Kästen) sowie zusätzlich 3 weitere Nistkästen für Nischenbrüter an geeigneter Stelle an den Fassaden der geplanten neuen Gebäude)

Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

I.6. UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie der Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Zu Beginn des Plan-Verfahrens wurde ein 1. Entwurf Umweltbericht (Grosser-Seeger & Partner, 08.10.2019) erarbeitet, der dem Einleitungsbeschluss vom 19.11.2019 als Beilage beigefügt war. Die Bestandsanalyse hinsichtlich der Umweltbelange, die Auswirkungen der Planung auf diese, wie auch mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen lagen als Grundlage für den weiteren Planungsprozess vor. Der 1. Entwurf Umweltbericht wurde im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben, die Ergebnisse und insbesondere die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und -minimierung sind jedoch in den weiteren Planungsprozess eingeflossen und - soweit möglich - in die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ eingearbeitet worden.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 statt. Es gingen zwei Stellungnahmen zum Thema Berichtigung

des FNP, Altlasten und Entwässerung ein. Die Themen sind im weiteren Verfahren abgearbeitet und in die Begründung integriert worden.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die vom 02.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020 durchgeführt und durch eine Veranstaltung vor Ort ergänzt wurde, gingen vor allem Stellungnahmen zur Dichte der Bebauung, dem Abstand zur Bestandsbebauung und dem Verkehr ein.

Abstand zur Bestandsbebauung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Bebauung ermöglicht, die näher an die Bestandsbebauung der Dottenheimer Straße im Norden heranrückt und teilweise höher ist als der Bestand im Plangebiet. Dadurch kann es zu einer zusätzlichen Verschattung der Bestandsgebäude kommen. Zum Schutz der Bestandsbebauung wurde daher im Rahmen der vorgeschalteten Variantenuntersuchung des Bebauungskonzeptes eine Verschattungsstudie erstellt. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde die Gebäudehöhe im Gebiet WA 1 in den nördlichen Baufenstern reduziert und so eine der Bestandsbebauung angemessene Variante entwickelt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Gebäudehöhe in den nördlichen Baufenstern über eine maximale Wandhöhe begrenzt und so eine ausreichende Belichtung der Bestandsbebauung sichergestellt und damit den nachbarschützenden Belangen Genüge getan.

Reduktion der Stellplätze im Gebiet

Die Planung sieht einen, auf 70 % der nach Richtzahlenliste der Stellplatzsatzung geforderten Anzahl an Stellplätzen, reduzierten Stellplatzschlüssel vor. Aufgrund der Lage des Plangebiets, direkt angrenzend an die Zone 1 gemäß Stellplatzsatzung, wo ohnehin eine reduzierte Anzahl an Stellplätzen vorgesehen ist, sowie der guten Anbindung an den ÖPNV ist dies durchaus gerechtfertigt. Darüber hinaus sind im Plangebiet nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen von Verwaltungen ausgeschlossen, die im Vergleich zur Wohnnutzung eine höhere Verkehrsinduktion zu Folge hätten.

Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels stellt eine Maßnahme der Verkehrsreduzierung im Rahmen des Mobilitätsbaukastens dar. Ein weiterer in der Planung umgesetzter Baustein ist die Schaffung von optimalen Voraussetzungen für den Radverkehr.

Größe der Grünflächen und Dichte der Bebauung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zu Beginn verschiedene Konzepte von Seiten des Investors erstellt und in Zusammenarbeit mit der Stadt Nürnberg weiterentwickelt. Ein Ziel war von Anfang an die Erweiterung des Westparks und eine Begrenzung der Bebauung auf die versiegelte Fläche.

Grundlage für die Grünflächen war somit das zusammen erarbeitete städtebauliche Konzept in Verbindung mit dem Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg. Bei der Umwandlung von bereits bestehenden beplanten Gebieten im Innenbereich wird unter der Berücksichtigung des Ziels der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall definiert.

Der Investor baut die private Tiefgarage zurück und führt diesen Teil dem Westpark zu. Es entstehen somit öffentliche Grün- und Spielflächen, die ins Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen. Zudem entstehen private Spiel- und Grünflächen im Gebiet.

Durch die momentan hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Nürnberg wird unter anderem das Instrument der Nahverdichtung genutzt um den Bedürfnissen nach Wohnraum nachzukommen. An der Von-der-Tann-Straße wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Orientierungswerte für die Grundflächenzahl werden minimal überschritten. Die Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl werden deutlich überschritten. Das abgestimmte städtebauliche Konzept und die Maßnahmen im Geltungsbereich (u.a. öffentliche und private Grünflächen) rechtfertigen diese Überschreitungen. Dadurch kann es bei den ausgeformten

Hochpunkten des Baukörpers auf bis zu acht Geschosse kommen, welche sich absolut als städtebaulich verträglich in der gesamten Planungsphase herausgestellt haben. Im Gegenzug dazu gibt es ausreichend Grünflächen direkt vor Ort, die einen großen Teil des entwickelten Konzeptes ein, wie beispielsweise die verzahnt gestalteten Innenhöfe innerhalb des Quartiers, die südlich gelegene Parkanlage und der anschließende Westpark mit seiner erweiterten Grünfläche inklusive Spielplatz.

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

Parallel zur öffentlichen Auslegung fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Es gingen zwölf Stellungnahmen ein, die allesamt ohne Einwand waren. Zwei Stellungnahmen weisen auf redaktionellen Ergänzungsbedarf in der Begründung hin. Zwei weitere Stellungnahmen äußerten allgemeine Hinweise, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind.

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

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 21.09.2023 bis 24.10.2023 durchgeführt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

I.8. KOSTEN

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen, in dem unter anderem auch die durch den Bebauungsplan ausgelösten Maßnahmen und deren Finanzierung vertraglich gesichert werden.

Durch den Investor werden u.a. übernommen

- Planungs- und Gutachterkosten für die Bauleitplanung sowie Kosten für Bürgerbeteiligungsveranstaltungen.
- Soziale Folgekosten (Grund- und Mittelschule)
- Bereitstellung geförderter Mietwohnungen
- Finanzierung von Kunst im öffentlichen Raum
- Kosten für notwendige artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- Verpflichtung zur Herstellung einer Kindertagesstätte im Plangebiet
- Planung und Herstellung erforderlicher Erschließungsanlagen und Grünflächen nach den Ausbaustandards der Stadt mit vollständiger Kostenübernahme
- Kostenbeitrag für fehlende Grünflächen bzw. für die Erweiterung des Westparks

Nürnberg, den 06.11.2023
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt



Spielflächennachweis

1. Spielflächenbedarf öffentliches Spiel: 1800qm
nachgewiesen werden: **1800qm**

2. Spielflächenbedarf nach Kinderspielplatzsatzung gem. BayBO:

BA'A' (EOF+FF)
14.107qm(WF) x 7%= 988qm
nachgewiesen werden: **988qm**

BA'B'
1,5qm x 12.870qm(WF) x 7%= 901qm
nachgewiesen werden: **901qm**

Gesamt: 1889qm

3. Kita Freifläche

Freiflächenbedarf: 10qm/ Kind = 370qm;
nachgewiesen werden: **370qm**

Fahrradstellplätze im Freiraum

Gesamt: 188 Stellplätze

Legende

- Geltungsbereich
- Umgriff Tiefgarage
- Dienstbarkeit N-Ergie
- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Verkehrsflächen
- Gehwege
- Plätze
- Privatgärten
- Gemeinschaftsgrün
- öffentliche Grünflächen
- Spielflächen
- Entwässerungsmulden
- Bereiche für Großbaumpflanzung mit Aufbau auf TG 120 cm
- 303,00 Planungshöhen
- 303,00 Bestandshöhen

Vegetation

- Bäume Bestand
- Bäume Rodung
- Bäume Neupflanzung I WO
- Bäume Neupflanzung II WO
- Aufstellfläche Mülltonnen
- Haltezone Lieferwagen
- Lärmschutzwand

0 10 50 100m

220

Art des Bauvorhabens
Wohnbebauung Von der Tann Strasse
in Nürnberg
Überarbeitung städtebaulicher Entwurf

Bauherr
VDT30 Grundbesitz GmbH & Co. KG

Düsseldorfer Straße 15
65760 Eschborn

Ort des Bauvorhabens
Von der Tann Strasse 30,
D - 90439 Nürnberg

Landschaftsarchitekt:

ghl

grabner huber lipp
landschaftsarchitekten und stadtplaner
partnerschaft mbb

Gutenbergstraße 11
D - 85354 Freising
fon +49 (0)8161.86216-20
fax +49 (0)8161.86216-49
buero@grabner-huber-lipp.de

Architekt:

steidle architekten

Genter Strasse 13
80805 Münchenn

- Abbildung Hochbau nachrichtlich -

Unterschrift

Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße"

Planbezeichnung Anlage 1 zur Begründung: Städtebaulicher Rahmenplan

Plannr intern 152NT_2_200

Datum 11.08.2022

Maßstab 1:500 @A1



Bestandsgehölze und Rodungsliste

	Baumart (botanischer Name)	Höhe (m)	Kronen-durchmesser (m)	Stamm-umfang (cm)	Baumschutz-verordnung	Plaketten-nummer	Gesundheits-zustand	Erhaltungs-würdigkeit	Bemerkungen	Fällung	Ersatz
1	Platanus x acerifolia	10	5	58			G	+	Fehlentwicklung in der Krone durch Lichtraumprofil	ja	
2	Platanus x acerifolia	8	5	56			LG	-	lichte Krone, Astungswunden, Riss am Stammfuß ca. 1 Meter	ja	
3	Platanus x acerifolia	6	5	59			LG	+	querwachsende Aste, Efeu am Stamm, einseitige Krone durch Lichtraumprofil		
4	Platanus x acerifolia	5	6	49			G	+			
5	Platanus x acerifolia	8	6	70			G	+	Efeu am Stamm		
6	Acer platanoides 'Globosum'	3	2	36			SG	–	Rindenschäden, Wipfeldürre, Totholz (halbe Krone tot)	ja	
7	Acer platanoides	7	8	80	x		LG/SG	–	gekappter Stämmling, Vergabelung mit Riss, Stamm mit Schrägstand		
8	Acer campestre	8	5	80	x		G	+			
9	Aesculus hippocastanum	5	6	90	x		LG	-	tief beastet (starke Stammaustriebe), Rindenschäden mit Rissbildung in der Krone		
10	Carpinus betulus	5	3	37			SG	–	Wipfeldürre, Totholz, Leittrieb abgängig (kleine Baumscheibe)	ja	
11	Cedrus deodara	7	4	64			G	+	wilder Wein in der Krone, Vergabelung am Stamm (starke Stammaustriebe)	ja	
12	Platanus x acerifolia	8	6	38			LG	-	sehr lichte Krone , kaum Aste, Stammaustriebe (Baumscheibe zu klein)	ja	
13	Platanus x acerifolia	8	5	44			G	+	leichter Schrägwuchs, Stammaustriebe	ja	
14	Platanus x acerifolia	8	6	94	x		LG	+	Astungswunden, leichtes Totholz, Rindenschäden in der Krone	ja	1x mind.18-20
15	Platanus x acerifolia	7	8	80	x		G	+	leichtes Totholz, Astungswunden, Rindenschäden in der Krone	ja	1x mind.18-20
16	Acer platanoides	5	2	34			SG	–	Riss am Stamm (mit Ausfluss), Schäden am Stammfuß, Wipfeldürre	ja	
17	Acer platanoides	5	2	34			G	+	Wipfeldürre	ja	
18	Platanus x acerifolia	7	8	51			LG	-	lichte Krone, leichtes Totholz, Wipfeldürre	ja	
19	Platanus x acerifolia	6	6	58			LG	-	Riss am Stamm	ja	
20	Platanus x acerifolia	8	7	57			G	+	leicht einseitige Krone	ja	
21	Quercus robur	9	6	77			G	+	Astungswunden, Efeu bis in Krone, steht am Hang, einseitige Krone	ja	
22	Quercus rubra	8	7	58			G	+	Astungswunde, leicht einseitige Krone, steht am Hang	ja	
23	Quercus rubra	14	14	148	x		G	++	Totholz	ja	1x mind.18-20
24	Platanus x acerifolia	7	8	68			LG	+	leichtes Totholz, kleine Rindenschäden, leichte Wipfeldürre	ja	
25	Platanus x acerifolia	8	9	75			G	+		ja	
26	Platanus x acerifolia	8	10	119	x		LG	+	Risse am Stamm, Belag bis an Stammfuß (Stellplätze), Nistkasten	ja	1x mind.18-20
27	Platanus x acerifolia	7	8	103	x		LG	+	Belag bis an Stammfuß (Stellplätze), Risse am Stamm, Totholz, Wipfeldürre, Rindenschäden in der Krone	ja	1x mind.18-20
28	Platanus x acerifolia	7	7	103	x		G	+	Belag bis an Stammfuß (Stellplätze), Astungswunden	ja	1x mind.18-20
29	Platanus x acerifolia	8	11	143, 115	x		LG	-	Überwallt Baumscheibe, Morschung am Stamm, Astungswunden, 2-stämmig, Belag bis an Stammfuß (Stellplätze)	ja	2x mind.18-20
30	Quercus rubra	17	10	117	x		G	++	Astungswunden, Totholz	ja	1x mind.18-20
31	**Acer platanoides**	19	14	177	x		LG	+	**Morschung am Stamm, Zwiesel mit Riss, Kronenanker**		
32	*Quercus rubra*	*18*	*14*	*129*	*x*		*G*	*++*	*Totholz, lichte Innenkrone*	*beseitigt*	*1x mind.18-20*
33	Prunus padus	14	15	100, 84, 73, 60, 68	x		LG	+	Rindenschäden am Stamm, mehrstämmig, Totholz, Druckzwiesel am Stammfuß		
34	Prunus padus	14	5	70			SG	–	1 Stämmling Zwieselausbruch am Stammfuß, 2.Stämmling Schrägstand -> Fällung empfohlen		
35	Prunus padus	12	4	70			SG	–	1 Stämmling Zwieselausbruch am Stammfuß, Bruchgut bereits entfernt, 2.Stämmling Schrägstand -> Fällung empfohlen		
36	Quercus robur	16	9	93	x		G	++	Totholz, leicht einseitige Krone		
37	Quercus robur	16	12	133	x		LG	+	Totholz, V-Zwiesel am Stamm, Rindenschäden in der Krone		
38	Quercus robur	16	11	174	x		G	++	Totholz		
39	*Pinus sylvestris*	*3*	*6*	*86*	*x*		*SG*	–	*Astungswunden, Totholz, vermutlich abgängig*	*beseitingt*	*1x mind.18-20*
40	Pinus sylvestris	16	6	135	x		G	++	Totholz		
41	Prunus cerasifera	12	10	76, 75, 61			LG	-	Rindenschäden, Pilzbefall, Morschungen, abgenommener Stämmling, Ausbrüche		
42	*Carpinus betulus*	*10*	*6*	*80*	*x*		*G*	*+*	*Efeu bis in Krone, Zwiesel am Stamm*	*beseitigt*	*1x mind.18-20*
43	*Acer platanoides*	*12*	*6*	*73*			*LG*	*+*	*Risse am Stamm, Totholz, Efeu am Stamm*	*beseitigt*	
44	*Carpinus betulus*	*9*	*7*	*58, 47*			*LG*	*+*	*Totholz, Wipfeldürre, Zwiesel am Stamm, Efeu am Stamm*	*beseitigt*	*1x mind.18-20*
45	*Quercus robur*	*15*	*11*	*165*	*x*	*202*	*G*	*++*	*altes EPS-Nest, Totholz*	*beseitigt*	*2x mind.18-20*
46	Quercus rubra	14	8	101	x		G	++	Totholz		
47	Populus tremula	15	5	75		222	G	+	Totholz, Rindenschaden an Ast		
48	Carpinus betulus	10	11	77, 53, 39			G	+	Zwiesel am Stammfuß (starke Stockaustriebe), Efeu am Stamm		
49	Acer platanoides	16	12	125	x	219	G	++	Würgewurzeln, Rindenschäden in der Krone, Totholz		
50	Populus tremula	16	8	97	x	221	G	+	leichtes Totholz		
51	Castanea sativa	10	7	88	x		LG	++	Risse am oberen Stamm, Rindeneinwallung am unteren Stamm, Veredelungsstelle		
52	Prunus avium	17	5	89	x	217	LG	-	Wipfeldürre, lichte Krone		
53	Carpinus betulus	14	7	75			G	+	kleine Morschung, Stammaustriebe, Rindenschäden in der Krone, Totholz		
54	Carpinus betulus	12	9	87	x		G	+	Zwiesel am Stamm		
55	Carpinus betulus	11	7	65, 62, 50			G	+	Zwiesel am Stammfuß, reibender Ast		
56	Prunus avium	15	10	102	x	214	G	+	leicht einseitige Krone		
57	Quercus rubra	18	8	89	x	215	G	+	Totholz		
58	Prunus avium	11	9	83	x		T	–	abgestorben		
59	Carpinus betulus	15	10	73			G	+	Druckzwiesel am Kronenansatz		
60	Prunus padus	10	11	115, 70	x		LG	+	hohe Wurzeln mit Schäden, Druckzwiesel am Stamm		
61	Prunus avium	14	13	119	x	211	SG	–	abgängig		
62	Carpinus betulus	18	10	94	x		G	++	U-Zwiesel am Stamm		
63	Quercus rubra	15	10	67		209	LG	+	Wipfeldürre, Totholz		
64	Quercus robur	18	10	101	x	208	G	++	Totholz, leicht einseitige Krone, Stammaustriebe		
65	Pinus sylvestris	7	6	90	x		G	+	Efeu am Stamm	ja	1x mind.18-20
66	Acer campestre	6	6	80, 50, 30	x		G	+	wächst durch Zaun, Efeu bis in Krone, Zwiesel am unteren Stamm	ja	2x mind.18-20
67	Acer platanoides	15	13	146	x		LG	+	leichtes Totholz, Astungswunden/Schäden in der Krone, hohe Wurzeln mit Schäden		
68	Acer platanoides	15	13	167	x		LG	+	Würgewurzeln, leichtes Totholz, Rinderschaden am Stammfuß, Wurzelschäden, hohe Wurzeln		
69	Castanea sativa	10	8	100	x	200	G	+	Astungswunden/Rindenschäden in der Krone		
70	Pinus nigra	20	8	175	x	205	LG	+	Rindenschaden/Verwachsung in der Krone, Astungswunden am Stamm, Astriss		
71	Pinus nigra	19	13	197	x		LG	+	Astausbruch, Totholz, Starkastvergabelung mit Krüppelwuchs		
72	Betula pendula	15	11	110	x		LG	-	Wipfeldürre, lichte Krone, Totholz, Astungswunden in der Krone		

Stammumfang gemessen in 1m Höhe ab Stammfuß.

G - gesund / LG - leicht geschädigt / SG - stärker geschädigt / T - abgestorben

++ = besonders erhaltenswert / + = erhaltenswert / - = bedingt erhaltenswert / – = nicht erhaltenswert

Aufnahme vom: 10.07.2019; Ergänzt am 25.08.2020

Büro Grosser-Seeger & Partner
Großweidenmühlstraße 28 a-b
90419 Nürnberg

Grunde für Fällungen geschutzter Bäume (gem. BaumSchVO §1. Abs.3):

Bäume 32, 39, 42, 44, 45 - von SÖR beseitigt

durch Neubau:
23, 66

- 2 St.- WIRD IN RAHMEN DER BAUGENEHMIGUNG BEANTRAGT

durch Abbruch der Verkehrsflächen:
14,15, 26, 27, 28, 29, 65 - NOCH NICHT BEANTRAGT

- 7 St.

durch Abbruch der Tiefgarage:
30 - BEANTRAGT

- 1 St.

zu rodende Bäume: 10 Stk.
Ersatzpflanzungen 12 Stk.

Nach Baumschützverordnung der Stadt Nürnberg wird die Fällung von 10 geschützter Bäumen (StU>80cm) beantragt.

Eingriff in Wurzelbereich der geschutzter Bäume durch Baufeldfreimachung zur Abriss der Tiefgarage:

31, 33, 37, 38, 41, 46, 68

Legende

- Geltungsbereich
- Umgriff Tiefgarage Planung
- Abbruch Bestandsgebäude
- Gebäude Planung
- Fläche zum Erhalt und Entwicklung von Bäumen und Sträucher
- Abbrucharbeiten in Wurzelbereich der Bäume (Handarbeit)
- Baumschutzzaun
- Wurzelvorhang
- Baum zu erhalten
- Baum Bestand
- Baum Rodung
- Baum beseitigt

Art des Bauvorhabens
Abbruch der Bestandsbauten,
Planung Wohngebiet Von der Tann Strasse
in Nürnberg

Antragsteller:
VDT30 Grundbesitz GmbH & Co. KG

Düsseldorfer Straße 15
65760 Eschborn

Ort des Bauvorhabens
Von der Tann Strasse 30,
D - 90439 Nürnberg

Unterschrift

Landschaftsarchitekt:

ghl
grabner huber lipp
landschaftsarchitekten und stadtplaner
partnerschaft mbb

Gutenbergstraße 11
D - 85354 Freising
fon +49 (0)8161.86216-20
fax +49 (0)8161.86216-49
buero@grabner-huber-lipp.de

Unterschrift

Bebauungsplan Nr. 4666 "Von-der-Tann-Straße"

Planbezeichnung **Anlage 2 zur Begründung: Baumbestandsplan /Baumschutz**

Plannr intern 152NT_2_201

Datum 11.08.2022

Maßstab 1:500

Beschlussvorlage
Stpl/044/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	14.12.2023	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Satzung Nr. 72 "Bauhof"
zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Übersichtsplan
Satzung
Begründung
Umweltbericht

Sachverhalt (kurz):

In Nürnberg bestehen seit einigen Jahren Bestrebungen, die Fußgängerzone in der Altstadt zu erweitern und zeitgleich eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen. Im Zuge dessen soll der Bauhof umgestaltet werden. Daraus ergibt sich für die Verwaltung die Aufgabe, eine planungsrechltiche Anpassung vorzunehmen.

Ziel der vorgelegten Planung ist eine partielle Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3787, der für den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung hauptsächlich Stellplätze für PKW vorsieht. Am 01.12.2022 wurde die Einleitung der Satzung Nr. 72 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen, um auf dem Grundstück eine Umgestaltung mit mehr Aufenthaltsqualität und mehr Grün zu ermöglichen. Dies ist nach der Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich genehmigungsfähig.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 07.09. bis 09.10.2023 durchgeführt. Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgt in der Entscheidungsvorlage.

Die Prüfung der Stellungnahmen und der Erlass der Aufhebungssatzung soll beschlossen werden. Im Anschluss daran wird die Aufhebungssatzung bekanntgemacht.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Bei der Aufhebung des Bebauungsplans ist keine Diversity-Relevanz ersichtlich.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **RA**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtplanungsausschuss prüft die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf der Satzung Nr. 72 "Bauhof" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse vom 13.06.2023 auf dem Plan mit folgendem Ergebnis:

   Der gebilligten Satzung in der Fassung vom 20.07.2023 ist nach Abwägung der öffentlichen Belange untereinander und mit den privaten Belangen Dritter gemäß der Darstellung in der Entscheidungsvorlage der Vorrang einzuräumen.

2. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Satzung Nr. 72 "Bauhof" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse vom 13.06.2023 unter Hinweis auf die Begründung vom 10.11.2023 mit Umweltbericht vom 09.11.2023 als Satzung.

   Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beilage

Betreff:

Satzung Nr. 72 "Bauhof" zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse
Prüfung der Stellungnahmen und Erlass der Satzung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

In Nürnberg bestehen seit einigen Jahren Bestrebungen, die Fußgängerzone in der Altstadt zu erweitern und zeitgleich eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen. Im Zuge dessen soll auch der Bauhof in der Nürnberger Altstadt umgestaltet werden. Daraus ergibt sich für die Verwaltung die Aufgabe, im Plangebiet eine baurechtliche Anpassung vorzunehmen.
Ziel der Planung ist die Umgestaltung des Bauhofs im Bereich zwischen Königstormauer und den Gebäuden Lorenzer Straße 30, Bauhof 9, Bauhof 5 und Bauhof 2. Dafür müssen die aktuell geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 aufgehoben werden. So soll eine Veränderung des Verkehrskonzepts des Bauhofs zugunsten von mehr Grünflächen im Sinne der Klimaziele der Stadt Nürnberg und einer verbesserten Aufenthaltsqualität ermöglicht werden.
Die Umgestaltung des Bauhofs steht in einem engen räumlichen Zusammenhang mit der Erweiterung der Fußgängerzone um die Königstraße, die 2022 durchgeführt wurde. In dem Zuge wurde am Bauhof bereits eine Änderung der Verkehrsführung und eine Verlegung der Stellplätze der Verwaltung nach Norden, Richtung Lorenzer Straße, und eine Verlegung der öffentlichen Stellplätze nach Süden, Richtung Peuntgasse, provisorisch vorgenommen. Zur langfristigen Sicherung dieser Planungen bedarf es einer planungsrechtlichen Anpassung. Diese Anpassung geschieht mithilfe der Aufhebungssatzung Nr. 72 „Bauhof“.
Mit der Aufhebung der Festsetzungen soll ein Teil der PKW-Stellflächen rückgebaut und weitere Grünflächen hergestellt werden.
Für das Plangebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse. Um die Erweiterung der Fußgängerzone zu verwirklichen, ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3787 im genannten Bereich erforderlich. Der von der Aufhebung betroffene Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3787, bezieht sich vornehmlich auf die PKW-Stellflächen und die Tiefgarageneinfahrt im Bauhof. Genutzt wird diese Fläche hauptsächlich durch den ruhenden Verkehr.
Zudem besteht unterirdisch, in der ehemaligen Bunkeranlage, neben der Tiefgarage noch der sogenannte Kunstbunker, der durch das Forum für zeitgenössische Kunst mit Ausstellungen und Veranstaltungen bespielt wird. Weiterhin gibt es kleinere Grünflächen und einen erhaltenswerten Baumbestand. Die angrenzenden Gebäude gehören zur Verwaltung der Stadt Nürnberg.
Der Geltungsbereich ist, mit Ausnahme der Tiefgarageneinfahrt, Eigentum der Stadt Nürnberg. Baurecht besteht nach Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 3787 nach § 34 Baugesetzbuch.

Einwände im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung fand parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Diese wurde im Zeitraum zwischen dem 07.09. und dem 09.10.2023 durchgeführt. Dabei ging eine Stellungnahme von Bürgerinnen und Bürgern ein. Dabei handelte es sich um einen Hinweis zur künftigen Gestaltung des Bauhofs. Es wurde darauf verwiesen, dass eine stärkere Begrünung bei der Umgestaltung des Bauhofs umzusetzen sei. Der Hinweis wurde an entsprechende Dienststellen weitergeleitet.

Weiterhin gingen sieben Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Aus diesen Stellungnahmen gaben fünf an, keine Einwände zu der Aufhebung der bestehenden Festsetzungen am Bauhof zu haben. Zwei Stellungnahmen enthielten Hinweise zur Neugestaltung, die bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung hervorgebracht wurden. Die Hinweise wurden an die entsprechenden Dienststellen weitergegeben.

Zur Aufhebung der Festsetzungen im Geltungsbereich wurden keine Einwände eingereicht.

Prüfung der Stellungnahmen

Die Anmerkungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen einer Aufhebungssatzung nicht umsetzbar. Es werden nur die Festsetzungen (Stellplatzflächen), aufgehoben. Der Vorschlag einer künftigen Gestaltung wurde in die Begründung zur Satzung Nr. 72 Bauhof informativ eingebracht. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht auf Ebene der Bauleitplanung nicht. Die relevanten Grundstücke befinden sich im städtischen Eigentum, wodurch der Gestaltungsplan gesichert werden kann.

Anmerkungen und Hinweise zur Gestaltung des Bauhofs wurden an entsprechende Dienststellen zur Prüfung auf Vorhabenebene weitergeleitet.

Kosten
Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg keine Kosten. Für den Umbau des Bauhofs sind von den entsprechenden Dienststellen Mittel in den Haushalt einzustellen.

Zeitliche Umsetzung
Nach dem Erlass der Aufhebungssatzung wird diese im Amtsblatt bekannt gemacht und wird rechtsverbindlich.

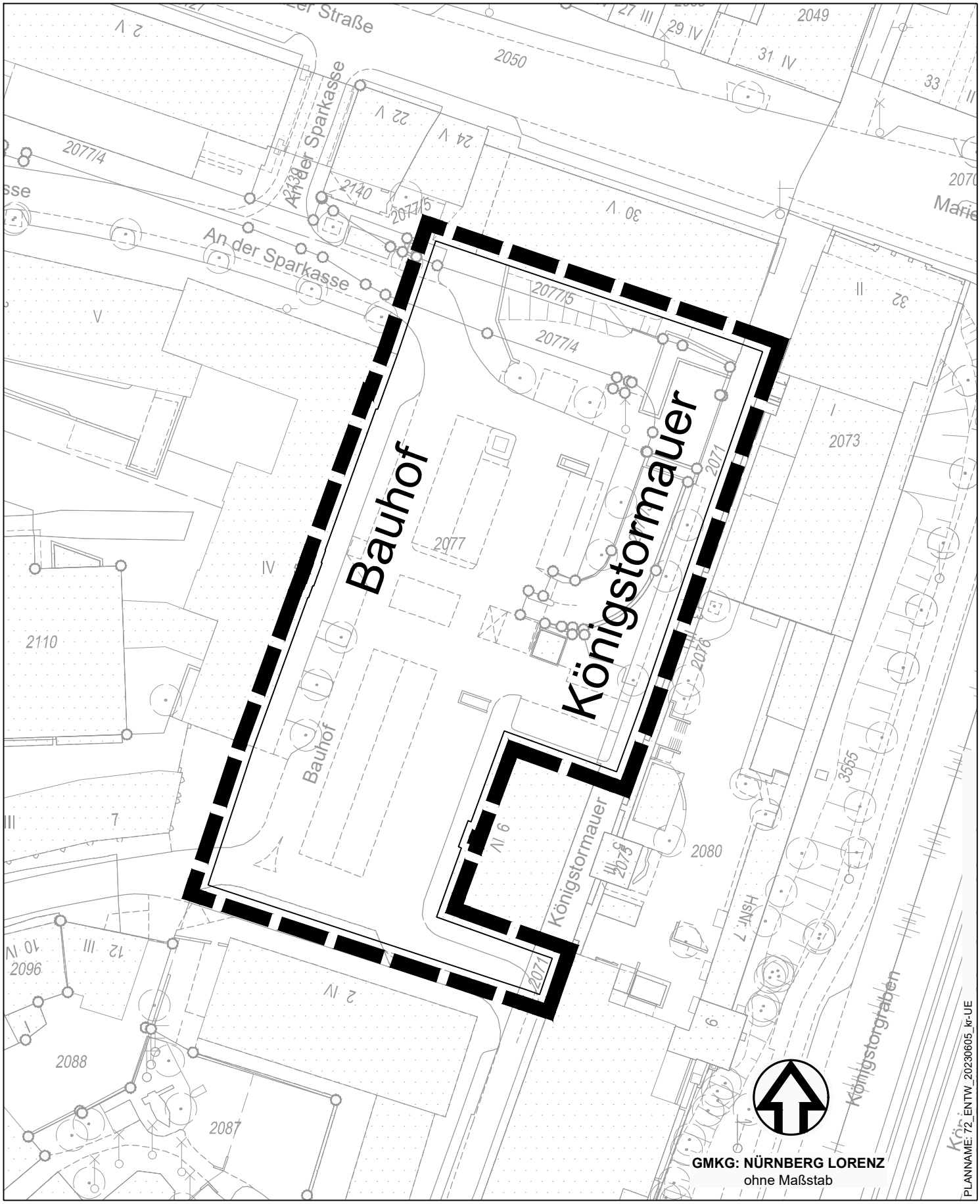
Fazit
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen keine relevanten Einwände zur Aufhebung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 ein. Entsprechende Hinweise zur künftigen Gestaltung des Bauhofs sind in der Begründung vermerkt und wurden an die zuständigen Dienststellen weitergegeben. Die Aufhebungssatzung Nr. 72 „Bauhof“ zur Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse soll als Satzung beschlossen werden.

ÜBERSICHTSPLAN ZUR SATZUNG NR. 72 "BAUHOF"

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für ein Gebiet zwischen Bauhof und Königstormauer

NÜRNBERG

Ö 4



GMKG: NÜRNBERG LORENZ
ohne Maßstab

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadtplanungsamt / Verbindliche Bauleitplanung

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

SATZUNG
NR. 72 „BAUHOF“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 Satzung für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse

Vom 14.12.2023

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 14.12.2023 auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022, Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)

folgende

Satzung Nr. 72

Art. 1

In dem im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten Gebiet zwischen Bauhof und Königstormauer werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 vom 29.10.1969 und 27.05.1970, genehmigt mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 26.02.1970 (Nr. II/7 – 2601 e 69/70) aufgehoben.

Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

Art. 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG
ZUR SATZUNG NR. 72 „BAUHOF“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse

Stand: November 2023



Quelle: Luftbild Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG
ZUR SATZUNG NR. 72 „BAUHOF“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für ein Gebiet zwischen Bauhof und Königstormauer

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

I.1. ALLGEMEINES / ANLASS DER PLANUNG- PLANUNGSZIELE 3

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.2.1. ANALAYSE DES BESTANDS 4

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 6

I.2.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN 9

I.3. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 13

I.4. BETEILIGUNGEN 14

I.4.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 14

I.4.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 14

I.4.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS.2 BAUGB 14

I.4.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 14

I.5. KOSTEN 15

BEGRÜNDUNG
ZUR SATZUNG NR. 72 „BAUHOF“

zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für ein Gebiet zwischen Bauhof und Königstormauer

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES / ANLASS DER PLANUNG- PLANUNGSZIELE

Für das Plangebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen Lorenzer Straße, Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse (Amtsblatt Nr. 26 vom 10.07.1970, Seite 520 mit Änderung vom 20.02.1974 und Teilweise außer Kraft treten durch Bebauungsplan Nr. 4321 vom 15.09.1993).

In Nürnberg bestehen seit einigen Jahren Bestrebungen die Fußgängerzone in der Altstadt zu erweitern und zeitgleich eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen. Im Zuge dessen soll auch der Bauhof in der Nürnberger Altstadt umgestaltet werden. Daraus ergibt sich für die Verwaltung die Aufgabe im Plangebiet eine baurechtliche Anpassung vorzunehmen.

Ziel der Planung ist die Umgestaltung des Bauhofs im Bereich zwischen Königstormauer und den Gebäuden Lorenzer Straße 30, Bauhof 9, Bauhof 5 und Bauhof 2. So soll eine Veränderung des Verkehrskonzepts des Bauhofs zugunsten von mehr Grünflächen im Sinne der Klimaziele der Stadt Nürnberg und einer verbesserten Aufenthaltsqualität erreicht werden. In diesem Zusammenhang soll ein Teil der PKW-Stellflächen rückgebaut und weitere Grünflächen hergestellt werden. Dafür werden ca. 4400 m² des bestehenden Bebauungsplans aufgehoben.

Der von der Aufhebung betroffene Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3787 bezieht sich vornehmlich auf die PKW-Stellflächen und die Tiefgarageneinfahrt im Bauhof. Genutzt wird diese Fläche hauptsächlich durch den ruhenden Verkehr. Weiterhin gibt es kleinere Grünflächen und einen erhaltenswerten Baumbestand. Die angrenzenden Gebäude gehören zur Verwaltung der Stadt Nürnberg.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung sind das Baugesetzbuch (kurz BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Satzungen ist die Gemeinde. Das Verfahren für die partielle Aufhebung des Bebauungsplans wird gemäß § 1 Abs. 8 BauGB nach den gleichen Vorschriften durchgeführt, wie auch eine Aufstellung eines Bebauungsplans. Nach den Vorschriften von den §§ 1 bis 10 BauGB, wird die Aufhebung der Festsetzungen im Normalverfahren durchgeführt.

I.2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.2.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.2.1.1. Lage im Stadtgebiet/ Topografie

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Nürnberger Altstadt am östlichen Rand des Stadtteils Lorenz, südöstlich der Lorenzer Straße. Es umfasst eine Fläche von ca. 4400 m².

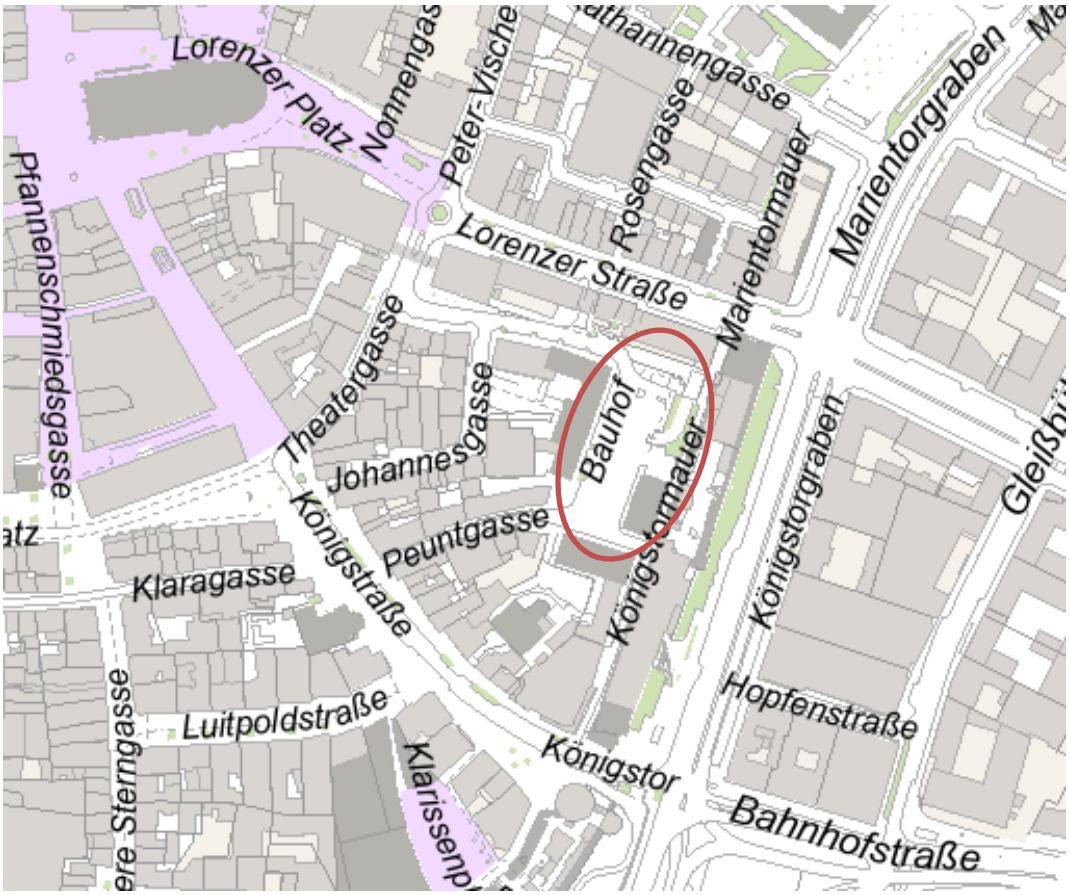


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet
Quelle: Stadt Nürnberg, Geobasisdaten Bayrische Vermessungsverwaltung

Begrenzt wird der aufzuhebende Bereich von Gebäuden der Stadtverwaltung Nürnberg. Dabei schließen im Norden das Stadtplanungs- und Verkehrsplanungsamt, im Westen die Bauordnungsbehörde, im Süden das Umweltamt und im Osten das Baumeisterhaus den Bereich ein.

Das Gebiet ist von einer ebenen Topografie geprägt. In diesem befindet sich die Einfahrt zu einer Tiefgarage. Von den ca. 4400 m² Gesamtfläche sind ca. 3000 m² durch eine Asphaltdecke vollversiegelt. Im Norden befindet sich eine Wiesenfläche mit zwei Bäumen. An den äußeren Rändern des Gebietes befinden sich acht Bäume.

I.2.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Bauhof ist ein Platz, der an vier Seiten durch die Gebäude der Stadtverwaltung Nürnberg begrenzt wird. Durch diese Bebauungsstruktur entsteht der Eindruck eines Innenhofs. Zeitgleich erfüllt der Bauhof die Funktion eines Verkehrsknotens des MIV, zwischen der Peuntgasse, der Königstormauer und An der Sparkasse. Die genannten Straßen sind verkehrsberuhigt, sodass der Bauhof nur in einem geringen Maß durch den Verkehr belastet ist.

Gegenwärtig erfährt der aufzuhebende Bereich mehrere Nutzungen. Die prägendste Nutzung ist die der PKW-Stellflächen. Diese nehmen fast das gesamte Gebiet ein. Derzeit bietet die Fläche etwa 75 Stellplätze für PKW. Hinzu kommen weitere Stellplätze in der als Tiefgarage genutzten Bunkeranlage.

Zudem besteht in der unterirdischen Bunkeranlage der sogenannte Kunstbunker – Forum für zeitgenössische Kunst. In diesem Teil der Bunkeranlage finden zwischen Mai und Dezember regelmäßig wechselnde Kunstausstellungen und Veranstaltungen statt.

Im Norden des aufzuhebenden Bereichs befindet sich eine Grünfläche mit Sitzmöglichkeiten.

Die Umgestaltung des Bauhofs steht in einem engen räumlichen Zusammenhang mit der Erweiterung der Fußgängerzone um die Königstaße, die 2022 durchgeführt wurde. In dem Zuge wurde am Bauhof bereits eine Änderung der Verkehrsführung und eine Verlegung der Stellplätze der Verwaltung nach Norden, Richtung Lorenzerstraße, und eine Verlegung der öffentlichen Stellplätze nach Süden, Richtung Peuntgasse, provisorisch vorgenommen. Zur langfristigen Sicherung dieser Planungen bedarf es einer planungsrechtlichen Anpassung. Diese Anpassung geschieht mithilfe der Aufhebungssatzung Nr. 72 „Bauhof“.

I.2.1.3. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Bauhofs erfolgt von vier Seiten, wobei nur drei der vier Seiten für den PKW-Verkehr geöffnet sind. Von Norden erfolgt die Erschließung über die Straße An der Sparkasse, im Süden von den Straßen Königstormauer und Bauhof. Die Verkehrsführung ist dabei insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sehr unübersichtlich und damit unattraktiv. Daher wird der Raum trotz des geringen Verkehrsaufkommens eher monofunktional genutzt.

Über die Peuntgasse findet auch regelmäßig LKW-Lieferverkehr im größeren Umfang statt, da über diese Ladengeschäfte sowie Arztpraxen und Kantinen beliefert werden.

Das Gebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Nürnberger Hauptbahnhof (650 m), sowie zu den U-Bahn Haltestellen Lorenzkirche (300 m), Wöhrder Wiese (450 m) und der Straßenbahnhaltestelle Marientor (100 m).

I.2.1.4. Sozialstruktur/ Wirtschaftsstruktur

Der Geltungsbereich der Satzung Nr. 72 liegt im Osten der Nürnberger Innenstadt, innerhalb des von der Stadtmauer begrenzten Altstadtbereichs. Die Innenstadt von Nürnberg ist zugleich auch der derzeit wichtigste zentrale Versorgungsbereich der Stadt. Hier finden sich neben einem breiten Einzelhandelsangebot auch verschiedene Angebote im Dienstleistungssektor wie zum Beispiel Ärzte, Banken und Verwaltung. Weiterhin leben Nürnberger Stadtteil Lorenz 7872 Einwohner (Stand

31.12.2021). Somit besteht in der südlichen Innenstadt allgemein viel Publikumsverkehr. Des Stadtentwicklungskonzepts für die Nürnberger Altstadt und des Masterplans Freiraum 2020 bestehen in Nürnberg die Bestrebungen, die Fußgängerzone in der Innenstadt zu erweitern und zeitgleich die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Freiraum zu verbessern. Am 20.05.2022 wurde die Fußgängerzone der Stadt Nürnberg entsprechend der Ziele erweitert.

I.2.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Der Bereich des Bauhofs ist oberirdisch sehr stark durch die Nutzung des ruhenden Verkehrs geprägt. Der größte Teil der Fläche mit Asphalt vollversiegelt.

Die vollversiegelten Bereiche weisen in der Regel kaum bis gar keine Biodiversität auf. Weiterhin tragen diese Flächen zur Überhitzung in den warmen Monaten bei. Die versiegelten Flächen speichern die Wärme und geben diese in den kühlen Nachtstunden wieder an die Umgebung ab, sodass es auch in den Nachtstunden zu wenig Abkühlung kommt. Zudem verfügt die Fläche über extrem wenige verschattete Bereiche, sodass an heißen Sonnentagen kaum Möglichkeiten bestehen Schutz vor der Sonneneinstrahlung zu finden.

Auf der Fläche befinden sich mehrere Bäume, wobei die meisten eher klein sind, sodass diese eine eher geringe Bedeutung für Klima, Mikroklima und Biodiversität aufweisen. Weiterhin gibt es in den, auf dem Bebauungsplan als Grünflächen markierten Bereichen Hochbeete mit hohem Grünvolumen und Sitzmöglichkeiten.

I.2.1.6. Vorbelastungen

Lärm

Das Plangebiet ist nur in einem sehr geringen Umfang durch Lärm belastet. So ist ein Teil des Bauhofs im Tagesmittel mit 55,1 bis 60,0 dB belastet. Durch die Innenhofartige Baustruktur ist der Bauhof für eine Innenstadtlage sehr ruhig.

I.2.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.2.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.2.2.1.a. Regionalplan Planungsverband Region Nürnberg

Im Regionalplan zählt das Planungsgebiet zum Oberzentrum innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen und zur Metropole Nürnberg. Im Rahmen der Nutzung wird dem Plangebiet eine städtische industrielle Nutzung zugeschrieben.

Die Vorgaben des Regionalplan des Planungsverbands Region Nürnberg stehen der Aufhebung der planerischen Festsetzungen längerfristig nicht entgegen.

I.2.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im wirksamen FNP ist das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche mit Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung dargestellt. Im Osten grenzt an das Gebiet ebenfalls eine als Gemeinbedarf dargestellte Fläche mit zu kulturellen Zwecken bestimmten Gebäuden an. Nördlich, westlich und südlich des Plangebietes werden gemischte Bauflächen dargestellt. In diesen Bereichen sind zudem auch gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Die Darstellungen und Zielsetzungen des Flächennutzungsplans, stehen der Aufhebung der planerischen Festsetzungen längerfristig nicht entgegen.



Abbildung 3: Darstellung im Flächennutzungsplan (Geltungsbereich rot markiert)
Quelle: Stadtplanungsamt Nürnberg

I.2.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für das Plangebiet und den umliegenden Bereich gelten derzeit planungsrechtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3787 für das Gebiet um den Bauhof zwischen der Lorenzer Str., Königstormauer, Peuntgasse, Johannesgasse und Theatergasse (Amtsblatt Nr. 26 vom 01.07.1970, mit Änderung vom 20.02.1974). Bei dem Bebauungsplan Nr. 3787 handelt es sich im südlichen und westlichen Bereich um einen qualifizierten Bebauungsplan mit Aussagen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung trifft.

Im Bereich, der zum qualifizierten Bebauungsplan gezählt werden kann, werden Baufelder für maximal drei- und maximal fünfgeschossige Gebäude mit der Zweckbestimmung Gemeinbedarf, Verwaltungsgebäude festgesetzt. Im Südosten des Plangebiets wird zudem ein damals bereits bestehendes Gebäude planungs-

rechtlich gesichert. Weiterhin werden im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans im Norden des Bauhofs Grünflächen, eine Tiefgarageneinfahrt, Straßenraum und im Süden des Bauhofs Stellplätze festgesetzt.

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans werden zwei Gebäude mit maximal fünf bzw. maximal sieben Geschossen festgesetzt. Eine konkrete Zweckbestimmung wurde den Baufenstern nicht zugeordnet. Zudem wird im Teil des einfachen Bebauungsplans Straßenraum festgesetzt.

Der von der Aufhebung betroffene Teil des Bebauungsplans bezieht sich auf den qualifizierten Teil des Bebauungsplans, konkret auf den Bauhof, in dem Stellplätze, Grünflächen, die Tiefgarageneinfahrt und Straßenraum festgesetzt sind.

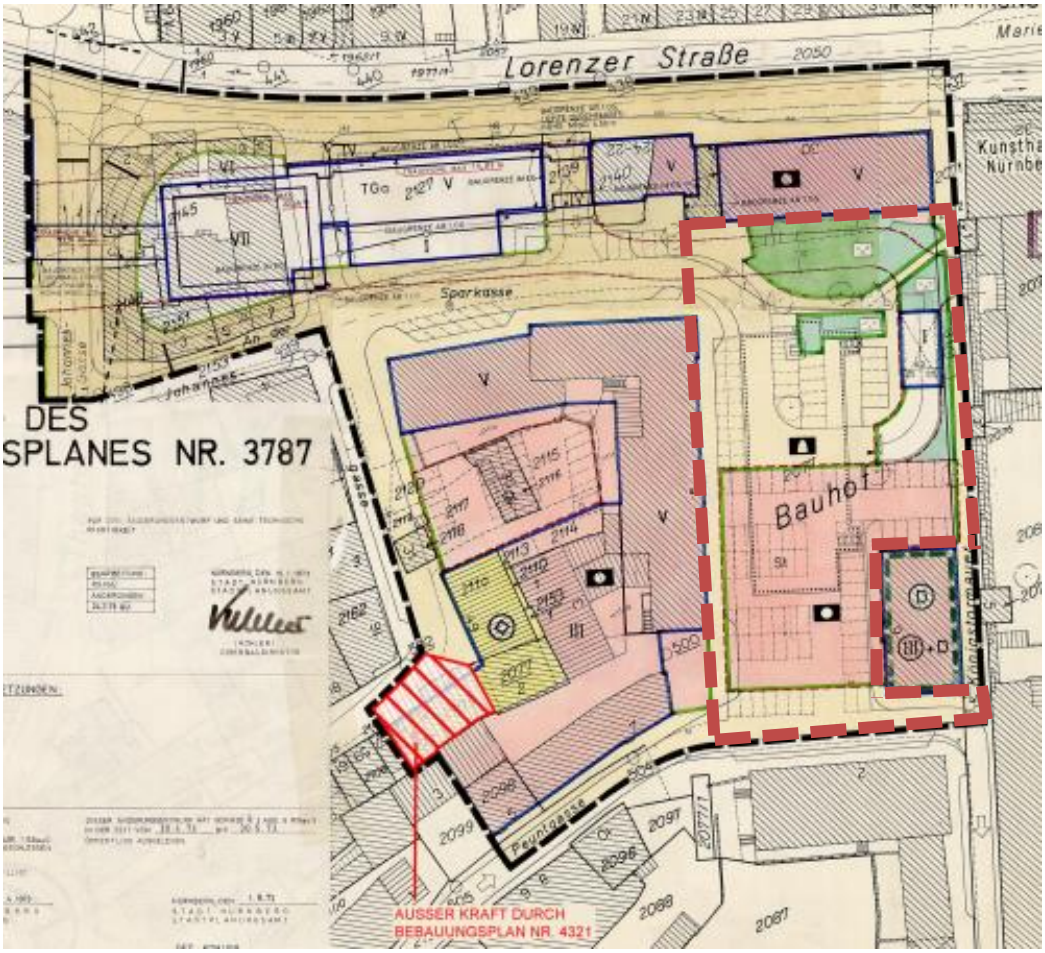


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 3787 (Geltungsbereich der Satzung Nr. 72 rot markiert)
Quelle: Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung, Stadtplanungsamt Nürnberg

I.2.2.2. Fachplanungsrecht

I.2.2.2.a. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Auf dem Plangebiet und in dessen nähren Umgebung liegen wichtige Elemente des Denkmalschutzes sowie Bodendenkmäler. So ist das Plangebiet zum Bauensemble Altstadt Nürnberg zu zählen. Weiterhin sind die in diesem Bereich archäologische Befunde der spätmittelalterlichen Erweiterung der Lorenzer Stadt zu vermuten. Im südlichen Teil des Grundstückes befindet sich ein historischer Brunnen. Dieser ist derzeit überdeckt. Für Bodeneingriffe jeglicher Art, etwa zum Rückbau

des Parkplatzes oder der Neugestaltung als Grünanlage, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Bayrisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei der Beplanung, insbesondere der Bepflanzung ist dieser zu berücksichtigen.

Des Weiteren liegen direkt angrenzend an das Plangebiet die Baudenkmäler Bauhof 5 und Bauhof 9, sowie die Bestandteile der mittelalterlichen Wehranlage Königstormauer.

I.2.2.2.b. Sanierungsgebiete gemäß §§ 136 ff BauGB

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Stadterneuerungsgebiets Altstadt Süd.

I.2.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGEUNGN

I.2.3.1. Infrastrukturen

Im Bereich der Aufhebung der planerischen Festsetzungen verlaufen Wasserleitungen, Stromleitungen, Gasleitungen und Fernwärmeleitungen. Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser ist durch die vorhandenen Versorgunganlagen sichergestellt. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen werden aufgrund der Satzungsaufstellung nicht erforderlich und sind zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht vorgesehen.

Im Geltungsbereich der Satzung verläuft eine 110-kV Hochspannungstrasse mit zwei außer Betrieb befindlichen, unter Öl-Stickstoffdruck stehenden 110-kV Niederdruckölkabelsystemen der N-Ergie Netz GmbH einschließlich mitgeführter Info-Kabel. Bei 110-kV Niederdruckölkabelsystemen besteht bei Beschädigung die Gefahr eines Umweltschadens durch wassergefährdende Stoffe. Bei in Betrieb befindlichen Kabeln besteht außerdem Lebensgefahr. Die Trasse verläuft vom Umspannwerk Bauhof vom Westen kommend nach Osten, abknickend mit Richtungswechseln nach Norden und Nordwesten über den Platz und verschwenkt dann nach Westen Richtung Königstorgraben. Der Bestand der Anlage einschließlich aller Zubehör und Hilfsgarnituren ist sicherzustellen. Im Schutzbereich der 110-kV Hochspannungstrasse ist keine Tiefbaumaßnahme ohne Lagefeststellung und Freigabe durch die N-Ergie Netz GmbH erlaubt.

In der Nähe des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung befindet sich die Umspannanlage „Bauhof“. Der einzig mögliche Transportweg für die Großtransformatoren der Umspannanlage führt über den Geltungsbereich. Die Aufrechterhaltung des Transportwegs ist für die Versorgungssicherheit der Nürnberger Innenstadt unerlässlich. Diese Zufahrtsmöglichkeit ist für den Trafotransport und sonstige Instandhaltungsarbeiten für den Betrieb der Umspannanlage zwingend erforderlich. Der Trafotransport erfolgt aufgrund der Trafogröße mit Spezialfahrzeugen (Tieflader: Länge rund 35 m, Breite ca. 4 m und Höhe ca. 4,40 m) deren Kurvenradius beträgt ca. 22 m. Auf der gesamten Länge des Transportweges muss das Lichtraumprofil (Breite 4,00 m x Höhe 4,40 m) komplett freigehalten werden. Der Zufahrtsweg muss eine Tragfähigkeit für eine Achslast von 12 Tonnen aufweisen.

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich der SUN-Schacht 33794200. Im südlichen Bereich verläuft der Kanal DN 3000 B. Von der Außenkante zur Außenkante ist ein horizontaler Abstand von mindestens einem Meter zwischen den An-

lagen der SUN und etwaigen Gegenständen oder einbauten einzuhalten. Der erforderliche Mindestabstand zu Schachtbauwerken beträgt 0,75 m. Bei Neupflanzungen ist zudem ein Mindestabstand von 3,10 m einzuhalten.

Die sich im Geltungsbereich befindlichen unterirdischen Telekommunikationslinien sind in der künftigen Planung so zu berücksichtigen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

I.2.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereichs ist, mit Ausnahme der Tiefgarageneinfahrt, Eigentum der Stadt Nürnberg.

I.2.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Die Umgestaltung des Bauhofs ist im Zusammenhang mit der Erweiterung der Fußgängerzone in der südlichen Altstadt (St. Lorenz) zu sehen. Im Kontext des im INSEK Altstadt formulierten Ziel der Stärkung und Weiterentwicklung der Altstadt, sollen insgesamt mehr Ruhe und Sicherheit und in weniger Verkehrsflächen und mehr Grünflächen umgesetzt werden. Planungskonzept und Auswirkungen

Planerisches Ziel der Satzung Nr. 72 ist die Aufhebung vorhandener planungsrechtlicher Festsetzungen in ihrem Geltungsbereich. Dadurch richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nicht mehr nach § 30 BauGB, sondern nach § 34 BauGB (Beurteilung von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach dem Kriterium des Einfügens). Es sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügt. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein.

Die Umgebung des Aufhebungsbereichs umfasst die weiterhin bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787.

Planerisch ist die Umgestaltung des Bauhofs einerseits im Kontext der Erweiterung der Fußgängerzone in der südlichen Altstadt von Nürnberg zu sehen. Wie aus der Abbildung 3 „Karte zur Erweiterung der Fußgängerzone“ hervorgeht, ist die Fußgängerzone deutlich näher an den Bauhof herangerückt, wodurch auch ein vermehrtes aufkommen von Fußgängern im Bauhof zu erwarten ist.

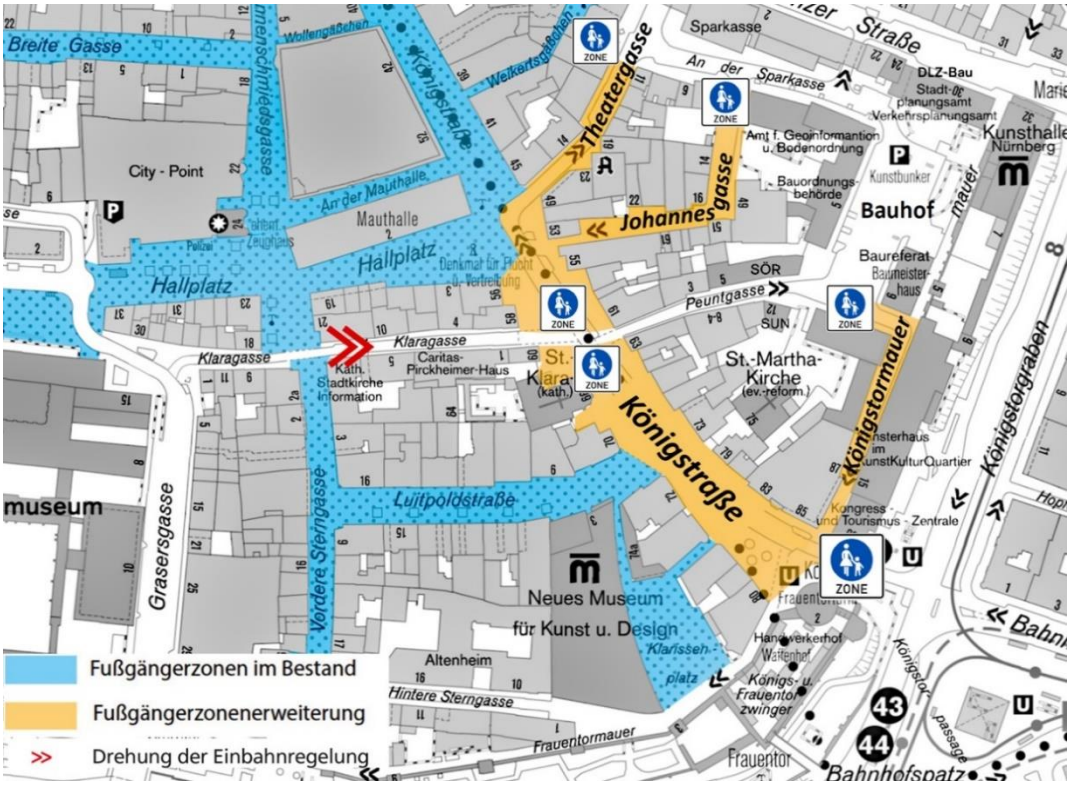


Abbildung 3: Fußgängerzone in der Südlichen Altstadt inkl. Erweiterung um die Königstraße
Quelle: Stadt Nürnberg, Geobasisdaten Bayrische Vermessungsverwaltung

Andererseits ist die Umgestaltung des Bauhofs im Aktionsplan des Masterplans Freiraum beinhaltet und soll gemäß den Leitideen des gesamtstädtischen Freiraumkonzepts als klimagerechter Stadtplatz mit neuen Freiraumqualitäten in der Altstadt aufgewertet werden. Durch die Entsiegelung und Begrünung des Bauhofs können bioklimatische Maßnahmen umgesetzt werden, die insbesondere hinsichtlich der sommerlichen Hitzebelastungen in der dicht bebauten Altstadt zwingend notwendig sind. Mit der Umgestaltung können zudem Konflikte zwischen KfZ- und Fußverkehr vermieden und die Aufenthaltsqualitäten des Bauhofs gesteigert werden.

Der am 21.07.2021 im Stadtrat beschlossene Plan zur Umgestaltung des Bauhofs, dient der Verwaltung als Grundlage für die weitere Überarbeitung und Konkretisierung der Planung. Das im Stadtrat beschlossene Gestaltungskonzept wird im Folgenden erläutert:

Im Zuge der Umgestaltung soll die Verkehrsführung verändert, Stellplätze rückgebaut und das Grünvolumen und die Aufenthaltsqualität erhöht werden. In diesem Zusammenhang wird die Peuntgasse zu einer Einbahnstraße, von der nur die Zufahrt, jedoch nicht mehr die Abfahrt vom Bauhof möglich sein wird. Von der Straße an der Sparkasse wird der Verkehr in beide Richtungen geführt. Somit ist der Bauhof von zwei Seiten erschlossen, die Abfahrt ist jedoch nur noch über die Straße An der Sparkasse möglich, wodurch eine weitere Verkehrsberuhigung erzielt werden kann. Weiterhin geht aus dem Gestaltungsplan hervor, dass die Anzahl der Stellplätze in der Mitte des Bauhofs und auch an den Rändern des Bauhofs zugunsten von Bäumen und Grünflächen stark reduziert werden soll. Erhalten bleiben drei Stellplätze für Menschen mit Behinderung, 13 Dienststellplätze der Verwaltung und 15 öffentliche Stellplätze. Die Stellplätze in der Tiefgarage bleiben

unverändert erhalten. Im Süden des Bauhofs soll mit der Umgestaltung eine Teilfläche entsiegelt und zu einer Grünfläche mit Bäumen und Sitzgelegenheiten umgestaltet werden. Entlang des Bauhof 5 werden die Stellplätze ebenfalls durch Bäume ersetzt. Langfristig sollen auch die öffentlichen Stellplätze im Süden den neu geplanten Stellplatzbereichs rückgebaut werden. Da sich unter diesen Stellplätzen ein Bunker befindet, ist dort eine Begrünung mit Hochbeeten angedacht. Der Rückbau der Stellplätze ist aufgrund der Nähe zu den Haltestellen des ÖPNV (Straßenbahnhaltestellen Marientorgraben, Wörder Wiese, Hauptbahnhof, U-Bahn Haltestellen Lorenzkirche, Hauptbahnhof, Wörder Wiese) und des Öffentlichen Personenfernverkehrs (Hauptbahnhof) und der angestrebten Mobilitätswende, ist die Umgestaltung gut vertretbar.

Insgesamt wird mit diesen Umgestaltungsplänen den Zielen des INSEK’s Altstadt Nürnberg Rechnung getragen. So soll laut den Zielstellungen das Stadtklima verbessert werden. Dies wird durch eine Erhöhung des Grünvolumens und damit einem verbesserten Effekt der Verdunstungskühle und einer Schaffung von Schattenplätzen zur Erholung erreicht. Insbesondere an heißen Tagen sind kühle Bereiche für die Gesundheit vulnerabler Gruppen wie kleine Kinder oder alte Menschen sehr wichtig. Kleine Erholungsräume erhöhen weiterhin die Aufenthaltsqualität für Besucherinnen und Besucher und die Lebensqualität der Menschen die in der Innenstadt Wohnen. Insgesamt wird dadurch langfristig zum Erhalt der Attraktivität der Nürnberger Innenstadt beigetragen.



Abbildung 4: Gestaltungsplan für den Bauhof, Stand 25.10.2022

Dieser Rückbau wird planungsrechtlich durch die partielle Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3787 und die anschließende Beurteilung nach § 34 BauGB ermöglicht. Die dort festgesetzten Stellplätze können nach der Aufhebung, zugunsten von zusätzlichen Bäumen, Sträuchern, anderer Bepflanzung und einem Fahrradparkhaus für Bedienstete, verlegt werden. Weiterhin geht aus der Planung hervor, dass im Bauhof weiterhin 15 öffentliche Stellplätze, 13 Stellplätze für Bedienstete und drei Stellplätze für Menschen mit Behinderung errichtet werden sollen. Diese Planung widerspricht nicht den planungsrechtlichen Vorgaben nach § 34 BauGB. Die bestehende Tiefgarage bleibt nach § 34 BauGB weiterhin zulässig. Bei der Umgestaltung des Bauhofs ist die Erschließung zu sichern.

Aufgrund der derzeitigen Situation im Bereich der partiellen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3787 und dessen Umgebung, ist davon auszugehen, dass der Bereich der Aufhebung weiterhin als Platz erhalten bleiben wird. Aktuell ist ein Großteil der Fläche als Verkehrsfläche gewidmet. Diese Widmung sichert somit auch nach Aufhebung des Bebauungsplans die Nutzung als Verkehrsfläche. Durch die Umgestaltung sollen mehr Schattenzonen geschaffen und das Stadt- und Mikroklima verbessert werden. Dabei soll nach Möglichkeit eine ausreichende Anzahl an Sitzplätzen im Schatten, am besten unter Bäumen, errichtet werden.

Geplante Baumpflanzungen sind gemäß der „Vereinbarung zwischen der Stadt Nürnberg und der N-Ergie Aktiengesellschaft über die gegenseitigen Rechte und Pflichten bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen“ vorzunehmen.

Bei Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass durch diese der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei Baumpflanzungen ist die Lage privater Grundstücksentwässerungen zu beachten.

Im Zuge der Entsiegelung von Teilflächen ist das dort anfallende Niederschlagswasser möglichst zur Versickerung zu bringen.

Mit der Reduktion der Stellplätze und der qualitativen und quantitativen Verbesserung der Begrünung im Bereich des Bauhofs wird diesen Zielen Rechnung getragen.

I.3. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Die Satzung Nr. 72 dient der Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen in einem Teilbereich des qualifizierten B-Plans Nr. 3787. Der Hauptteil des Satzungsgebiets liegt im Bauhof zwischen den Gebäuden der Stadtverwaltung, Königstormauer, Peuntgasse, An der Sparkasse und Lorenzerstraße. Planungsziel ist die Umgestaltung des Bauhofs mit mehr Begrünung und Aufenthaltsqualität in Verbindung mit einem Rückbau der PKW-Stellflächen und eine Änderung der Verkehrsführung.

Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Bodeneingriffe zur Umgestaltung sind mit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und einer archäologischen Begleitung durchzuführen. Zudem kann bei einer weiteren Optimierung der Gestaltungsplanung – insbesondere mit Entsiegelung und Begrünung – der Freiraumcharakter des Bauhofs gestärkt werden. Dadurch können indirekt positive Auswirkungen auf zahlreiche Umweltbelange, wie z.B. Klima, Luft, Boden, Landschaft und Erholung resultieren.

I.4. BETEILIGUNGEN

I.4.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 statt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf die künftige Gestaltung des Bauhofs sowie die Verkehrsführung und Zuwegung. Relevante Aspekte und Anmerkungen aus den Stellungnahmen wurden im Begründungtext vermerkt.

I.4.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 01.12.2022 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen. Diese fand vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 zeitgleich mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung statt. In dieser Zeit gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bei der Stadt ein. Diese enthielten Anmerkungen zur künftigen Gestaltung und Verkehrsführung am Bauhof. Die Aspekte aus den Stellungnahmen wurden im Begründungstext vermerkt. Für die künftige Gestaltung und Verkehrsführung am Bauhof kann die Satzung aber keine Regelungen treffen. Die Stellungnahmen wurden an die zuständigen Dienststellen weitergeleitet. Mit dem Satzungsverfahren werden nur die bisherigen Festsetzungen aufgehoben. Zu dieser Thematik ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit beim Stadtplanungsamt ein.

I.4.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS.2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange fand vom 07.09.2023 bis 09.10.2023 statt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein.

In den Stellungnahmen wurde auf die Einwände aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen. Relevante Aspekte wurden bereits im Begründungstext vermerkt.

I.4.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 20.07.2023 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen. Diese fand vom 07.09.2023 bis 09.10.2023 zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. In der Zeit ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit bei der Stadt ein. Diese enthielt Anmerkungen zur künftigen Gestaltung des Bauhofs. Für die künftige Gestaltung des Bauhofs kann die Satzung keine Regelungen treffen. Die Stellungnahme wurde an die zuständige Dienstelle weitergeleitet.

Mit dem Satzungsverfahren werden nur die bisherigen Festsetzungen aufgehoben. Zu dieser Thematik ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit beim Stadtplanungsamt ein.

I.5. KOSTEN

Durch die Satzung Nr. 72 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 10.11.2023
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Satzung Nr. 72 „Bauhof“ zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3787 für ein Gebiet zwischen Bauhof und Königstormauer

Umweltbericht - Stand: 09.11.2023



Abbildung: Geltungsbereich der Satzung Nr. 72 (Quelle: © Stadt Nürnberg)

1. Ziel der Satzung, Plangrundlagen

Das Satzungsverfahren Nr. 72 wurde am 01.12.2022 im Stadtplanungsausschuss eingeleitet, um planungsrechtliche Festsetzungen eines Teilbereiches des Bebauungsplan Nr. 3787 aufzuheben. Nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte im Jahr 2023 ist der Abschluss des Verfahrens für den 14.12.2023 im Stadtplanungsausschuss vorgesehen (Beschluss zur Erlass der Satzung).

Der Teilbereich umfasst den Bauhof zwischen Königstormauer, Peuntgasse, An der Sparkasse und Lorenzerstraße und befindet sich auf einem qualifizierten Teil des Bebauungsplans. Planungsanlass war die klimaangepasste Umgestaltung des Bauhofs hinsichtlich mehr Begrünung und Aufenthaltsqualität durch einen Rückbau der PKW Stellflächen und

eine Änderung der Verkehrsführung. Die Bauhof-Umgestaltung ist Bestandteil des Aktionsplans des Masterplans Freiraum. Übergeorgnetes Ziel ist es den bislang stark versiegelten Bauhof in der Altstadt im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung aufzuwerten.
Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan werden im Satzungsbereich Flächen des Gemeinbedarfs mit Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung dargestellt. Gemischte Flächen umgrenzen das Satzungsgebiet von Westen, Norden sowie Süden mit teils kulturellen bzw. kirchlich-religösen Einrichtungen. Im Osten grenzt der Planungsbereich an Gebäuden für gemeinbedarflich-kulturelle Zwecke. Im Bebauungsplan Nr. 3787 sind drei Grünflächen mit der Zweckbindung Parkanlage westlich der Kunsthalle Nürnberg und nördlich des Baumeisterhauses festgesetzt.

Das 4400 m^2 große Satzungsgebiet liegt am südöstlichen Rand der Lorenzer Altstadt. Es wird begrenzt von Gebäuden der öffentlichen Verwaltung und befindet sich in unmittelbarer Nähe der ausgeweiteten Fußgängerzone „südliche Königsstraße“, die zwischen Hauptbahnhof und der Altstadt eine wichtige Verbindung für Fußgängerströme bietet. Diese Verbindung grenzt nun an den Bauhof, weil auch die Nebenstraße „Königtormauer“ dem Fußgängerverkehr gewidmet wurde. Dadurch wird in Zukunft ein erhöhtes Aufkommen von Fußgängern im Bauhof erwartet.

Mit der Ausdehnung der Fußgängerzone existieren für den MIV nur noch zwei Erschließungen zum Bauhof und der planerisch festgehaltenen Tiefgarage: Einerseits die Zufahrt aus dem Südwesten durch die Einbahnstraße „Peuntgasse“, andererseits die Zu-und Abfahrt aus dem Norden durch die Straße „An der Sparkasse“. Naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Gebiete liegen im Planungsgebiet nicht vor.

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens ist gem. §2 Abs. 4 i.V.m. §1 Abs. 8 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Nach dem Inkrafttreten der Satzung Nr. 72 wird der Bebauungsplan partiell aufgehoben, sodass Stellplätze zugunsten einer klimaangepassten Neugestaltung zurückgebaut werden können. Bauvorhaben werden mit dem Inkrafttreten gem. §34 BauGB beurteilt. Infolgedessen sind – soweit möglich – auch die indirekten bzw. sekundären Auswirkungen einer nachfolgenden Bebauung zu betrachten und zu bewerten.

2. Bestandsanalyse, Bewertung und konfliktmindernde Maßnahmen

Fläche, Boden, Wasser

Das Satzungsgebiet ist nahezu vollständig versiegelt und abschließend entwickelt. Lediglich im Nordosten ist eine Grünfläche existent. Der Bauhof wird zu allen Seiten durch Gebäuden der öffentlichen Verwaltung eingegrenzt und wird fast gänzlich als PKW Stellplatzfläche für die städtischen Ämter und die Öffentlichkeit genutzt. Nach Inkrafttreten der Erweiterung der Fußgängerzone existieren 42 oberirdische Stellplatzflächen. Ein Teil der ehemaligen unterirdischen Lutfbunkeranlage wird als Tiefgarage der Sparkasse genutzt. Der andere, südlichere Teil wird durch den Verein kunstbunker e.V. als Austellungsfläche genutzt.

Durch den hohen Versiegelungsgrad und die Unterbauung (Tiefgarage und Bunkeranlage) sind die Bodenfunktionen kaum intakt. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind beim Umweltamt nicht bekannt. Oberflächengewässer liegen keine vor. Das Grundwasser ist in Tiefen über 10 m anzutreffen. Infolge des hohen Versiegelungsgrads hat das Gebiet für die Schutzgüter Fläche wie auch Boden und Wasser eine geringe ökologische Bedeutung und Wertigkeit.

Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten; die Auswirkungen sind daher als nicht erheblich einzustufen.

Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Unterbauung gering. Mit Ausnahme eines Rasenbereiches und zwei Hochbeeten im Norden sowie einer Reihe von Baumscheiben und kleineren Strauchpflanzungen ist der Geltungsbereich versiegelt. Die dominante Baumart zwischen 10 und 17 Metern Höhe ist die Robinie, zudem sind drei größere Spitzahorne sowie eine Birkenpappel vorhanden. Neben der zu beachtenden Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg ist die Entfernung und der Rückschnitt von Fassadenbegrünung nach § 39 BNatschG untersagt. Im und um den Geltungsbereich der Satzung liegen Gebäude, in denen sich Habitate von geschützten Tierarten (Mauersegler, Turmfalke und Fledermäuse) befinden.

Die planungsrechtliche Aufhebung zum Rückbau der PKW-Stellflächen zugunsten einer Begrünung hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Fortbestand der vorhandenen Tierarten und der Vegetation.

Kulturgüter

Das Ortsbild im Plangebiet ist durch dessen Nutzungsgeschichte geprägt. Der Bauhof liegt im Ensembleschutzgebiet der Altstadt und bildet gegenwärtig einen eher unauffälligen, aber zentralen Platz innerhalb der Lorenzer Altstadt. Der Platz wird begrenzt von zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden wie das Baudenkmal Baumeisterhaus, das Künstlerhaus, die Kunsthalle und der historischen Stadtmauer. Unter der befestigten Satzungsfläche befindet sich ein Bunker, der eine Kunstausstellung unterbringt (kunstbunker e.V.– forum für zeitgenössische kunst). Das Planungsgebiet ist dadurch im Einzugsbereich des KunstKulturQuartiers, das zahlreiche Kultureinrichtungen und –veranstaltungen beheimatet. Außerdem bestehen wichtige Blickbeziehungen zwischen dem Satzungsgebiet und den denkmalgeschützten Bauwerken. Insofern ist der Bauhof in einem prägenden und lebhaften Teil der Kulturlandschaft Nürnberger Altstadt.

Der historisch-kulturelle Nutzungshintergrund des Bauhofs führt dazu, dass bei Bodeneingriffen im Rahmen der Umbaumaßnahmen zur Begrünung potenzielle archäologische Befunde nicht auszuschließen sind, insbesondere auf Flächen jenseits der Unterbauung.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art, etwa zum Rückbau des Parkplatzes oder der Neugestaltung als Grünanlage, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Mit der Aufhebung der planerischen Festsetzungen eines Teilgebiets sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Kulturgüter zu erwarten.

Landschaft

Der Bauhof ist in den Aktionsplan des Masterplans Freiraum aufgenommen. Der Aktionsplan sieht gemäß gesamtstädtischem Freiraumkonzept innerhalb der Altstadt die Schaffung von neuen Freiraumqualitäten durch die Umwamdlung von Stellplatzflächen vor („Stadtplatz statt Stellplatz“). Diese zusätzlichen Freiraumflächen sind notwendig, da in der Alstadt laut gesamtstädtischen Freiraumkonzept ein öffentliches Grünflächendefizit von 1,7 ha vorherrscht. Durch die Platzumgestaltung des Bauhofs können neue Wechselwirkungen mit den Kultureinrichtungen des KunstKulturQuartiers hergestellt werden

Der Bauhof wurde bereits in diesem Jahr im Zuge der Erweiterung der Fußgängerzone mit ersten Sofortmaßnahmen umgestaltet. Im Zuge der dauerhaften Umgestaltung sollen weitere Grün- und Freiflächen durch Reduzierung öffentlicher PKW-Stellplätze hergestellt werden. Mit der Aufhebung der Festsetzungen kann der Flächenverbrauch aus Stellplatzflächen für den ruhenden MIV durch eine strategische Freiraumplanung abgelöst werden.

Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen sind somit keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaft zu erwarten.

Erholung, Lärm, Abfall, Störfallvorsorge

Im Plangebiet ist mit Ausnahme einer Grünfläche mit Sitzgelegenheit keine erholungswirksame Fläche vorhanden, sodass dem „Schutzgut Erholung“ in dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung zukommt. Trotz der zentralen Lage wirkt Lärm auf das Plangebiet nur im geringem Umfang ein. Die Aufhebung der Festsetzungen für den Teilbereich des B-Plans Nr. 3787 ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Zielsetzung für den Lärmschutz (Verkehr sowie Gewerbe), für abfallrechtliche Belange und für die Störfallvorsorge ohne Belang.

Nachteilige Auswirkungen sind somit durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf die Schutzgüter Erholung, Lärm, Abfall und Störfallvorsorge nicht zu erwarten.

Klima und Luft

Laut Stadtklimagutachten liegt der Bauhof bei Betrachtung der Temperaturverteilung während einer windschwachen Sommernacht im sehr hohen Temperaturfeld von über 21°C. Aufgrund der hohen Versiegelung und dichten Bebauung ist die bioklimatische Situation im Planungsgebiet ungünstig. Für das Schutzgut Klima hat die vorgesehene Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen keine Auswirkungen.
Die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen für einen Teilbereich des B-Plans Nr. 3787 ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Zielsetzung für die Lufthygiene ohne Belang.

Die geplante Entsiegelung durch den Rückbau von PKW-Stellplatzflächen zugunsten einer Begrünung des Bauhofs wird - als indirekte Auswirkung der Aufhebung - zu einem bioklimatisch aufgewerteten Bereich führen. Dies wird aber in umliegenden Stadtgebieten wegen des begrenzten Begrünungsumfangs wahrscheinlich keine messbare Verbesserung der stadtklimatischen Gesamtsituation zur Folge haben.
Neben der Entsiegelung und Bepflanzung von Bäumen, würde sich außerdem eine Fassadenbegrünung an den umgrenzenden Verwaltungsgebäuden mikroklimatisch wie auch aus lufthygienischer Sicht günstig auswirken.

Umweltauswirkungen und konfliktmindernde Maßnahmen
Durch die geplante Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange, auch nicht hinsichtlich Wechsel- und/oder kumulativer Auswirkungen. Konfliktmindernde Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

3. Methodik – geprüfte Alternativen – Maßnahmen zur Überwachung

Eine Geländebegehung fand am 05.09.2022 statt. Planungsalternativen wurden nicht vorgelegt. Konfliktmindernde Maßnahmen sowie Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Zusammenfassung

Die Satzung Nr. 72 dient der Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen in einem Teilbereich des qualifizierten B-Plans Nr. 3787. Der Hauptteil des Satzungsgebiets liegt im Bauhof zwischen den Gebäuden der Stadtverwaltung, Königstormauer, Peuntgasse, An der Sparkasse und Lorenzerstraße. Planungsziel ist die Umgestaltung des Bauhofs mit mehr Begrünung und Aufenthaltsqualität in Verbindung mit einem Rückbau der PKW-Stellflächen und eine Änderung der Verkehrsführung.

Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Bodeneingriffe zur Umgestaltung sind mit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und einer archäologischen Begleitung durchzuführen. Zudem kann bei einer weiteren Optimierung der Gestaltungsplanung – insbesondere mit Entsiegelung und Begrünung – der Freiraumcharakter des Bauhofs gestärkt weden. Dadurch können indirekt positive Auswirkungen auf zahlreiche Umweltbelange, wie z.B. Klima, Luft, Boden, Landschaft und Erholung resultieren.

Nürnberg, den 09.11.2023
Umweltamt

gez. Köppel gez. Barut (-74463)

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.01.2020):
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

ABSP der Stadt Nürnberg:
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten entsprechende planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (Abwägungsdirektiven in § 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die „Gemeinschaftsaufgabe“ Wasser.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum Natura 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie,* beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 1. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Natur und Landschaft

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung): legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist und im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2018, für die Nebeneisenbahnstrecken im Jahr 2019 jeweils ein eigenständiger Lärmaktionsplan erstellt; für den Verkehrsflughafen Nürnberg ist dies im Jahr 2020 erfolgt.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen, im bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da

ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan):
Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Reg. von Mfr. in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmen-Übersicht des bestehenden Luftreinhalte-/Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der *39. BImSchV*; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009: Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m², öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m²; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m².

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (2017ff.):
Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und trat am 14.06.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss vom 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Satz 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere

Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima und Energie

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Am 30.06.2011 wurde die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen. Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

§ 1a Abs. 5 BauGB:
Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) vom 19.05.2010:
Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei Null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und führt das bisherige Energieeinspargesetz, die bisherige Energieeinsparverordnung und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz zu einer gesetzlichen Grundlage zusammen. Ab 01.01.2023 sinkt im Neubaubereich das zulässige Primärenergieniveau von 75 auf 55 %.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 26.06.2014:
Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Datengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

Stadtratsbeschluss vom 23.07.2014:
Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO_2-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-20-Ziel (CO_2-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des gesamtstädtischen Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen (Punkt i), sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubauten und Neubaugebieten auszuschöpfen und beim Verkauf von Grundstücken der Stadt Nürnberg im Vorfeld Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen (Punkt j).

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“

für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b

Beschlussvorlage
Stpl/045/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	14.12.2023	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Stadterneuerung Nürnberg
Bedarfsmitteilungen 2024

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Bedarfsmitteilungen 2024

Sachverhalt (kurz):

Das Stadtplanungsamt meldet der Regierung von Mittelfranken regelmäßig zum 1. Dezember den für das Folgejahr prognostizierten Zuschussbedarf aus den Städtebauförderungsprogrammen (Bedarfsmitteilung).

Die Programmzuschnitte der Städtebauförderung werden jährlich von Bund und Freistaat Bayern bekannt gegeben (Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung). Aus dem Gesamtkontingent für Mittelfranken wird der Stadt Nürnberg auf Grundlage der Bedarfsmitteilungen ein individueller Bewilligungsrahmen zugeteilt, der dann über projektbezogene Bewilligungen ausgeschöpft werden kann.

Die Bedarfsmitteilungen für 2024 werden zur Beschlussfassung vorgelegt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

- ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
- ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
- ☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Diversity-Themen werden im Rahmen der konkreten Projektumsetzung berücksichtigt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☒ **SÖR, H, WBG-K**

☒ **Vpl, Stpl**

☒ **Stk, NüBad**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtplanungsausschluss beschließt die vorliegenden Bedarfsmitteilungen 2024 für die Programme der Städtebauförderung. Die Anmeldung erfolgt unter dem Vorbehalt der Finanzierung.

Beilage

Betreff:
Stadterneuerung in Nürnberg
Bedarfsmitteilungen 2024

Entscheidungsvorlage

1 Ausgangssituation

Das Stadtplanungsamt meldet der Regierung von Mittelfranken regelmäßig zum 1. Dezember den für das Folgejahr prognostizierten Zuschussbedarf aus den Städtebauförderungsprogrammen (Bedarfsmitteilung). Die Programmzuschnitte der Städtebauförderung werden jährlich von Bund und Freistaat Bayern bekannt gegeben (Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung). Aus dem Gesamtkontingent für Mittelfranken wird der Stadt Nürnberg auf Grundlage der Bedarfsmitteilungen ein individueller Bewilligungsrahmen zugeteilt, der dann über projektbezogene Bewilligungen ausgeschöpft werden kann. Die Bedarfsmitteilungen für 2024 werden zur Beschlussfassung vorgelegt.

2 Übersicht der prognostizierten Zuschussbedarfe für 2024

Stadterneuerungsgebiet	Förderprogramm	Förderfähige Kosten
Nördliche Altstadt	Lebendige Zentren (PLZ)	3.950.000 EUR
Altstadt-Süd	Sozialer Zusammenhalt (PSZ)	6.300.000 EUR
Weststadt	Wachstum und nachhaltige Erneuerung (PWE)	4.000.000 EUR
St. Leonhard/Schweinau	Sozialer Zusammenhalt (PSZ)	3.800.000 EUR
Gibitzenhof/Steinbühl-West/Rabus	Sozialer Zusammenhalt (PSZ)	380.000 EUR
Langwasser	Wachstum und nachhaltige Erneuerung (PWE)	2.350.000 EUR
Oberer Wöhrder See	Wachstum und nachhaltige Erneuerung (PWE)	150.000 EUR
Quartier Annapark	Wachstum und nachhaltige Erneuerung (PWE)	1.420.000 EUR
Altstadt Mitte	Lebendige Zentren (PLZ)	50.000 EUR
Projekte im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm (BY)		1.600.000 EUR
	SUMME	**24.000.000 EUR**

Für das Jahr 2024 wird ein für den Zuschussabruf geeignetes Finanzierungsaufkommen von insgesamt 24 Mio. Euro prognostiziert. Bei der Summe handelt es sich um **voraussichtlich förderfähige Kosten, nicht um Gesamtkosten**. Der städtische Eigenanteil an den förderfähigen Kosten beträgt 40%, der Zuschussanteil 60%.
Die Verwaltung bemüht sich um höhere Förderquoten, insoweit die Rahmenbedingungen dafür gegeben sind. Die hinterlegten Einzelmaßnahmen in den Gebieten sind in den Anlagen aufgelistet.

Berücksichtigt sind dabei die Regelprogramme der Bund-Länder-Städtebauförderung sowie das Bayerische Städtebauförderungsprogramm. Ergänzend laufende Sonderförderprogramme des Freistaats Bayern, des Bundes und der EU sind nicht dargestellt. Die Gebiete „Quartier Annapark“ und „Altstadt Mitte“ werden erstmalig für die Aufnahme in die Städtebauförderung angemeldet.

3 Maßnahmen der Klimaschutzes als Fördervoraussetzung

Seit 2020 ist im Art. 3 der jährlichen Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung die Integration von Maßnahmen des Klimaschutzes als Fördervoraussetzung definiert:

Weitere Voraussetzung für die Förderung sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur (beispielsweise des Stadtgrüns). Die Maßnahmen müssen in angemessenem Umfang erfolgen, mindestens eine Maßnahme muss im Zuwendungszeitraum nach Maßgabe dieser Verwaltungsvereinbarung erfolgen. Die Voraussetzung ist ebenfalls erfüllt, sofern die Maßnahmen in anderer Weise finanziert werden (Mittelbündelung); Satz 2 gilt entsprechend.

Investitionen in grüne Infrastruktur sowie ein hoher Grad an klimaangepasster Planung (Verschattung, Entsiegelung, Wasser etc.) bei allen Maßnahmen sind künftig bei Bauvorhaben in allen Stadterneuerungsgebieten besonders zu berücksichtigen und im Rahmen der Antragstellung durch die Planungs- und Baudienststellen nachzuweisen.

4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gem. § 149 BauGB hat die Gemeinde für jedes Stadterneuerungsgebiet eine regelmäßige Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen und fortzuschreiben. Die Übersicht ist den Bedarfsmitteilungen beizulegen. Abweichend von der bisherigen Praxis des informellen Austausches mit der Regierung von Mittelfranken ist vorgesehen, künftig für jedes Gebiet ein abgestimmtes und verbindliches Investitionsprogramm über die verbleibende Laufzeit der Sanierung aufzustellen. Diese Maßnahmenliste soll insbesondere verbindliche Umsetzungszeiträume und Finanzierungsrahmen für jedes Einzelprojekt enthalten und im Rahmen regelmäßiger Fortschreibungen sukzessive konkretisiert werden.

Anlässlich der laufenden Fortschreibung der Sanierungsziele im Gebiet Langwasser sowie bei der Neuausweisung der Gebiete Quartier Annapark und Altstadt Mitte soll dies erstmals zur Anwendung kommen mit dem Ziel, als Standardvorgehen für jedes Sanierungsgebiet etabliert zu werden.
Ein enger Abgleich mit den Jahresplanungen der Baudienststellen sowie mit dem BIC-Verfahren ist dabei erforderlich.

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Altstadt-Süd**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2024	2025	2026	2027
Vorbereitungen						
Wettbewerbsverfahren Urbane Gartenschau	400		**215**	185		
Ordnungsmaßnahmen						
Johannesgasse	1.200				215	985
Hallplatz	900				50	450
Bauhof 1. BA	300				50	250
Fußgängerzone Königstraße	1.000					300
Baumaßnahmen						
11-01-062 Künstlerhaus 3. BA	17.700	6.504	**6.000**	5.196		
Quartiersmanagement (p.A.)						
Honorar / Büro	70		**70**			
Verfügungsfonds	15		**15**			
Sonstiges						
./.						
Gesamtsumme	**21.585**	**6.504**	**6.300**	**5.381**	**315**	**1.985**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **St. Leonhard / Schweinau**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraus-sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese-hen im Pro-grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2024	2025	2026	-
Ordnungsmaßnahmen						
Baumaßnahmen						
15-01-003 Neubau Kinder-/Jugendhaus Nopitschstraße	4.369	600	**3.769**			
Quartiersmanagement (p.A.)						
Verfügungsfonds	25	0	**20**			
Sonstiges						
Mehr Grün für Nürnberg	20	0	**11**			
Gesamtsumme	**4.394**	**600**	**3.800**	**0**	**0**	**0**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Nördliche Altstadt**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraus-sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese-hen im Pro-grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2024	2025	2026	2027
Vorbereitungen, Grunderwerb						
Ordnungsmaßnahmen						
Aufwertung Obstmarkt	11.000		**600**	600	3.400	4.500
16-01-008 Umgestaltung Nägeleinsplatz 1.BA	1.760	1.176	**584**			
16-01-012 Nägeleinspatz 2.BA ff.	1.055	55	**900**	100		
Nägeleinsplatz 3. BA	1.386		**1.100**	286		
16-01-011 Pocket Park Peststadel	1.098	1.098				
Tuchgasse/Winklerstr. Südseite Augustinerstr.	2.200			130	1.500	570
Baumaßnahmen						
16-01-014 Außenanlagen Untere Talgasse 8	1.425	700	**676**	49		
Quartiersmanagement (p.A.)						
Honorar / Bürokosten	70		**70**			
Projektfonds	20		**20**			
Gesamtsumme	**20.014**	**3.029**	**3.950**	**1.165**	**4.900**	**5.070**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Weststadt**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2024	2025	2026	2027
Vorbereitungen, Grunderwerb						
Vorplatz Epiphaniaskirche Erwerb	60		**60**			
17-01-035 Vorplatz Memorium Erwerb	1.007	1.007				
Ordnungsmaßnahmen						
17-01-005 Neugestaltung Vorplatz St. Anton	373	373				
17-01-012 Umgestaltung Heinickeplatz (2.BA)	1.870	800	**500**	570		
Baumaßnahmen						
17-01-057 Sanierung und Umbau Volksbad	14.333	10.100	**2.000**	2.233		
17-01-008 Reparatur und Wiederherstellung Wasserturm Volksbad	1.790	893	**800**	97		
10-01-011 Umbau Rothenburger Straße	2.075	628	**500**	947		
Quartiersmanagement (p.A.)						
Honorar / Büro	100		**100**			
Verfügungsfonds	15		**15**			
Sonstiges						
Mehr Grün für Nürnberg	25		**25**			
Gesamtsumme	**21.648**	**13.801**	**4.000**	**3.847**	**0**	**0**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Gibitzenhof, Steinbühl-West, Rabus**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2024	2025	2026	2027
Vorbereitungen, Grunderwerb						
./.						
Ordnungsmaßnahmen						
19-01-xxx Brehmstr/Gibitzenhofstr	280		**50**	230		
Baumaßnahmen						
19-01-007 Jugendtreff Diana	1.139	970	**169**			
Sonstiges						
Mehr Grün für Nbg	50		**50**			
Quartiersmanagement (p.A.)						
Honorar / Büro	81		**81**			
Verfügungsfonds	30		**30**			
Gesamtsumme	**1.580**	**970**	**380**	**230**	**0**	**0**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet **Langwasser**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2024	2025	2026	2027
Vorbereitungen, Grunderwerb						
Fortschreibung der Sanierungsziele	140	0	**120**	20		
Ordnungsmaßnahmen						
Ferdinand-Drexler-Weg 1.BA	3.000	0	**1.800**	900	300	
20-01-002 Spielplatz Annette-Kolb-Anlage	2.300	1.979	**321**	0		
Quartiersmanagement (p.A.)						
Verfügungsfonds	29		**29**			
Quartiersmanagement inkl. Büro	50		**50**			
Sonstiges						
Programm "Mehr Grün für Nbg"	30		**30**			
Gesamtsumme	**5.549**	**1.979**	**2.350**	**920**	**300**	**0**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen **Oberer Wöhrder See**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2024	2025	2026	2027
Vorbereitungen, Grunderwerb						
Ordnungsmaßnahmen						
BA 1 Laufamholzer Marter (Spielplatz Flussstraße)	547	400	**147**			
Baumaßnahmen						
Sonstiges						
Dokumentation Gebietsabschluss	3		**3**			
Gesamtsumme	**550**	**400**	**150**	**0**	**0**	**0**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen **Altstadt Mitte**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2024	2025	2026	2027
Vorbereitende Untersuchungen	100		**50**	50		
Gesamtsumme	**100**	**0**	**50**	**50**	**0**	**0**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
angemeldete Einzelmaßnahmen Stadterneuerungsgebiet Quartier Annapark	voraus-sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese-hen im Pro-grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2024	2025	2026	2027
Vorbereitungen, Grunderwerb						
Vorbereitende Untersuchungen	120		**99**	21		
Ordnungsmaßnahmen						
1. BA Annapark: Allwetterplatz	1.351		**1.321**	15	15	
Baumaßnahmen						
Sonstiges						
Gesamtsumme	**1.471**	**0**	**1.420**	**36**	**15**	**0**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

Städtebauliches Einzelvorhaben **Außenanlagen Innenhof Kongresshalle**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2024	2025	2026	2027
Ordnungsmaßnahmen Außenanlagen Innenhof Kongresshalle	1.500		**50**	190	575	650
Gesamtsumme	**1.500**	**0**	**50**	**190**	**575**	**650**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

Städtebauliches Einzelvorhaben **Erweiterung Hesperidengärten**	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2024	2025	2026	2027
Ordnungsmaßnahmen						
Erweiterung Hesperidengärten	1.560		**100**	900	560	
Gesamtsumme	**1.560**	**0**	**100**	**900**	**560**	**0**

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
Städtebauliches Einzelvorhaben **Neugestaltung Mögeldorfer Plärrer**	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2024	2025	2026	2027
Ordnungsmaßnahmen						
Neugestaltung Mögeldorfer Plärrer	1.600		**1.450**	100	50	
Gesamtsumme	**1.600**	**0**	**1.450**	**100**	**50**	**0**

Berichtsvorlage
Stpl/047/2023

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	14.12.2023	öffentlich	Bericht

Betreff:
Förderung von Möglichkeitsräumen 2023

Anlagen:
Bericht
Richtlinien zum Förderprogramm "Möglichkeitsräume"

Bericht:

Mit dem Förderprogramm „Möglichkeitsräume“ unterstützt die Stadt Nürnberg soziale, ökologische und kulturelle Nachbarschaftsideen im öffentlichen Raum. Zur Verfügung gestellt über den städtischen Haushalt war 2023 ein Budget von 50.000 Euro.

Über die geförderten Projekte und Maßnahmen wird berichtet.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☒ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☐ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☐ Kosten bekannt

Gesamtkosten	€	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	€	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

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

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

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

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die als Möglichkeitsräume geförderten Projekte und Maßnahmen sprechen ein breites Spektrum an Zielgruppen an.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

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

☐

☐

☐

Beilage

Betreff:
Förderung von Möglichkeitsräumen 2023

Bericht

Förderprogramm "Möglichkeitsräume"
Das Förderprogramm "Möglichkeitsräume" verfolgt das Ziel, soziale, ökologische und kulturelle Nachbarschaftsideen im öffentlichen Raum zu unterstützen. Wie schon 2021 und 2022 wurde auch für das Jahr 2023 über den städtischen Haushalt ein Fördervolumen von 50.000 Euro zur Verfügung gestellt. Für die Bewilligung von Fördergeldern gelten die beiliegenden Richtlinien der Stadt Nürnberg. Innerhalb des Planungs- und Baureferates ist das Stadtplanungsamt Ansprechpartner für interessierte Gruppen und Initiativen.

Geförderte Projekte und Maßnahmen 2023
Auch im dritten Jahr des Förderprogramms konnte wieder ein breites Spektrum an ganz unterschiedlichen Projekten finanziell unterstützt werden. Zuwendungen haben im Jahr 2023 insgesamt 12 Projekte in einer Spanne zwischen 2.000 und 5.000 Euro erhalten. Räumliche Schwerpunkte des Mitteleinsatzes waren die Südstadt, Gostenhof und St. Leonhard. Mit einem Projekt in der Bonhoefferstraße war das Förderprogramm 2023 erstmals auch im Stadtteil Langwasser zu Gast.

Die Bandbreite der geförderten Projekte hat sich 2023 erneut erweitert. Neu dazugekommen sind neben einem Bewegungsangebot auch interaktive Audio-Walks und die Zwischennutzung eines Leerstandes. Daneben gibt es Projekte, die wiederkehrend als Möglichkeitsraum gefördert werden - idealerweise wie bei den Projekten SDG go local oder beim Mobilen Amt der Ideen - an immer wieder wechselnden Standorten im Stadtgebiet. Unverändert wertvoll bei der Akquise von Förderprojekten gestaltet sich der enge Austausch mit der Vermittlungsstruktur "Raumkompass" des Amtes für Kultur und Freizeit. Im Einzelnen wurden im Jahr 2023 folgende Projekte und Maßnahmen gefördert:

<u>Interaktive Audio-Walks in der Weststadt</u>
In Kooperation mit der Kulturwerkstatt auf AEG hat das Brachland-Ensemble zu interaktiven Audio-Walks in der Nürnberger Weststadt eingeladen, an denen über Funk-Kopfhörer bis zu 200 Menschen eine Teilnahme möglich gemacht wurde. Ziel war eine Auseinandersetzung mit der Stadt der Zukunft und davon ausgehend eine bessere Vernetzung von Kunst, Kommune, Bürgerschaft und Wissenschaft. Die Ergebnisse der Audio-Walks wurden dokumentiert und haben Eingang in eine Theaterproduktion gefunden ("Humanotop 2.0").
Kogefördert wurden die Audio-Walks mit Mitteln aus dem Geschäftsbereich der 2.BMin.

Zuwendungsempfänger: Brachland-Ensemble GbR
Projektzeitraum: 22.-25. Mai 2023
Förderbetrag: 2.000 EUR

<u>Outdoor-Sommerakademie in der Südstadt</u>
Wie schon im Auftaktjahr 2022 hat die Outdoor-Sommerakademie auch im Sommer 2023 ein vielfältiges Programm an Mitmach-Formaten zu Kunst, Kultur und Ressourcenmobilisierung (Upcycling) an verschiedenen Standorten in der Nürnberger Südstadt angeboten. Organisiert von der Künstlerin Jeanett Mayer konnten Interessierte an ganz unterschiedlichen interaktiven Workshops teilnehmen, deren Spektrum von Graffitikunst, Impro-Theater, Origami bis hin zu Zirkuswerkstatt oder Live-Painting reichte. Die Ergebnisse des gemeinsamen Schaffens wurden im Herbst 2023 im Quartiersbüro Galgenhof/Steinbühl ausgestellt.

Kogefördert wurde die Outdoor-Sommerakademie mit Mitteln aus dem Geschäftsbereich der 2.BMin und über das Quartiersmanagement Galgenhof/Steinbühl (Verfügungsfonds der Städtebauförderung).

Zuwendungsempfänger/in: Jeanett Mayer
Projektzeitraum: Juni - August 2023
Förderbetrag: 5.000 EUR

Ein nachbarschaftlicher Begegnungsort für Gostenhof-Ost

Die in Gostenhof-Ost in der Leonhardstraße ansässigen Organisationen ISKA gGmbH, diversity media e.V. und we integrate e.V. wollen auf der Außenfläche des von ihnen genutzten Grundstücks einen nachbarschaftlichen Begegnungsort schaffen. In partizipativen Workshops mit Menschen aus der Nachbarschaft wurden Hochbeete und modulare Sitzmöbel aus Holz gebaut, fachlich angeleitet durch Ehrenamtliche der offenen Holzwerkstatt des Zentrums Aktiver Bürger. Der entstehende Begegnungsort grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an und kann von diesem aus gut mitgenutzt werden.

Zuwendungsempfänger/in: Institut für Soziale und Kulturelle Arbeit (ISKA) gGmbh
Projektzeitraum: Sommer 2023
Förderbetrag: 3.900 EUR

"Be(k)leben!" - Nürnberger/innen werben an Litfaßsäulen

Mit dem Projekt „Be(k)leben!“ hat der Künstler Harald Kienle historische Litfaßsäulen an den Standorten Albrecht-Dürer-Platz (Mai 2023) und Breite Gasse (Oktober 2023) neu in Szene gesetzt. Beklebt wurden die Litfaßsäulen mit Papierstreifen, auf denen Wünsche festgehalten waren, die man sich mit Geld nicht erfüllen kann. Die "Wunschzettel" stammen von Kindern und Jugendlichen, die der Künstler in Kindergärten und Schulen eingesammelt hat, aber auch von Passant/innen, die vor Ort die Gelegenheit zum Mitmachen genutzt haben. Das Ergebnis der künstlerisch-partizipativen Auseinandersetzung war eine von Vielen gestaltete und für Viele sichtbare Hülle mit ganz eigenen "Werbeslogans". Künstlerisch überhöht wurde die Wirkung der Werbesäule durch das Aufschichten von mehreren hundert Hölzern.

Zuwendungsempfänger/in: Harald Kienle
Projektzeitraum: Mai und Oktober 2023
Förderbetrag: 5.000 EUR

"Stille Post" in der Fußgängerzone St. Leonhard

Mit dem Projekt "Stille Post" haben die beiden Künstlerinnen Anja Schoeller und Regina Pemsl ein Projekt ins Leben gerufen, das den Austausch von Informationen im Stadtteil St. Leonhard unterstützen soll. Gemeinsam mit Menschen aus der Nachbarschaft wurde in drei öffentlichen

Workshops zunächst ein Kommunikationskonzept entwickelt, bevor die Idee von Informationstafeln dann baulich umgesetzt wurde. Ein zunächst auf drei Monate befristeter Probebetrieb der in der Fußgängerzone von St. Leonhard montierten Tafeln wurde inzwischen bis zum bis 16.02.2024 verlängert.
Kogefördert wurde die "Stille Post" über das Quartiersmanagement St. Leonhard/Schweinau mit Mitteln aus dem Verfügungsfonds der Städtebauförderung.

Zuwendungsempfänger/in: Anja Schoeller
Projektzeitraum: Juli - September 2023
Förderbetrag: 4.560 EUR

"… und einen weiteren Tag" - Zwischennutzung Bonhoefferstraße
In Langwasser wurde ein Leerstand in der Bonhoefferstraße durch eine Zwischennutzung bespielt. Für die Außenflächen des Leerstandes wurde vom Künstler Zyad Alm Alnabza ein vielfältiges Freiluft-Kulturprogramm organisiert, darunter auch Mitmach-Angebote wie Workshops zu Malen, Tanz oder Yoga. Entstanden ist ein niedrigschwelliger Begegnungsraum, der von den Menschen im Stadtteil als Ort des Austauschs und des Miteinanders genutzt werden konnte.

Zuwendungsempfänger/in: Zyad Alm Alnabza
Projektzeitraum: Juli - Oktober 2023
Förderbetrag: 3.500 EUR

Social Development Goals (SDGs) go local - Bunte Wände für Nachhaltigkeit
Der Verein Bluepingu verfolgt das Ziel, in Nürnberg zu jedem der 17 SDG-Nachhaltigkeitsziele ein Streetart-/Grafittikunstwerk entstehen zu lassen. Im Sommer 2023 wurde das SDG-Ziel 16 "Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen" in Kooperation mit dem Projekt ARTogether des Psychosozialen Zentrums für Flüchtlinge an einem Gebäude des Stadtentwässerungsbetriebes in der Brückenstraße umgesetzt. Unter der Regie der Künstlerin Marissa Herzog wurde die Wandgestaltung als Gemeinschaftsprojekt von Geflüchteten und Nicht-Geflüchteten realisiert.

Zuwendungsempfänger/in: Bluepingu e.V.
Projektzeitraum: September - Oktober 2023
Förderbetrag: 4.900 EUR

Mobiles Amt für Ideen am Celtisplatz
Das vom Urban Lab betriebene Amt für Ideen ist eine Anlaufstelle für Bürger/innen, die gemeinwohlorientierte Ideen für die Stadt, die Nachbarschaft oder einen Straßenraum haben und Hilfestellungen für eine Umsetzung benötigen. Nachdem das Beratungsangebot im Jahr 2021 mit Standorten in Gostenhof und der Südstadt erstmals auch vor Ort als Ideensprechstunde verfügbar war, hat das mobile Format im Jahr 2023 eine Neuauflage auf dem zentral gelegenen Celtisplatz erfahren.

Zuwendungsempfänger/in: Urban Lab gUG
Projektzeitraum: Anfang September - Mitte Oktober 2022
Förderbetrag: 5.000 EUR

"GO!Jam" im Rahmen der 14. GOHO-Ateliertage
Mit "GO!Jam" war ein buntes Mitmach-Aktionsprogramm Bestandteil der 14. Gostenhofer Ateliertage. Auf dem Jamnitzer Platz angeboten wurden u.a. Kreativ-Workshops für Kinder, Live-Painting oder am äthiopischen Vorbild ausgerichtete Shengo-Zeremonien.

Zuwendungsempfänger/in: GOHO e.V.
Projektzeitraum: 30. September 2023
Förderbetrag: 5.000 EUR

Aktionstag im GOgarten
Unter dem Motto "Ist Garten Kunst?" hat Wilhelm Wiesner zu einem Aktionstag in den GOgarten nach Gostenhof eingeladen. Mitmach-Formate wie T-Shirt-Druck, wachsende Licht-Installationen oder Monotypien zum Mitnehmen haben den Besucher/innen eine niedrigschwellige Teilhabe am Wirken von lokalen Kunst- und Kulturschaffenden ermöglicht.

Zuwendungsempfänger/in: GOkultur e.V.
Projektzeitraum: 01. Oktober 2023
Förderbetrag: 2.945 EUR

Interkulturelles Bewegungsangebot in der Südstadt und St. Leonhard

An den Standorten Südstadtpark und Vorplatz der Villa Leon hat die ausgebildete Physiotherapeutin Stephanie Stöhr interkulturelle Bewegungstreffs angeboten, deren Nutzung ohne Anmeldung oder Gebühren möglich war. In mehreren Terminserien konnten die Teilnehmenden alltagsrelevante Übungen kennenlernen und gemeinsam Spaß an der Bewegung im Freien haben. Eingeladen waren die Teilnehmenden, sich mit eigenen, für ihren Kulturkreis typischen Beiträgen (Übungen, Tänze, Musik, etc.) in die Treffs einzubringen.

Zuwendungsempfänger/in: PhysioQuartier (Stephanie Stöhr)
Projektzeitraum: Oktober - Dezember 2023
Förderbetrag: 5.000 EUR

Öffentlicher PflanzenNahVerzehr

Der Öffentliche PflanzenNahVerzehr ist ein Projekt des Urban Lab, bei dem die Abwärme eines Fernwärmeschachtes für das Aufstellen eines Gewächshaus in der kalten Jahreszeit ausgenutzt wird. Ausgetestet werden soll die Machbarkeit, auf diese Weise mitten im Winter Salat, Kräuter und andere Nutzpflanzen anbauen zu können. Das offene Kommunikations- und Forschungsprojekt will einen Blick auf die Landwirtschaft der Zukunft werfen und zum öffentlichen Austausch über Ernährungsfragen und urbane Energiepotentiale beitragen. Mit dem Standort Hefnersplatz in der Nürnberger Altstadt wurde das Projekt Öffentlicher PflanzenNahVerzehr bereits im Jahr 2022 als Möglichkeitsraum gefördert. Im Gespräch ist, das Gewächshaus 2023 erneut aufzustellen. Geplant ist ein Standort in der Südstadt in Kooperation mit dem Bluepingu-Projekt "Essbare Stadt".

Zuwendungsempfänger/in: Urban Lab gUG
Projektzeitraum: Dezember 2023 - Februar 2024
Förderbetrag: 3.195 EUR (angefragt)

Ausblick

Im Haushalt der Stadt Nürnberg für 2024 ist das Förderprogramm der Möglichkeitsräume erneut mit einer Mittelbereitstellung in Höhe von 50.000 Euro berücksichtigt. Eine Genehmigung des Haushaltes vorausgesetzt, können damit auch 2024 Möglichkeitsräume gefördert werden. Erste Anfragen liegen bereits vor.

"Möglichkeitsräume" - Soziale, ökologische und kulturelle Nachbarschaftsideen im öffentlichen Raum
Richtlinien der Stadt Nürnberg zum Förderprogramm

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Förderprogramm der Stadt Nürnberg gilt im Stadtgebiet von Nürnberg.

2. Aufgaben und Ziele der Förderung

Ziel des Programms ist die Förderung von Projekten und Maßnahmen zur Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raums. Gestärkt werden soll mit dem Förderprogramm insbesondere ein nachbarschaftliches Miteinander und eine partizipative Stadtgesellschaft.

3. Förderfähige Projekte und Maßnahmen

Förderfähig sind soziale, ökologische und kulturelle Projekte und Maßnahmen, die geeignet sind, attraktive Räume für die Begegnung und Interaktion von in der Nachbarschaft lebenden Menschen entstehen zu lassen. Temporäre Nutzungen und innovative Formate sind ausdrücklich im Sinn des Förderprogramms. Die geförderten Projekte und Maßnahmen müssen öffentlich zugänglich bzw. nutzbar sein.

Eine Quersubventionierung von städtischen Projekten soll nicht erfolgen.

4. Art und Umfang der Förderung

Gefördert werden können Projekte und Maßnahmen mit höchstens 90 % der für die Durchführung notwendigen Gesamtkosten sowie mit einem Betrag von maximal 5.000 EUR. Fehlende Finanzierungsanteile können von den Zuwendungsbegünstigten in Form von Eigenleistungen, weiteren Fördermitteln, Crowdfunding oder Spenden eingebracht werden.

Ausgeschlossen ist eine 100 % Förderung von Projekten und Maßnahmen allein über städtische Zuwendungen. Davon abgesehen ist das Förderprogramm der Möglichkeitsräume mit anderen Förderprogrammen grundsätzlich kombinierbar. Projekte und Maßnahmen, die mit anderen städtischen Mitteln gefördert werden können, sollen vorrangig auf diesem Weg gefördert werden. Ebenso gilt für Projekte und Maßnahmen in Stadterneuerungsgebieten eine bevorzugte Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung.

5. Zuwendungsverfahren

Es gilt die Zuwendungsgeschäftsanweisung der Stadt Nürnberg.

Wesentliche Rahmenbedingungen sind:

Zur Antragstellung ist das städtische Formblatt für die Gewährung einer Zuwendung zu verwenden. Die Bewilligung von Zuschüssen erfolgt durch einen förmlichen Zuwendungsbescheid, der mit Auflagen, Bedingungen und einer Befristung versehen werden kann.

Antragsberechtigt sind lokale Initiativen, Vereine oder Kulturschaffende. Der Antrag muss vor dem Beginn eines Projektes bzw. einer Maßnahme beim Stadtplanungsamt als zuständiger Bewilligungsstelle eingereicht werden. Nachträgliche Abweichungen oder Änderungen sind unaufgefordert vorzulegen und bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsstelle. Mit Projekten und Maßnahmen darf erst nach der Bewilligung der Fördermittel bzw. nach der Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns begonnen werden.

Bewilligte Fördermittel werden gemäß den im Zuwendungsbescheid getroffenen Regelungen ausbezahlt. Nach dem Abschluss eines Projektes bzw. einer Maßnahme reichen die Zuwendungsbegünstigten beim Stadtplanungsamt das städtische Formular zum Verwendungsnachweis ein. Die bewilligten Fördermittel werden auf dieser Grundlage final abgerechnet. Ergibt der Kostennachweis, dass die tatsächlich angefallenen Kosten geringer sind als die im Förderantrag dargestellten, werden die Zuschüsse entsprechend gekürzt. Bei Kostenmehrung ist eine Erhöhung des bewilligten Zuschusses nicht möglich.

Eine Frist für die Einreichung von Zuwendungsanträgen besteht nicht. Mittel aus dem Förderprogramm der Möglichkeitsräume werden solange bewilligt, bis das für das jeweilige Jahr zur Verfügung stehende Fördervolumen ausgeschöpft ist.

Die Zuschüsse werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bewilligt. Ein Rechtsanspruch auf Auszahlung besteht nicht.

6. Pflichten, Verstöße

Der Zuwendungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien oder gegen Auflagen und Bedingungen des Zuwendungsbescheides und bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel jederzeit widerrufen werden. Die ausgezahlten Zuschüsse sind in diesem Fall in voller Höhe zurückzuzahlen.

7. Inkrafttreten

Die Richtlinien finden ab 15.02.2021 Anwendung.