



Volkspark Hertenberg

A.a.
a.A.a.
...o...

BEBAUUNGSPLAN – SATZUNG NR. 4495

Vom

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom

aufgrund von

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; berichtigt am 16. Januar 1998, BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850),
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 64 des Gesetzes vom 24. April 2001 (GVBl. S. 140),
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, berichtigt 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 12 des Gesetzes vom 24. April 2001 (GVBl. S. 140),

folgende

Bebauungsplan – Satzung

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet nördlich der Marienbergstrasse und westlich der Hugo-Junkers-Strasse (Loher Moos) wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient das sonstige Sondergebiet „SO1“ – Autohäuser – der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen, die dem Handel und dem Verkauf von Personenkraftfahrzeugen zuzuordnen sind.
1. Neben den entsprechend § 2 Abs. 1 Nr. 1.2 der textlichen Regelungen zulässigen Anlagen und Einrichtungen sind in dem Gebiet darüber hinaus zulässig:
- Großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe für den Verkauf von Personenkraftfahrzeugen;
 - Tankstellen.

~~2. In dem Gebiet sind unzulässig:
Einkaufszentren~~

1.2 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dienen die sonstigen Sondergebiete „SO2“ und „SO3“ – Dienstleistungspark – der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen, die dem Dienstleistungs- und Verwaltungssektor zuzuordnen sind.

1. In dem Gebiet sind zulässig:

- a) Handels- und Dienstleistungsbetriebe;
- b) Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude;
- c) Einrichtungen für Wissenschaft, Forschung, Schulung und Kundenbetreuung
- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften;
- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- f) Ausstellungsräume;

1.3	In den Gebieten SO1, SO2 und SO3 sind unzulässig: a) Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von Lebens- und Genussmitteln sowie sonstige Gewerbebetriebe des Einzelhandels mit Verkauf an Endverbraucher b) Einkaufszentren
-----	--

2. Maß der baulichen Nutzung:

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (identisch mit den zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse.

3. Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge bis zu 100 m zulässig sind, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten wird.

4. Stellplätze / Garagen / Tiefgaragen:

- a) In einem 15 m breiten Streifen nördlich der Grundstücksgrenze entlang der Marienbergstraße ist die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.
- b) Stellplätze im Bereich der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- c) Tiefgaragen sind nicht zulässig.

5. Einfriedungen:

Einfriedungen entlang der privaten Grünfläche sind nicht zulässig.

6. Beheizung:

Zur Beheizung von Neubauten und Gebäuden, die wesentlich geändert werden, dürfen feste und flüssige erheblich luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu zählt nicht Heizöl EL.

7. Grünordnung / Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich:

7.1 Die im Planteil zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Innerhalb des Kronentraufbereiches der festgesetzten Einzelbäume sind Beeinträchtigungen der Bodenfläche zu vermeiden.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die Bodenfläche von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen oder Aufschüttungen) dürfen nicht erfolgen.

7.3	Für die zu pflanzenden Bäume sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze als Hochstämme mit einem Stammumfang vom mind. 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Die Pflanzung innerhalb von befestigten Flächen muss in Grünstreifen von mind. 2 m Breite oder in mind. 15 m ² großen, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben erfolgen. Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume sind durch Pflegemaßnahmen dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der Bäume richtet sich nach § 6 der GaStS vom 15.11.2001 (Amtsblatt S. 576). Pro 10 Stellplätze ist demnach ein Hochstamm zu pflanzen.
7.4	Auf geringstmögliche Befestigung auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke ist zu achten. Die Verwendung von Asphaltbelägen ist auf die interne Haupterschließung der Baugrundstücke beschränkt. Alle übrigen Verkehrsflächen auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke sind versickerungsfähig auszubilden.

7.5	Die unbelasteten Niederschlagswässer der versiegelten Flächen der Baugrundstücke und Dachflächen sind auf dem Grundstück in geeigneter Weise zu sammeln und in den Vorfluter im Bucher Landgraben zu leiten.
-----	--

7.6 Sondergebiet SO1:
Innerhalb der Grundstücksflächen ist mindestens ein Flächenanteil von 3.300 m² zu begrünen und zu erhalten. Sie setzen sich im Wesentlichen aus Begrünungsmaßnahmen für die Erschließungsanlage zusammen.

Im Zuge der Baueingabeplanung sind die entsprechenden Flächen nachzuweisen.

7.7 Sondergebiete SO2 + SO3:
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ~~inklusive begrünter Dachflächen~~ mindestens ein Flächenanteil von ~~8.000~~ m² zu begrünen und zu erhalten.
2.700

Im Zuge der Baueingabeplanung sind die entsprechenden Flächen nachzuweisen.

7.8	Die festgesetzten Grünflächen sind als ökologische Ausgleichsflächen naturnah zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Die festgesetzten Grünflächen sind gemäß der Ansprüche der vorhandenen und zu etablierenden Arten, im westlichen Grünzug v.a. der Arten des Magerrasens, in ihrer ökologischen Vielfalt und Wertigkeit zu gestalten, zu erhalten und weiterzuentwickeln.
-----	---

7.9 Die Fassaden von Parkdecks sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

7.10	<p>Magerrasen (geschützte Fläche nach Art. 13 BayNatSchG)</p> <p>Der geschützte Magerrasen ist in seiner Art und Vielfalt entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.</p> <p>Der Pflanzabstand von Bäumen zur südlichen Grenze der Magerrasenfläche muss mindestens 10 m betragen. Die Pflanzung von Robinien ist wegen deren Stickstoffbildung nicht zulässig.</p>
------	---

~~7.11 Straßenbegleitgrün zur nördlichen Erschließung Dienstleistungspark~~

~~Zum Schutz des Baumbestandes ist ein mind. 2 m breiter Grünstreifen vorzusehen.~~

7.12 Die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß der auf der Grundlage des § 11 BauGB zwischen der Stadt Nürnberg und den Investoren geschlossenen städtebaulichen Verträge vom durchzuführen.

~~Die im Planteil und in der Satzung festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken zugeordnet.~~

§ 3

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

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 4495

für ein Gebiet nördlich der Marienbergstraße
und westlich der Hugo-Junkers-Straße
(Loher Moos)

- mit Grünordnung -

Begründung

Entwurfserstellung:

Löser + Partner
Architekten + Ingenieure GbR
Nürnberg
(Bebauungsplan)

Landschaft + Design
Henschel
Schnaittach
(Grünordnungsplan)

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

2. SITUATION IM STADTGEBIET

- 2.1. Beschreibung
 - 2.1.1. Topographie und Bodenverhältnisse
 - 2.1.2. Altlasten
 - 2.1.3. Flora und Fauna
- 2.2. Infrastruktur
 - 2.2.1. Verkehr
 - 2.2.2. Ver- und Entsorgung

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4. VORHANDENE FESTSETZUNGEN

5. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- 5.1. Städtebauliches Konzept
- 5.2. Verkehrskonzept
 - 5.2.1. Haupterschließung
 - 5.2.2. Ruhender Verkehr
 - 5.2.3. Fuß- und Radwegesystem
 - 5.2.4. ÖPNV
- 5.3. Art der baulichen Nutzung
- 5.4. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen
- 5.5. Bauweise
- 5.6. Stellplätze und Garagen
- 5.7. Einfriedungen
- 5.8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 5.8.1. Gestaltung der Baukörper
 - 5.8.2. Dächer

6. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

- 6.1. Planungsvorgaben
- 6.2. Derzeitige Nutzungen
- 6.3. Bestand von Natur und Landschaft
 - 6.3.1. Flächenübersicht
 - 6.3.2. Landschaftliche Lage und Landschaftsbild
 - 6.3.3. Beschreibung der Biotoptypen mit Bewertung
- 6.4. Grünordnerische Ziele und Maßnahmen
 - 6.4.1. Übergeordnete Ziele
 - 6.4.2. Einzelmaßnahmen
 - 6.4.2.1. Schutzgut Boden / Wasser
 - 6.4.2.2. Schutzgut Pflanzen / Tiere
 - 6.4.2.3. Schutzgut Landschaft
 - 6.4.2.4. Schutzgut Mensch / Erholung
 - 6.4.2.5. Hinweise
 - 6.4.2.5.1. Pflanzenliste geeigneter Bäume und Sträucher
 - 6.4.2.5.2. Fassadenbegrünung
 - 6.4.2.5.3. Geländegestaltung und Stützmauern

6.5. Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich

6.5.1. Bestandswert

6.5.2. Planungswert und Ausgleichsmaßnahmen

6.5.2.1. Bilanzierung, Autohäuser und öffentliche Grünzüge

6.5.2.2. Bilanzierung Dienstleistungspark

6.5.3. Gegenüberstellung von Bestand und Planung / Zusammenfassung

7. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**8. UMWELTBERICHT NACH § 2 A BauGB**

8.1. Beschreibung des Vorhabens (§ 2 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

8.2. Beschreibung der Umwelt (§ 2 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

8.3. Beschreibung der Umweltmaßnahmen (§ 2 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

8.4. Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens
(2 a Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)8.5. Geprüfte Standortalternativen und Bebauungskonzepte
(§ 2 a Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

8.6. Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben (§ 2 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

8.7. Zusammenfassung (§ 2 a Abs. 3 BauGB)

9. LÄRMSCHUTZ UND LUFTREINHALTUNG

9.1. Verkehrslärm

9.2. Luftreinhaltung

10. BEHEIZUNG**11. VER- UND ENTSORGUNG**

11.1. Energie

11.2. Telekommunikation

11.3. Abfall

11.4. Wasser

11.5. Abwasser

12. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4495

für das Gebiet nördlich der Marienbergstraße und westlich der Hugo-Junkers-Straße (Loher Moos)

Der Stadtplanungsausschuss hat am 13.06.2002 beschlossen, für das Gebiet nördlich der Marienbergstraße und westlich der Hugo-Junkers-Straße (Loher Moos) für das Areal des Autokinos einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Zur Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und zur Übernahme der Folgekosten für Erschließung und Ausgleich nach § 1a Baugesetzbuch wird gemäß § 11 Baugesetzbuch mit der Lorenz v. Tucher'schen Stiftung (Grundstückseigentümer) sowie den Firmen AFZ Autohandels GmbH und „Autohaus Marienbergstraße Verwaltungs GmbH“ (Erbbauberechtigte) ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

1. ANLASS DER AUFSTELLUNG

Unmittelbarer Anlass für die Planungsüberlegungen ist der auslaufende Pachtvertrag mit dem Autokino im Jahr 2003. Seitens des Eigentümers ist vorgesehen, dieses Areal langfristig für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Seitens eines Investors ist vorgesehen, eine Teilfläche von ca. 3 ha kurzfristig mit einem Autohandelszentrum für VW und Audi zu bebauen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist das Planungsgebiet als „Freifläche – Öffentliche und sonstige Grünfläche“ sowie als „Freifläche – Kleingartenanlage“ dargestellt.

Da das beabsichtigte Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB diesen Darstellungen widerspricht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im FNP-Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB erforderlich.

Bei der Fortschreibung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet soll der Bereich als „Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung“ dargestellt werden, der bestehende Biotopkomplex östlich des Autokinos als Grünfläche.

2. SITUATION IM STADTGEBIET

2.1 Beschreibung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden Nürnbergs im Stadtteil Ziegelstein nördlich der Marienbergstraße im Einflussbereich des Flughafens Nürnberg. Südlich schließt sich der

Marienbergpark an. Westlich und nördlich befinden sich ein Biergarten und Sportanlagen, im Osten schließt sich ein gewerbliches Dienstleistungszentrum an.

Das Areal wird im Süden von der Marienbergstraße begrenzt, im Westen von einer befestigten, privaten Erschließungsstraße, im Norden von einem nicht befestigten städtischen Erschließungsweg. Im Osten schließt sich ein Grundstück mit gewerblicher Nutzung (Dienstleistungen) an.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Grundstücke:

Flur Nr. 242 (teilweise), 242/2 (teilweise), 304, 305, 236/56, 270 (teilweise), 270/10, 270/9 (teilweise), 270/11 (teilweise), 100/2 (teilweise); alle Gemarkung Ziegelstein.

2.1.1 Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet hat eine Längenausdehnung von ca. 280 m (Nord-Süd-Richtung) und eine mittlere Breite von ca. 310 m (West-Ost-Richtung). Die Fläche wird nahezu komplett von einem Erdwall von ca. 2,6 m Höhe umgeben. Die innenliegende Fläche ist nahezu eben und fällt nach Norden von ca. 315,50 m ü. NN auf ca. 314,50 m ü. NN.

Das Areal liegt auf einer Basis von verwitterten bis stark verwitterten Sandstein mit Schluffanteilen sowie einer bis zu 3,2 m mächtigen Schicht aus umgelagertem Material. Dieses besteht aus gelblich-braunem Erdaushub sowie rötlich-braunem Sand. Im Moment wird die gesamte Innenfläche von einer ca. 10 cm starken Asphaltdecke bedeckt.

Ein Grundwasserspiegel konnte nicht ermittelt werden, Schichtwasser steht ab einer Tiefe von ca. 1,5 m unter Gelände an.

2.1.2 Altlasten

Der größte Teil des Geländes wurde vor der heutigen Nutzung als Autokino als Fläche zur Ablagerung von Erdmaterial genutzt. Nach den vorliegenden Informationen wurde hier eine Geländedepression bis in die 60er Jahre hinein mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt. Nach den Bohrergebnissen der Baugrunduntersuchung und Untersuchungen der Bodenproben auf Belastungen wurde über den anstehenden Keupertonsteinen überwiegend Erdaushub abgelagert. Hausmüll, hausmüllähnliche Stoffe und sonstige Kontaminationen wurden bei der Sondierung nicht angetroffen.

2.1.3 Flora und Fauna

Das Gelände des Autokinos hat einen sehr hohen Anteil an versiegelten Flächen. Vor der Filmleinwand befindet sich ein Sandmagerrasen, der nach Art. 13d BayNatSchG gesetzlich geschützt ist. Eingerahmt wird die befestigte Fläche von wallartigen Überhöhungen, von 1,5 bis 3 m Höhe, die mit überwiegend baumartigen Heckenstrukturen bewachsen sind.

Der bestehende Biotopkomplex im Osten mit einer Tiefe von ca. 30 m wird durch einen Rad- und Fußweg in zwei Teilbereiche untergliedert, der den im Süden anschließenden Marienbergpark mit den im Norden befindlichen Einrichtungen wie Freibad, verbindet. In der Stadtbiotopkartierung als auch ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) wird dieser Biotopkomplex als regional bedeutsamer Lebensraum bewertet.

2.2 Infrastruktur

Für die geplanten Nutzungen sind keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen.

2.2.1 Verkehr

Das Gebiet liegt direkt an der Marienbergstraße als Ost-Westverbindung der B2 und der B4 und damit auch im unmittelbaren Einflussbereich des Flughafens Nürnberg. Die Verkehrsbelastung beträgt 2002 20.790 Kfz / 16 h (1992 ca. 23294 Kfz / 16 h)

Das Planungsgebiet ist wie folgt an den ÖPNV angeschlossen:

Auf der Marienbergstraße verkehrt die Buslinie 22. Der nördliche Bereich des Planungsgebietes liegt im 500 m Einzugsbereich der bereits erstellten, jedoch noch nicht in Betrieb genommenen U-Bahnstation östlich der Flughafenstraße.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird zurzeit im Trennsystem entwässert. Das Oberflächenwasser wird in Kanälen der Dimensionen DN 300 bis DN 600 über einen Sandfang in den im Norden liegenden Bucher Landgraben zur Versickerung geleitet. Das Schmutzwasser des südlichen Planungsgebietes wird über eine Druckleitung in der Marienbergstraße in den städtischen Schmutzwasserkanal Ecke Hugo-Junkers-Straße / Marienbergstraße eingeleitet. Das Schmutzwasser des nördlichen Teiles kann an die bestehende Druckleitung nördlich des Planungsgebietes, die in den städtischen Schmutzwasserkanal in der Hugo-Junkers-Straße mündet, eingeleitet werden.

Dieses Prinzip soll auch bei den zukünftigen Nutzungen beibehalten werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert. Die neuen Nutzungen werden an die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke (EWAG) angeschlossen.

Energieversorgung und Telekommunikation

Bisher bestehende Versorgungsanlagen auf dem Gelände können nicht mehr verwendet werden und werden entfernt.

Die Versorgung des Gebietes mit Energie ist sichergestellt. Die Errichtung einer freistehenden Transformatorenstation ist vorgesehen. Die genaue Situierung ist im Zuge der Objektplanung mit dem Versorgungsunternehmen (EWAG) abzustimmen.

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Gebietes ist gesichert.

Fernwärme oder Gas

Das östlich angrenzende Gewerbeobjekt sowie das daran angrenzende Wohngebiet werden mit Gas versorgt. Die Anbindung des Planungsgebiets ist möglich.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist das Planungsgebiet als „Freifläche – öffentliche und sonstige Grünfläche“ sowie als „Freifläche – Kleingartenanlage“ dargestellt. Die Fläche steht in keinem erkennbaren Zusammenhang mit einem bebauten Ortsteil und ist deshalb derzeit planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch einzustufen. Alle baulichen Anlagen in der höheren Umgebung stehen im Zusammenhang mit einer Freizeitanutzung des Volksparks Marienberg.

Nachdem die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB) wird es deshalb im Rahmen des Bebauungsplanverfahren notwendig, ein FNP-Parallelver-

fahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen und dieses Änderungsverfahren aus dem Gesamtstadtverfahren mit Vorrang herauszulösen. Es ist vorgesehen, im Änderungsbereich zum Flächennutzungsplan die Fläche als „Sonderbaufläche für sonstige Zwecke / Dienstleistung“ darzustellen und im Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen für die Art der Nutzung zu treffen.

4. VORHANDENE FESTSETZUNGEN

Für das Planungsgebiet liegen keine planungsrechtlichen Festsetzungen vor.

5. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der Marienbergstraße im Einflussbereich des Flughafens Nürnberg. Die Strukturplanung geht langfristig von einer grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung aus, da mit dem stetigen Ausbau des Flughafens und der Lage des U-Bahnhofes das Gebiet nördlich der Marienbergstraße bzw. östlich der Flughafenstraße für diverse Dienstleistungsbetriebe eine hohe Standortgunst hat und diese durch die weitere städtebauliche Entwicklung verstärkt wird. Diese ist jedoch im Hinblick auf das vorhandene Nutzungsgemenge und die Eigentums- und Pachtverhältnisse als langfristig zu sehen.

Das Bebauungsplangebiet hat gegenwärtig in erster Linie die Funktion einer Freizeiteinrichtung Autokino (mit Gebrauchtwagenverkauf an Wochenenden).

Im Hinblick auf die Lagegunst des Gebietes ist beabsichtigt, das ca. 5 ha große Areal langfristig in „Sonderbaufläche für sonstige Zwecke / Dienstleistung“ umzuwidmen.

Mit einem 1. Bauabschnitt direkt an der Marienbergstraße ist seitens eines Investors beabsichtigt, kurzfristig (2003) ca. 3 ha der Fläche mit einem Autoverkaufszentrum mit Handel, Ausstellung und Serviceeinrichtungen zu bauen. Aus regionalwirtschaftlicher Sicht ist es sinnvoll, ein ortsansässiges Unternehmen zu unterstützen, da anderenfalls Vertriebs- und Verkaufsstrukturen sowie die Ansiedlung von Arbeitsplätzen aus der Unternehmenszentrale bestimmt werden.

Vorgesehen sind ca. 4500m² und 3000m² Nutzfläche für die beiden Autohäuser und jeweils ca. 300 Stellplätze für den Gebrauchtwagen- und Neuwagenverkauf.

Mit einem 2. Bauabschnitt im nördlichen Bereich ist vorgesehen, langfristig einen Dienstleistungspark mit ca. 25000m² Nutzfläche zu entwickeln mit einer Erschließung über die bestehende Straße im Westen, sowie die auszubauende Straße im Norden des Planungsgebietes.

5.2 Verkehrskonzept

5.2.1 Hapterschließung

Die künftige verkehrliche Erschließung des südlichen Planungsgebietes erfolgt mit einer eigenen Zu- und Abfahrt direkt von der Marienbergstraße. Um die Leistungsfähigkeit der Marienbergstraße insgesamt zu gewährleisten, wird für Linksabbieger in der Marienbergstraße eine zusätzliche Linksabbiegespur angelegt. Der im nördlichen Teil gelegene Dienstleistungspark wird über die bestehende, westlich des Planungsgebietes liegende Straße sowie die bestehende, auszubauende, nördlich gelegene Straße erschlossen. Die weitere innere Erschließung der Sondergebiete „SO 2“ und „SO 3“ erfolgt aufgrund eines Grundstückseigentümers und der damit verbundenen Bebauung in Erbpacht auf privatrechtlicher Basis.

Zur Sicherung des Verkehrsflusses und zur Abwicklung der Fußgängerbereiche ist ein signalisierter Anschluss an die Marienbergstraße vorgesehen. Mit den vorgenannten verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen ist die Verkehrsanbindung der geplanten Sondergebiete „SO

2“ und „SO 3“ ausreichend gesichert. Die Finanzierung der Ausbaurkosten wird über den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gewährleistet.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze werden auf den einzelnen Grundstücksteilen nachgewiesen. Entlang der nördlichen Erschließungsstraße wird eine Reihe Senkrechtparker für Besucher angeordnet.

5.2.3 Fuß- und Radwegesystem

Die Anbindung der Sport- und Freizeitflächen im Bereich Marienberg an die umliegenden Freizeitanlagen und Naherholungsgebiete über Reit-, Fuß- und Radwege ist weitgehend vorhanden und soll erhalten bleiben. Der bestehende Fuß- und Radweg zwischen dem Autokino und dem Gewerbegebiet an der Hugo-Junkers-Straße soll zur Anbindung des Volksparks Marienberg mit 3,5 m Breite wiederhergestellt werden. Als weitere Nord-Süd-Verbindung wird in dem ca. 30 m breiten Grünstreifen entlang der westlich gelegenen Erschließungsstraße ein Fuß- und Radweg angelegt. Er schließt im Süden an die geplante Radspur auf der Marienbergstraße an; im Norden mündet er direkt in den bestehenden Feldweg zum Bucher Landgraben.

5.2.4 ÖPNV

Eine interne Anbindung an den ÖPNV ist nicht vorgesehen. Die externe Anbindung ist durch Bushaltestellen und vorbereitete U-Bahnhöfe gewährleistet (siehe Pkt. 2.2.1 Verkehr).

5.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Nutzungskonzept für die Fläche des ehemaligen Autokinos wird das Planungsgebiet als „Sonstiges Sondergebiet – Autohäuser“ und als „Sonstiges Sondergebiete – Dienstleistungspark“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Vorrangig sollen hier arbeitsplatzintensive Verwaltungsbetriebe mit hoher städtebaulicher Verdichtung angesiedelt werden, die der hohen Standortgunst Rechnung tragen. Die Festsetzung ist deshalb erforderlich, weil wesentliche gebietsprägende Nutzungstypen der anderen Baugebiete wie z.B. das Wohnen, störende oder nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art allgemein nicht zulässig sind.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Werte der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die hohe Standortgunst rechtfertigt, dass die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Werte durch entsprechende Festsetzungen ausgeschöpft werden. Die überbaubaren Flächen wurden dabei großräumig gebildet, damit die Stellung der Gebäude und Anlagen entsprechend den unterschiedlichen Erfordernissen der Investoren flexibel erfolgen kann. Um einen Übergang zu dem nördlich des Planungsgebietes liegenden Freiraum zu schaffen, sind die Baukörper nach Norden zum Ortsrand höhenmäßig abgestuft.

Durch die Festsetzungen der Nutzungsschablonen in den Sondergebieten „SO 1“, „SO 2“ und „SO 3“ werden die nach den textlichen Regelungen entsprechend § 2 Nr. 7.6 und 7.7 nachzuweisenden Flächenanteile sichergestellt.

5.5 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, mit der Abweichung, dass die Länge der Gebäude maximal 100 m betragen darf, soweit die festgesetzte maximale GRZ nicht überschritten wird.

5.6 Stellplätze / Garagen / Tiefgaragen

Die erforderlichen Stellplätze werden den unterschiedlichen Nutzungen direkt zugeordnet. Auf die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) und die Fahrradstellplatzsatzung (FAbS) der Stadt Nürnberg wird verwiesen.

In einem 15 m breiten Streifen nördlich der Grundstücksgrenze entlang der Marienbergstraße ist die Errichtung von Stellplätzen aus Gründen der Ortsgestaltung und der Freiraumsituation nicht zulässig.

Um einen Eingriff in die Grundwassersituation und nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden, werden Tiefgaragen allgemein ausgeschlossen (siehe auch Umweltbericht Pkt. 8.2).

5.7 Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der privaten westlichen Grünfläche sind unzulässig; dadurch soll mit dem geplanten Rad- und Gehweg innerhalb dieses 30 m breiten Grünstreifens die Anbindung der Sport- und Freizeitflächen im Bereich Marienberg an die umliegenden Freizeitanlagen und Naherholungsgebiete mit öffentlichem Charakter erhalten bleiben (auf Abschnitt 5.2.3, sowie 6.4.1 der Begründung darf sinngemäß verwiesen werden).

5.8 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.8.1 Gestaltung der Baukörper

Die entlang der Marienbergstraße vorgesehenen Autohäuser sollen in einer modernen, von Technik und Transparenz geprägten Architektur erstellt werden, was den Corporate Identity Konzepten der beiden vertretenen Marken entspricht.

5.8.2 Dächer

Im gesamten Planungsgebiet werden keine planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Ausbildung der Dachform festgesetzt, um auch moderne Bauformen ermöglichen zu können.

6. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Planungsvorgaben

Auf einer ca. 7 ha großen Fläche einschl. Erschließung sind im Nürnberger Norden nördlich der Marienbergstraße folgende Planungen vorgesehen:

o nördlich der Marienbergstraße:

- ein Autohandelszentrum für VW und AUDI mit 2 Autohäusern und ca. 600 Stellplätzen

o nördlich des Autohandelszentrums:

- ein Dienstleistungspark mit mehrstöckigen Bürogebäuden

- mit Erhalt des im Nordwesten befindlichen Magerrasens

o im Westen:

- ein 30 m breiter Grünzug mit Rad-, Fußwegverbindung
- hierin Erhalt einer ca. 10 m breiten Baumhecke
- Erhalt des im Nordwesten befindlichen Magerrasens

o im Osten:

- ein 15 m breiter, Grünzug mit Rad-, Fußwegverbindung
- hierin Erhalt eines ca. 11 m breiten Grünstreifens des bestehenden Biotopkomplexes

Das Bebauungs-Planverfahren hat erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen, Tiere, Mensch: Bereich Erholung und Landschaft, daher wurde von der Stadt Nürnberg im Rahmen der gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt, deren Ergebnisse nach Abwägung aller Belange in das Bebauungsplan-Verfahren einzuarbeiten bzw. zu berücksichtigen sind.

Weiterhin wurde zur Beurteilung der ökologischen Wertigkeit des Geländes neben

- o der Bestandaufnahme vor Ort,
- o die Biotopkartierung der Stadt Nürnberg
- o das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- o die vorhandene Umweltverträglichkeitsstudie zur Flughafenanbindung Ostspange ausgewertet.

Im Rahmen der erforderlichen Bebauungsplanung wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der „Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §1a und §§135a – 135 c Baugesetzbuch“ erstellt.

6.2 Derzeitige Nutzungen

Einordnung in die Umgebung und Flächennutzung

Der Planbereich liegt nördlich der Marienbergstraße, die südlich davon den Grünzug Marienbergpark begrenzt.

Insgesamt fällt das Gelände von Süd nach Nord um 1,60 m, was auf einer Strecke von 260 m ein geringes Gefälle von 0,7% bedeutet.

Sowohl in der Stadtbiotopkartierung als auch im ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) wird der südlich an das Planungsgebiet anschließende Marienbergpark als überregional bedeutsamer Lebensraum bewertet.

Östlich des geplanten Bereiches schließen Dienstleistungsflächen mit Gebäuden und Stellplätzen an, während westlich davon lockere Bebauung mit guter Durchgrünung das Grundstück begrenzt.

Nördlich des Grundstückes befinden sich das Frankenbad und die ökologisch wertvollen Flächen der „Tucher'schen“ Weiher, die als Biotop Nr. 81 kartiert sind und im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) als überregional bedeutsamer Lebensraum bewertet wurden. Weiterhin schließen Sportflächen einer Tennisanlage an, die derzeit nicht in Betrieb sind. Für die Grundstücke nördlich des Bebauungsplanes Nr. 4495 wurde der Bebauungsplan Nr. 4501 eingeleitet. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4501 ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des Planungsgebietes als Freiraum mit vielfältigen Nutzungen für Freizeit und Erholung

unter der Voraussetzung der vorrangigen Erhaltung der vorhandenen, ökologisch wertvollen Flächen und Strukturen im Rahmen eines nachhaltigen Biotopverbundsystems.

Auf dem Gelände selbst befindet sich zurzeit noch ein Autokino, mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen.

Eingerahmt wird diese Fläche von wallartigen Überhöhungen von 1, 5 m bis 3 m, die mit überwiegend baumartigen Heckenstrukturen bewachsen sind.

Ferner befindet sich vor der Filmleinwand ein Sandmagerrasen, der nach Art 13d Bay-NatSchG gesetzlich geschützt ist.

Der bestehende Biotopkomplex im Osten mit einer Tiefe von ca. 30 m wird durch eine Rad-, Fußweg in 2 Teilbereiche untergliedert, der den im Süden befindlichen Marienbergpark mit den im Norden befindlichen Einrichtungen, z.B. Freibad, verbindet.

Der Biotopkomplex ist Bestandteil des Stadtbiotops Nr. 128, Teile sind gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) als regional bedeutsamer und lokal bedeutsamer Lebensraum bewertet.

6.3 Bestand von Natur und Landschaft

6.3.1 Flächenübersicht

Die Gesamteingriffsfläche beträgt ca. 70.220 m², davon sind:

Gehölzflächen:	12.145 m ²
Sandmagerrasen	1.945 m ²
Ruderalflächen	4.670 m ²
Straßenrandstreifen	2.455 m ²
Wassergebundene Decken	2.450 m ²
Versiegelte Flächen:	46.550 m ²

Summe der Flächen:	70.220 m ²
--------------------	-----------------------

6.3.2 Landschaftliche Lage und Landschaftsbild

Das geplante Baugelände wird umrahmt durch den Wall mit seinen Baumhecken. Durch die riesige Asphaltfläche wirkt es selbst sehr monoton und veränderungsbedürftig.

Insbesondere die Kinoleinwand mit einer Höhe von 17,5 m und einer Breite von ca. 36 m beeinträchtigt das Landschaftsbild.

Von außen ist das Gelände aufgrund der vorhandenen Eingrünung –bis auf die Kinoleinwand- kaum einsehbar.

6.3.3 Beschreibung der Biotoptypen mit Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt eine Bewertung des Bestandes unter Berücksichtigung des Umfeldes (Vernetzungsstrukturen).

Der ökologisch wertvolle Bestand setzt sich im Wesentlichen aus den folgenden Strukturen zusammen:

- Gehölzbestandene Wälle rund um das Autokino
- einem Magerrasen direkt unterhalb der Großleinwand (geschütztes Biotop nach Art. 13 d BayNatSchG)
- einzelne heimische Großbäume, vor allem im Osten am Südrand des Tucherweiher-Geländes

- Ruderalflur mit aufkommenden Gehölzen (Stadtbiotop Nr. 128.01) östlich des Autokinos. Im Unterwuchs und randlich ist eine zu Teil üppige Krautschicht vorhanden.

Die Einstufung des Zustandes der Flächen erfolgt nach der „Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a – 135 c Baugesetzbuch“.

Als Biotoptypen sind folgende Einheiten anzusprechen, die aus der UVS Loher Moos übernommen wurden:

Bestand 1: Gehözbestandener Wall am Südrand des Autokinos:

Arten: Stiel-Eiche, Feld-Ahorn, Gemeine Hasel, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Winter-Linde, Blutroter Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schlehe, Gemeiner Liguster, Zitter-Pappel, Robinie und Schwarzer Holunder.

Zuordnung „Wertliste Biotop- / Nutzungstypen“: 2.3 Baumhecken Wertstufe 0,7.

Bestand 2: Magerrasen direkt unterhalb der Großeinwand:

Arten: Graukresse, Gemeiner Natternkopf, Acker-Hornkraut, Weißes Straußgras, Rotes Straußgras, Mausöhrchen, Gewöhnliches Ferkelkraut, Sandgrasnelke, Feld-Beifuß, Zwerg-Schneckenklee, Silber-Fingerkraut, Hasen-Klee, Rauhlatt-Schafschwingel, Wiesen-Schwingel, Spitzwegerich, Gemeine Schafgarbe, Weicher Storchschnabel, Wiesen-Lischgras, Echtes Labkraut, Rose, Löwenzahn, Kleiner Sauerampfer, Schmalblättrige Wicke.

Nach den Roten Listen der gefährdeten Pflanzen wird die Sandgrasnelke in Stufe 3 = gefährdet eingestuft.

Zuordnung „Wertliste Biotop-/ Nutzungstypen“: 9.3 13d-Mager- und Halbtrockenrasen Wertstufe 0,9.

Bestand 3: Gehözbestandener Wall am Ostrand des Autokinos:

Arten: Hecken-Windknöterich, Silber-Weide, Bruch-Weide, Feld-Ahorn, Gemeine Hasel, Stiel-Eiche, Vogel-Kirsche, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Rotbuche, Berg-Ulme, Hainbuche, Winter-Linde, Blutroter Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schlehe, Rosen-Arten, Pappel, Kartoffel-Rose, Wald-Kiefer, Zitter-Pappel, Späte Traubenkirsche, Robinie, Schwarzer Holunder und Vogelbeere.

Zuordnung „Wertliste Biotop-/ Nutzungstypen“: 2.3 Baumhecken Wertstufe 0,7.

Bestand 4: Gehölbbestandener Wall am Nordrand des Autokinos:

Arten: Bruch-Weide, Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Berg-Ulme, Hainbuche, Winter-Linde, Eingrifflicher Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Rot-Eiche, Zitterpappel und Robinie.

Zuordnung „Wertliste Biotop- / Nutzungstypen“: 2.3 Baumhecken Wertstufe 0,7.

Bestand 5: Einzelne heimische Großbäume:

Vorkommen v.a. nördlich des Weges nördlich des Autokinos (vor allem im Osten am Südrand des Tucherweiher-Geländes).

Arten: Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gewöhnliche Esche, Eingrifflicher Weißdorn, Roßkastanie, Gemeiner Flieder, Hänge-Birke, Zitterpappel, Schwarzer Holunder.

Zuordnung „Wertliste Biotop- / Nutzungstypen“: 1.1 heimische, standortgerechte Einzelbäume Wertstufe 0,8.

Bestand 6: Gehölzbestandener Wall am Westrand des Autokinos:

Bestand im Süden mit einem nach Osten abzweigenden Seitenarm entlang der Einfahrt ins Autokino.

Arten: Feld-Ahorn, Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Blutroter Hartriegel, Europäisches Pfaffenhütchen, Schlehe, Rosen-Arten, Gemeiner Liguster, Rot-Eiche, Hänge-Birke, Zitter-Pappel, Robinie, Schwarzer Holunder, Vogelbeere.

Zuordnung „Wertliste Biotop- / Nutzungstypen“: 2.3 Baumhecken Wertstufe 0,7.

Bestand 7: Ruderalflur mit aufkommenden Gehölzen:

Vorkommen östlich des Rad/ Fußweg (östlich Autokino). Dieser Bestand entspricht dem Biotop Nr. 128.01 (= regional bedeutsame ABSP Fläche Nr. 420). Inzwischen sind nur noch am Südrand der Fläche offene Bereiche vorhanden, die übrige Fläche trägt eben nahezu geschlossenen Gehölzbestand im Unterwuchs und randlich ist eine zum Teil üppige Krautschicht vorhanden.

Arten: Feld-Ahorn, Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Kleinblütiges Springkraut, Sommer-Linde, Blutroter Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schlehe, Wolliger Schneeball, Sal-Weide, Zichorie, Weiße Lichtnelke, Spreizende Melde, Gemeiner Beifuß, Einjähriges Berufkraut, Klettenlabkraut, Kanadische Goldrute, Große Brennessel, Weiße Taubnessel, Zaunwinde, Topinambur, Knoblauchsrauke, Schöllkraut, Giersch, Betäubender Kälberkropf, Hecken-Windenknöterich, Stinkender Storchschnabel, Graukresse, Weißer Steinklee, Gemeine Nachtkerze, Rainfarn, Echtes Seifenkraut, Spitzwegerich, Weißes Labkraut, Fünfblättrige Zaunrebe, Rosen-Arten, Arten von Brombeere, Himbeere und Steinbeere, Schneebeere, Gemeiner Flieder, Gemüsespargel, Hängebirke, Gemeines Knäuelgras, Zitter-Pappel, Späte Traubenkirsche, Schwarzer Holunder und Vogelbeere.

Zuordnung „Wertliste Biotop- / Nutzungstypen“: kleinflächig 2.3 Baumhecken Wertstufe 0,7, im übrigen 2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken und Säume Wertstufe 0,6.

Auf dem hügeligen, mehr oder weniger gehölzfreien Teilbereich im Süden der Fläche mit Ruderalflur (mit geringeren Nährstoffansprüchen) kommen kleinflächig folgende Arten vor: Einjähriges Berufkraut, Graukresse, behaarte Segge, Besenginster und Tüpfel-Johanniskraut.

Zuordnung „Wertliste Biotop- / Nutzungstypen“: 10.2 Ausdauernde Ruderalfluren Wertstufe 0,5.

Im offenen Ruderalbereich mit Dominanz von Gräsern und Brennesseln am Südende von Biotop Nr. 128.01 wurden folgende Arten erfasst:

Große Brennessel, Weiße Taubnessel, Kriechende Quecke, Feld-Beifuß, Gemeine Schafgarbe, Glatthafer und Gemeines Knäuelgras.

Zuordnung „Wertliste Biotop- / Nutzungstypen“: 10.2 Ausdauernde Ruderalfluren Wertstufe 0,5.

o Biotopkomplexstreifen im Osten:

In der Stadtbiotopkartierung wird diese Fläche in der Beschreibung Nr. 128.01 östlich der Wegeverbindung und 1218.02 westlich der Wegeverbindung beschrieben.

Das Biotop wird durch die vorhandene Stellplatzanlage und damit Wegfall eines 30 m breiten Biotopstreifens östliche des Geltungsbereiches beeinträchtigt.

6.4 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen

6.4.1 Übergeordnete Ziele:

- Wesentliche Zielsetzung ist eine freiräumliche und ökologische Vernetzung zwischen dem nördlichen Gelände (Tucherweiher mit Umfeld) und dem Marienbergparkgelände. Hierzu dienen die beiden Grünzüge im Osten und Westen des Planungsgebietes.
- Im östlichen Randbereich des Plangebietes sind die landschaftsökologisch bedeutsame Flächen Biotop Nr. 128.01 in einer Breite von 11 m aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung zu erhalten und zu pflegen. Die bestehende Wegeverbindung wird an deren Rand verlegt.
- Im westlichen Randbereich schafft die Neuanlage eines 30 m breiten Grünstreifens mit Wegeverbindung eine wichtige Nord- Südverbindung. Weiterhin wird eine Vernetzung zwischen dem Sandmagerrasen und den abgemagerten Vegetationsflächen des Marienparks erzielt. Vorhandene Biotopflächen, Baumhecken und 13d Magerrasenfläche sind zu erhalten.

6.4.2 Einzelmaßnahmen:

6.4.2.1 Schutzgut Boden/Wasser:

- Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Die Verwendung von Asphaltbelägen ist auf Erschließungsstraßen beschränkt. Alle übrigen Verkehrsflächen sind versickerungsfähig auszubilden.
- Die unbelasteten Niederschlagswässer der Verkehrsflächen und Dachflächen sind auf dem Grundstück in geeigneter Weise zu sammeln und in den Vorfluter im Bucher Landgraben zu leiten.
- Untergeordnete Wege sind in wassergebundener Bauweise auszuführen
- Versickerung der Niederschlagswasser befestigter Flächen vor Ort nach Möglichkeit

6.4.2.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere:

- Vergrößerung der vorhandenen 13d Fläche im Rahmen der Neuanlage des geplanten Grünzuges.
- Der geschützte Magerrasen ist seiner Art und Vielfalt entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Die Fläche ist auf Dauer gehölzfrei zu halten und nach Vegetationsabschluss im Oktober zu mähen. Das Mähgut ist bei Samenreife auf den benachbarten herzustellenden Magerrasenflächen aufzubringen bzw. abzufahren.
- Auf den herzustellenden Magerrasenflächen darf kein lehmiger Boden sowie kein Kompost aufgebracht werden.
- Bei Bedarf ist die Fläche mit 15 cm sandigem Oberboden abzudecken. Mit Ausbringen von Mähgut aus entsprechenden Magerrasenflächen sind die geplanten Magerrasenflächen zu begrünen.
- Der Pflanzabstand von Bäumen zur Magerrasenfläche an der südlichen Grenzfläche soll wegen einer möglichen Verschattung mindestens 10 m betragen. Die Pflanzung von Robinien ist wegen deren Stickstoffbildung nicht zulässig.
- Während der Baumaßnahmen sind zu erhaltende Grünstrukturen, Bäume und Biotope durch geeignete Maßnahmen wie Abplankungen, Schutzzäune vor Beschädigungen zu schützen
- Eine Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechten einheimischen Gehölzen ist vorzusehen.

- Anlage eines Tümpels im nordöstlichen vorhandenen baumfreien Teil des östlichen Grünzuges in einer Breite von ca. 8 und einer Länge von 15 m. Bei einer Neigung von ca. 1:2,5 und einer Sohlbreite von 3 m beträgt die Tiefe 1 m. Dieser Tümpel dient als temporäres Gewässer der betreffenden Fauna als Lebensraum beim Durchzug.

6.4.2.3 Schutzgut Landschaft:

- Eine Ost- West Ausrichtung der Bebauung bewirkt einen Riegel in Bezug auf die Landschaftsgestaltung und ist daher zu vermeiden. Es ist vorgesehen, die Baukörper entsprechend zu unterbrechen, so daß eine innere Grünachse Nord – Süd entsteht.
- Die nördliche Erschließungsstraße ist den Erfordernissen nach auszubauen. Zum Schutz des Baumbestandes ist ein ca. 2 m breiter Grünstreifen vorzusehen.
- Zur besseren optischen Einbindung sind die Fassaden von Parkdecks mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

6.4.2.4 Schutzgut Mensch / Erholung:

- Neuanlage eines 30 m breiten Grünzuges (Private Grünfläche) im Westen mit einer Rad-Fußwegeverbindung
- Erhalt eines 11 m breiten öffentlichen Grünzuges im Osten mit einer Rad-Fußwegeverbindung
- Berücksichtigung einer Rad-Fußwegeverbindung im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße

6.4.2.5 Hinweise

6.4.2.5.1 Pflanzenliste geeigneter Bäume und Sträucher

Entsprechend dem vorherrschenden Klima und den vorhandenen Bodenverhältnissen werden folgende Sträucher und Bäume empfohlen:

Großkronige Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6.4.2.5.2 Fassadenbegrünung

Die nördliche, westliche und östliche Fassade der Parkdecks ist entsprechend mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Der Pflanzabstand beträgt 6 m.

Als geeignete Pflanzen sind zu verwenden:

Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Dreiblättriger Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia Engelm.	Fünfblättriger Wilder Wein
Hedera helix	Efeu (vor allem Nordfassade)

6.4.2.5.3 Geländegestaltung und Stützmauern

Das Gelände ist möglichst natürlich zu gestalten. Böschungen sollen nicht steiler als 1:1,5 ausgebildet werden.

Sind Stützmauern erforderlich, sollten sie bei einer Höhe von über 80 cm entsprechend begrünt werden.

6.5 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich

Bei den kartierten Einheiten handelt es sich um überwiegend lineare Biotopstrukturen zwischen versiegelten Flächen mit hoher bis sehr hoher Eingriffsempfindlichkeit und damit mit entsprechender Bedeutung für den Biotopverbund.

Der Bestandwert wird in folgender Tabelle nachgewiesen:

6.5.1 Bestandwert

Biotop/Nutzungstypen	Fläche in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte (m ² x Wertfaktor)
Bäume und Hecken			
1.1 Standortgerechte Einzelbäume ca. 10 St. am Nordrand	250,00	0,8	200
Waldmäntel, Gebüsche, Hecken und Gehölzsäume			
2.3 Großflächiges Feldgehölz	9.471,00	0,7	6.630
2.4 Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken und Säume	2.674,00	0,6	1.604
Gärtnerisch gepflegte Anlagen			
5.4 Extensivrasen/Wiesen	4.670,00	0,4	1.868
5.6 Exensiv gepfl. Straßenränder und Mittelstreifen / Verkehrsbegleitgrün	2.456,00	0,3	737
Versiegelte u. überbaute Flächen			

7.5 Durchlässige Beläge (Wege Grünzug, wassergebundene Decke)	2.450,00	0,1	245
7.6 Versiegelte Fläche / Straßen/ Stellplätze	46.560,00	0	0
Landwirtschaftliche Nutzflächen und Sekundärbiotop			
9.3 6d Mager- und Trockenrasen	1.945,00	0,9	1751
Summen	70.476,00		13.034

6.5.2 Planungswert und Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung mit Erschließungsstraße bedeutet einen Eingriff in den Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes. Gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist somit der Eingriff durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

Dem Planungswert der grünordnerischen Maßnahmen wurde das Freiflächenkonzept zum Grünordnungsplan zugrunde gelegt.

Da der nördlich gelegene Teilbereich bestehend aus Dienstleistungspark mit mehrstöckigen Bürogebäuden einschließlich Erschließung eher langfristig realisiert wird, ist bei der Bilanzierung dieser Teilbereich gesondert bewertet worden.

Die südliche Teilfläche mit den geplanten Autohäusern wurde hingegen überwiegend zusammen mit den beiden in Ost und West verlaufenden Grünzügen bewertet, da mit der Bebauung auch eine zeitnahe Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen soll.

Bei Aufteilung in die beiden Teilflächen sind für die	
O die Autohäuser mit Öffentlichen Grünzügen	8.896 Wertpunkte
O den Dienstleistungspark	3.823 Wertpunkte
O öffentlicher Weg in privater Grünfläche	315 Wertpunkte
zum ökologischen Ausgleich nachzuweisen.	-----
Summe	13.034 Wertpunkte

6.5.2.1 Bilanzierung Autohäuser und öffentliche Grünzüge

Durch den Wegfall der Baumhecken und die Verkleinerung der Biotopstruktur SBK Nr. 128.01 ist für die Autohäuser mit dem hohen Versiegelungsgrad ein entsprechender Ausgleich zu schaffen:

Im Bereich der Autohäuser werden als Bewertungsflächen lediglich folgende Nutzungstypen herangezogen:

ca. 3.364 m ² Verkehrsbegleitgrün	mit Faktor 0,2	673 Wert-/Ausgleichspunkte
ca. 4.932 m ² Stellplätze in-Rasenpflaster	mit Faktor 0,1	493 Wert-/Ausgleichspunkte
ca. 40 Bäume x 20 m ² 800 m ²	mit Faktor 0,8	640 Wert-/Ausgleichspunkte

Summe		2.123 Wert-/Ausgleichspunkte

Im Bereich der herzustellenden Grünzüge wird ohne Bestand folgender Ausgleich erzielt:

ca. 981 m ² Verkehrsbegleitgrün	mit Faktor 0,2	196 Wert-/Ausgleichspunkte
ca. 4.210 m ² herzustellender Magerrasen	mit Faktor 0,7	2.947 Wert-/Ausgleichspunkte
ca. 880 m ² Wassergebundene Decke (Weg)	mit Faktor 0,1	88 Wert-/Ausgleichspunkte

	Summe	3.231 Wert-/Ausgleichspunkte

Mit dem zu erhaltenden Bestand ergibt sich folgender Wert:

ca. 4.765 m ² Baumhecken und Feldgehölz	mit Faktor 0,7	3.336 Wert-/Ausgleichspunkte
ca. 580 m ² Magerrasen	mit Faktor 0,9	522 Wert-/Ausgleichspunkte

	Summe	3.858 Wert-/Ausgleichspunkte

	Gesamtpunktzahl	8.895 Wert- /Ausgleichspunkte

Ergebnis:

Dem Bestand von 8.896 Wertpunkten stehen 8.895 Wertpunkte für den Ausgleich gegenüber, so dass der Eingriff auf den beschriebenen Flächen rechnerisch ausgeglichen werden kann.

6.5.2.2 Bilanzierung Dienstleistungspark

Der Bereich des Dienstleistungsparks ist auf überwiegend versiegelten Flächen geplant. So sind für den ökologischen Ausgleich 3.537 Wertpunkte zu erzielen:

ca. 2.700 m ² Grünflächen im Umfeld von Gebäuden	0,3	540 Wert-/Ausgleichspunkte
ca. 1.200 m ² planexterner Ausgleich *)	mit Faktor 0,4	1.280 Wert-/Ausgleichspunkte
ca. 10 Straßenbäume 200 m ²	mit Faktor 0,8	160 Wert-/Ausgleichspunkte
ca. 204 m ² Wassergebundene Decke (Weg)	mit Faktor 0,1	20 Wert-/Ausgleichspunkte
ca. 1.661 m ² Stellplätze in Rasenpflaster	mit Faktor 0,1	166 Wert-/Ausgleichspunkte

	Summe	2.166 Wert-/Ausgleichspunkte

- *) Auf einer Länge von 800 m und einer Breite von 4,0 m sollen die Tucherweiher in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg entsprechend der Vegetationsperiode als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplanes naturnah angelegt und abgeflacht werden.

Mit dem zu erhaltenden Bestand ergibt sich folgender Wert:

ca. 250 m ² zu erhaltene Bäume	mit Faktor 0,8	200 Wert-/Ausgleichspunkte
ca. 210 m ² Baumhecken und Feldgehölz	mit Faktor 0,7	147 Wert-/Ausgleichspunkte
ca. 1.286 m ² Magerrasen	mit Faktor 0,9	1.157 Wert-/Ausgleichspunkte

	Summe	1.504 Wert-/Ausgleichspunkte

	Gesamtpunktzahl	3.670 Wert-/Ausgleichspunkte

Ergebnis:

Dem Bestand von 3.823 Wertpunkten stehen 3.670 Wertpunkte für den Ausgleich gegenüber. Aufgrund der Werterhöhung der planexternen Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme entgegen der entsprechend der textlichen Regelungen der Bebauungsplan-Satzung unter § 2 Nr. 7.7 wertemäßig geringer anzusetzenden Dachflächenbe-

grünung kann das geringe Defizit durch das Umweltamt der Stadt Nürnberg akzeptiert werden.

6.5.3 Gegenüberstellung von Bestand und Planung/ Zusammenfassung

Den ca. 13.034 Wertpunkten des Bestands stehen durch die grünordnerischen Maßnahmen	
O für die Autohäuser mit Erstellung der Grünzüge	8.895 Wert-/Ausgleichspunkte
O für den Dienstleistungspark	3.670 Wert-/Ausgleichspunkte

Summe	12.565 Wert-/Ausgleichspunkte
Punktedefizit:	<u>- 469</u>

gegenüber.

Aus der Berechnung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfes des Landschaftsarchitekten Johannes Henschel ergibt sich eine Unterkompensation von -469 Wertpunkten. Bei Berücksichtigung aller abwägungsrelevanten naturschutzfachlichen Belange kann die Unterkompensation akzeptiert werden; hierzu darf auf die Zusammenfassung zum Umweltbericht, Abschnitt 8.7 der Begründung, verwiesen werden.

Die Summe der grünordnerischen Maßnahmen ist geeignet, den Eingriff nahezu vollständig zu kompensieren.

In der Satzung werden zur Erleichterung der Umsetzung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gerundete Flächenanteile zur Begrünung auf den Baugrundstücken festgesetzt.

7. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Aufgrund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch Art. 16 a des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) in Umsetzung der Richtlinie 97 / 11 / EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85 / 337 / EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Objekten (ABl. EG Nr. L73 S. 5) und der Richtlinie 85 / 337 / EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EG Nr. L 175 S. 40) war für das geplante Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich.

Die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) als Teil der UVP wurde zum 16.10.2002 durch das Umweltamt erstellt.

Die Erforderlichkeit der Durchführung einer UVP ergab sich durch die nach § 3 UVPG erstellte Vorprüfung vom 15.08.2002, da hierbei als Ergebnis festgestellt wurde, dass das geplante Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen, Tiere, Mensch: Bereich Erholung und Landschaft verursachen kann.

Nach § 17 UVPG ist die UVP nach den Bestimmungen des BauGB durchzuführen.

Entsprechend § 2 a BauGB ist somit in die Begründung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht aufzunehmen.

Der Umweltbereich wird im Rahmen des Bebauungsplan – Verfahrens fortgeschrieben. Die abschließenden Ergebnisse des Umweltberichtes, nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung, unterliegen der Abwägung der Gemeinde nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

8. UMWELTBERICHT NACH § 2 a BauGB

Vorbemerkung:

Der Umweltbericht nimmt u.A. Bezug auf die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) vom 16.10.2002; die UVS ist der Begründung als Anlage beigelegt.

8.1. Beschreibung des Vorhabens (§ 2 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Standort

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Nürnberg. Begrenzt wird es im Süden von der Marienbergstraße, die an den Volkspark Marienberg anschließt. Im Westen grenzt die Zufahrtsstraße zu einer Tennisanlage an, hier besteht lockere Bebauung mit guter Durchgrünung.

Im Norden ist das Plangebiet durch einen z.T. asphaltierten Weg vom Gelände des Frankenbades und den Tucher-Weihern getrennt, im Osten grenzt es an Dienstleistungsflächen mit Gebäuden und Stellplätzen. Das Gelände ist weitgehend eben. Der größte Teil des Plangebietes besteht aus einer asphaltierten Fläche und wird aktuell als Autokino genutzt.

Die Fläche ist auf allen Seiten von aufgeschütteten, überwiegend mit heimischen Gehölzen bestandenen oberflächlich sändigen Wällen umgeben. An den im Osten liegenden Erdwall schließen sich Biotopflächen sowie ein Fuß- und Radweg an. Im Bereich der Projektionsfläche (Betonwand) des Autokinos befindet sich ein Magerrasen.

Weitere Angaben zum Standort finden sich in Kap. 2 „SITUATION IM STADTGEBIET“ der Bebauungsplan – Begründung.

Art und Umfang des Vorhabens

An der Marienbergstraße sollen zwei Autohäuser mit Firsthöhen um 7 – 10 m und ca. 650 Stellplätzen (Gebraucht- und Neuwagenverkauf, Kundenparkplätze, Stellplätze für Reparaturwagen) errichtet werden. Auf den nördlichen Flächen ist langfristig ein Dienstleistungspark mit mehrstöckigen Bürogebäuden geplant. Im Westen ist die Neuanlage eines 30 m breiten, öffentlichen Grünzuges mit Wegeverbindung vorgesehen, im Osten sollen 15 m des bestehenden Biotopkomplexes als Grünstreifen mit Rad- und Fußweg erhalten bleiben.

Genauere Angaben zu Art und Umfang des Vorhabens finden sich in Kap. 5.1 und 5.2 der Begründung.

Bedarf an Grund und Boden

Angaben zum Umfang des Vorhabens finden sich in der Begründung Kap. 5.3 und 5.4 „Art bzw. Maß der baulichen Nutzung“.

8.2 Beschreibung der Umwelt (§ 2 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Genauere Angaben zur Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens, zu den untersuchungsrelevanten Schutzgütern und ihren Funktionen sind der UVS vom 16.10.2002, Kap. 5 ab S. 9 ff, zu entnehmen. In der UVS wurden in erster Linie die Auswirkungen des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4495 untersucht, für das Schutzgut Mensch wurden über den Geltungsbereich hinausreichende Auswirkungen in den Bereichen Erholung sowie Lärm- und Luftbelastung untersucht. Hier folgt für alle Schutzgüter eine kurze Zusammenfassung.

Boden und Wasser

Für das Schutzgut Boden ist festzustellen, dass im Planungsbereich eine umfangreiche Vorbelastungssituation gegeben ist. Durch Ausbau und Umlagerung der ursprünglichen Böden, Überlagerung mit Auffüllmaterial sowie weitgehende Versiegelung ist die ökologische Wertigkeit stark reduziert und als gering einzustufen.

Die ökologische Wertigkeit des Schutzgutes Wasser ist als hoch einzustufen. Aus der jüngeren Vergangenheit (U-Bahn-Bau) ist bekannt, dass der Grundwasserkörper sensibel auf Maßnahmen, wie z.B. Grundwasserabsenkungen größeren Umfanges, reagiert. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes ist damit ebenfalls als hoch einzustufen.

Tiere und Pflanzen

Die beiden Biotope im Osten stellen wichtige faunistische Elemente im Stadtgebiet von Nürnberg dar. Von den 62 auf der Fläche nachgewiesenen Tierarten befinden sich insgesamt 9 Arten auf den Roten Listen, 2 Arten sind in den FFH-Anhängen aufgelistet und 34 Arten sind nach BartSchV geschützt (davon 3 Arten streng geschützt).

Alle Freiflächen im Bereich des Planungsgebietes sind derzeit ganzjährig ungemäht und bieten den vorhandenen Tierarten ungestörten Lebensraum.

Für das Schutzgut Fauna sind die beiden Biotope im Osten, der Sandmagerrasen südlich der Leinwand und die Wälle um das Autokino wertvoll. Auch auf Grund der Bedeutung der in Nord-Südrichtung durchgängigen Biotope im Osten als Biotopverbundstrukturen ist dem Planungsgebiet die Bewertungsstufe hoch zuzuordnen.

Landschaft

Die Gehölzstrukturen im Planungsgebiet bewirken ein geschlossenes, einheitliches Landschaftsbild. Sie prägen das Erscheinungsbild des Planungsgebietes als landschaftlicher Außenbereich und definieren den westlichen Ortsrand von Ziegelstein. Der landschaftliche Außenbereichs-Charakter ist, insbesondere im Hinblick auf die räumliche und optische Beziehung zum Volkspark Marienberg, wertbestimmend für das Schutzgut Landschaft. Es besteht daher eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in die Landschaft. Die Bedeutung des Schutzgut Landschaft wird als hoch bewertet.

Die Projektionsfläche des Autokinos (Betonwand ca. 12 m hoch) und die wallartigen Aufschüttungen wirken als atypische, störende Fremdkörper in der Landschaft.

Mensch: Erholung

Der Flughafen bildet im nördlichen Stadtgebiet eine großflächige Freiraumbarriere. Zusätzliche Flächenreduzierungen (auch von Potentialflächen) oder eine Beeinträchtigung bestehender Freiraumverbindungen im nördlichen Stadtgebiet beeinträchtigen die Erholung in diesem sensiblen Bereich empfindlich. Das Bebauungsplangebiet hat daher eine hohe Bedeutung für den Menschen im Bereich Erholung.

Mensch: Lärm / Luft

Verkehrsbedingte Lärm- und Luftbelastungsbelastung:

Die Verkehrsbelastung an den untersuchten Straßen, die als Hauptverkehrsstraßen eingestuft sind, ist im Vergleich mit anderen Nürnberger Straßen dieses Typs üblich.

Bei den verkehrsbedingten Luftschadstoffen Stickstoffdioxid und Benzol werden die Grenzwerte der EU bzw. der neuen 22 BImSchV unterschritten. Dieselruß ist in diesem Gebiet bisher nicht untersucht worden. Aufgrund vergleichbarer Werte ist jedoch davon auszugehen, dass die Grenzwerte ebenfalls unterschritten werden.

Anlagenbedingte Lärm- und Luftbelastung:

Aktuell besteht eine geringe Vorbelastung im Planungsbereich. Zwar ergeben sich zu Beginn und Ende der Vorführzeiten des Autokinos massive Abgaskonzentrationen, die jedoch im freien Windstrom ohne Belästigung eines Wohngebietes abgeführt werden.

Klima

Hierzu darf auf Ziffer 8.4 dieser Begründung sowie Kap. 6.8 der UVS vom 16.10.2002 verwiesen werden.

Kultur- und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

8.3 Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen (§ 2 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Umweltrelevante Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Hierzu darf zum einen auf die Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 5.6 und Ziffer 6.4 „Grünordnerische Ziele und Maßnahmen“ verwiesen werden.

Unter Ziffer 11.5 der Begründung wird die künftige Entwässerung des Gebietes beschrieben. In Ziffer 11.1 der Begründung wird auf die Möglichkeit der Nutzung solarenergetischer Möglichkeiten hingewiesen.

Zum Lärmschutz sind die Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 9.1 einschlägig.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a Absatz 2 BauGB

Ausgleich nach § 1 a Absatz 2 BauGB ist insoweit erforderlich, da gemäß § 6 BayNatSchG in Natur und Landschaft eingegriffen wird.

Die in Satzung und Begründung, insbesondere Ziffer 6.4 der Begründung, aufgeführten konfliktmindernden Maßnahmen, auf Kap. 7, S. 29, der UVS vom 16.10.2002 wird ebenfalls verwiesen, decken den planungsrechtlich möglichen Rahmen des Ausgleiches ab. Darüber hinausgehende erforderliche Maßnahmen können jedoch nur im Rahmen des städtebaulichen Vertrages, bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Detail, eingebracht werden.

8.4 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens (§ 2 a Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Beschrieben werden die Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens, die auftretenden Immissionen, Abfälle usw., entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand. Genauere Aussagen zu den Auswirkungen des Vorhabens nach dem Planungsstand der UVS auf die einzelnen Schutzgüter finden sich in der UVS vom 16.10.2002, Kap. 6 ab S. 23.

Boden und Wasser

Angesichts der reduzierten ökologischen Wertigkeit des Bodens sowie der bereits vorgesehenen konfliktreduzierenden Maßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden durch das Planungsvorhaben als nicht erheblich bewertet. Ebenso sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser unter Berücksichtigung der bereits geplanten Vermeidungs- und Konfliktminderungsmaßnahmen nicht erheblich.

In der UVS vom 16.10.2002 werden weitere Maßnahmen zur Konfliktminderung vorgeschlagen, welche in dem städtebaulichen Vertrag bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ihre Berücksichtigung finden können.

Tiere und Pflanzen

Die Eingriffe in das Schutzgut Vegetation und Tiere sind bei Verwirklichung der vorliegenden Planung als sehr erheblich einzustufen.

Landschaft

Mit der geplanten Bebauung geht der Charakter als landschaftlicher Außenbereich grundsätzlich verloren. Der Ortsrand wird nach Westen verschoben. Die Auswirkungen werden insbesondere im Hinblick auf die landschaftsplanerische Zielsetzung und die Sichtbeziehung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Volkspark Marienberg als erheblich bewertet.

Mensch: Erholung

Die Flächen des Autokinos sollen nach der landschaftsplanerischen Zielsetzung als „Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung“ in den Landschaftskorridor integriert werden. Durch die Bebauung des Areale des Autokinos geht ein großflächiges Potential zur Verbesserung des Freizeitangebotes im nördlichen Stadtgebiet verloren. Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Erholung sind außerdem die erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Hinblick auf die Erlebnisqualität zu berücksichtigen. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung daher als erheblich bewertet.

Mensch: Lärm / Luft

Verkehrsbedingte Lärm- und Luftbelastung:

Angesichts einer Verkehrsbelastung von ca. 20.790 Kfz in 24 Std. in der Marienbergstraße im Bereich des Sportplatzes (Stand 2002) ist bei einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 400 – 500 Kfz durch die geplanten Autohäuser kein spürbarer, gesundheitlich relevanter Anstieg der Lärm- und Luftbelastung zu erwarten.

Dieser zusätzliche Verkehr verteilt sich zudem auf die westliche Marienbergstraße von und zur Erlanger Straße und auf den östlichen Abschnitt von und nach Ziegelstein.

Anlagenbedingte Lärm- und Luftbelastung:

Der Betrieb der geplanten Autohäuser verursacht im Vergleich zur bestehenden Situation weniger erhebliche Lärm- und Luftbeeinträchtigungen. Evtl. Beeinträchtigungen beschränken sich auf den Tageszeitraum, der benachbarte Tucher Biergarten wird am Abend nicht tangiert.

Klima

Die im Bebauungsplan vorgesehene Neubebauung führt entsprechend der Aussage in der UVS zu einer erheblichen Erhöhung der CO₂-Produktion in Nürnberg, bedingt durch Heizenergieverbrauch, Stromverbrauch und Kfz-Verkehr.

Kultur- und Sachgüter:

Kultur- und Sachgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand von dem geplanten Eingriff nicht betroffen. Nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalertümern und Denkmälern unverzüglich dem Baye-

rischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

8.5 Standortalternativen und Bebauungskonzepte (§ 2 a Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Anlass:

Von drei Stadtratsfraktionen bzw. –gruppen wurden Anträge zur Gesamtentwicklung zum Bereich nördlich des Volksparkes Marienberg gestellt.

Die freien Wähler Nürnberg haben am 28. April 1999 beantragt, dass die Verwaltung in ressortübergreifender Kooperation Standorte für ein Fitness- und Erlebnisbad im Nürnberger Norden prüfen soll.

Es sollten Flächen östlich der Flughafenstraße, nördlich der Marienbergstraße und südlich der Marienbergstraße in die Überlegungen einbezogen werden.

Am 15.02.2001 hat die SPD-Stadtratsfraktion beantragt, dass die Verwaltung ein Strukturkonzept für einen Sport- und Freizeitpark „Am Marienberg“ erarbeiten soll.

Die CSU-Stadtratsfraktion hat am 06.03.2001 beantragt, dass die Verwaltung für das Gebiet zwischen Marienbergstraße – Flughafenstraße – geplantem Ostzubringer – Gewerbegebiet „Andernacher Straße“ ein Entwicklungs- und Strukturkonzept erarbeiten soll.

Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 15.03.2001 wurde die Verwaltung beauftragt, für den Bereich nördlich der Marienbergstraße, westlich der Hugo-Junkers-Straße, östlich der Flughafenstraße; im Norden bis zu der im FNP-Vorentwurf enthaltenen Flughafen-Ostspange ein Strukturkonzept in Varianten zu entwickeln.

Im Stadtplanungsausschuss am 13.12.2001 wurde auf Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.11. 2001 und der CSU-Stadtratsfraktion vom 29.11.2001 ein kurzer Sachstandsbericht zum Strukturkonzept Marienberg vor allem im Hinblick auf die Planung von zwei Autohäusern auf dem Areal des Autokinos gegeben.

Entwicklung von Nutzungsvorschlägen:

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Zielvorgaben aus den Anträgen von CSU- und SPD-Stadtratsfraktion wurden von der Verwaltung zunächst zwei Lösungsvorschläge erarbeitet und intern instruiert. Aufgrund des Ergebnisses der verwaltungsinternen Abstimmung und der sich ergebenden Abstimmungsschwierigkeiten wurde jedoch der Gedanke zur Entwicklung von Varianten bzw. Stufenlösungen aufgegeben und nur eine zustimmungsfähige Konsenslösung als Grundlage für die Übernahme in den FNP-Vorentwurf erstellt.

Aus Sicht der Bauverwaltung erscheint dabei eine nutzungsmäßige Integration der Autohäuser an der Marienbergstraße in diesem Konzept möglich und damit die angestrebte städtebauliche Entwicklung tolerabel.

Beschreibung des „Konsensvorschlages“:

Die Strukturplanung geht von einer grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung aus, da mit dem stetigen Ausbau des Flughafens und der Lage des U-Bahnhofes das Gebiet nördlich der Marienbergstraße bzw. östlich der Flughafenstraße für diverse Dienstleistungsbetriebe eine hohe Standortgunst bekommen hat.

Das Bebauungsplangebiet hat gegenwärtig in erster Linie die Funktion der Freizeiteinrichtung Autokino, mit Gebrauchtwagenverkauf an Wochenenden.

Im Hinblick auf die besondere Lagegunst des Planungsgebietes und Berücksichtigung der Bedarfssituation sind entlang der Marienbergstraße, bis auf einen breiten Grünkorridor in Höhe des Biergartens, und der Flughafenstraße Flächen für Dienstleistungsgewerbe vorgesehen.

8.6 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben (§ 2 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die vorliegenden Angaben werden als ausreichend erachtet, um die Umweltauswirkungen des Vorhabens im Sinne der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG und § 2 a BauGB beurteilen zu können. Im Übrigen darf auf die umfangreichen Ausführungen in der UVS vom 16.10.2002 verwiesen werden.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind jedoch noch nicht Grundlage des Umweltberichtes, da diese nicht wie sonst üblich vor dem Billigungsbeschluss durchgeführt wurde, sondern zeitgleich mit der öffentlichen Planauslegung erfolgen soll.

Ebenfalls sollte erwähnt werden, dass die Vorprüfung bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht ausgelegen hat und somit mögliche Auswirkungen in diesem Stadium des Verfahrens noch nicht benannt waren.

8.7 Zusammenfassung (§ 2 a Abs. 3 BauGB)

Das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4495 wurde eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweier Autohäuser und eines Dienstleistungsparkes auf der Grundlage der strukturellen Voruntersuchungen zu ermöglichen. Grundlage der Fortschreibung des Umweltberichtes sind die aktuellen Entwürfe von Planteil, Begründung und Satzung des o.g. Bebauungsplanes sowie die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) vom 16.10.2002. Die UVS liegt der vorliegenden Begründung bei.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden sind durch die ausgeglichene Flächenbilanz und die weitgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht erheblich. Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauches sowie zur versickerungsfreundlichen Gestaltung der Wege und Stellplätze werden im Rahmen der Möglichkeiten des städtebaulichen Vertrages geprüft werden.

Das Schutzgut Pflanzen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sehr erheblich, das Schutzgut Tiere erheblich beeinträchtigt. Durch Veränderung des Konzeptes im Rahmen der Trägeranhörung konnte der nach § 13 d BNatSchG geschützten Magerrasen und der östliche Biotopstreifen zum Teil erhalten werden. Mit der Anlage eines neuen Grünzuges im Westen kann die Eingriffsschwere gemildert werden.

Für die im Rahmen der UVS vorgeschlagenen zusätzlichen Maßnahmen entsprechend Kapitel 7, im Besonderen die Anlage von Tümpeln im östlichen Grünstreifen, muss jedoch zunächst die technische Machbarkeit geprüft werden.

Die Auswirkungen im Bereich Mensch: Erholung und die Landschaft sind insoweit erheblich, da die geplante Ost-West-Ausrichtung der Bebauung eine Riegelwirkung entstehen lässt und der Charakter als Außenbereich verloren geht sowie der Ortsrand nach Westen verschoben wird. Die negativen Auswirkungen zumindest auf die Landschaft könnten durch eine Änderung der Gebäudeausrichtung und der Nutzungsstruktur auf den Baugrundstücken in Nord-Süd-Richtung in Verbindung mit zusätzlichen Grünstrukturen zu einer verbesserten Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum führen.

Die Ausprägung der Grundstücke innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche über die textlichen Regelungen des § 2 Abs. 6 des Bebauungsplanes – Nr. 4495 hinaus ist nicht möglich. Hier wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechend abgestimmter Grünordnungsplan vorzulegen sein.

Eine Orientierung der geplanten Bebauung in Nord-Süd-Richtung kann keine Berücksichtigung finden, da dies den Verlust des westlichen Grünzuges zur Folge haben würde und den Eingriff in die Landschaft noch weiter erhöhen würde.

Für den Menschen im Bereich Lärm und für das Schutzgut Luft ergeben sich weniger erhebliche Beeinträchtigungen durch die anlagenbezogene Lärm- und Luftbelastung bzw. nicht erhebliche Auswirkungen durch die verkehrsbedingte Lärm- und Luftbelastung.

Als konfliktmindernde Maßnahmen werden in der UVS z.B. der Einsatz der BHKW-Technik und Untersuchungen zur solarenergetischen Optimierung vorgeschlagen. Dies wurde in die Begründung unter Absatz 11.1 „Energie“ aufgenommen.

Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand von dem geplanten Eingriff nicht betroffen.

Durch die vorliegende, weitgehend die Vorschläge der UVS berücksichtigende Planung sind nach gegenwärtigem Wissensstand die nachteiligen Umweltauswirkungen, soweit sie im Bebauungsplan umsetzbar sind, berücksichtigt worden. Darüber in der UVS hinausgehende konfliktmindernde Maßnahmen, welche planungsrechtlich nicht umsetzbar sind, können erst im Rahmen der vertraglichen Regelungen geprüft werden.

Trotz der konfliktmindernden Maßnahmen in der vorliegenden Planung darf nicht übersehen werden, dass auf die Schutzgüter Erholung und Pflanzen und z.T. auf das Schutzgut Tiere noch erhebliche Umweltauswirkungen verbleiben.

9. LÄRMSCHUTZ UND LUFTREINHALTUNG

9.1 Verkehrslärm

Aufgrund von Erfahrungswerten wird für das südliche Planungsgebiet (Autohäuser) mit einer Frequentierung von ca. 500 Kfz / Tag gerechnet. Bei einer prognostizierten Rückläufigkeit des Durchgangsverkehrs in der Marienbergstraße von ca. 21000 Kfz / 16h ist diese Zahl als nicht erheblich anzusehen. Außerdem muss bedacht werden, dass die derzeitige Nutzung der Fläche als Autokino und Gebrauchtwagenmarkt auch zur Zeit nicht unerheblicher Verkehrserzeuger, insbesondere in den Ruhezeiten (nachts und am Wochenende), ist. Das geplante Dienstleistungszentrum im nördlichen Planungsgebiet hat mit ca. 500 Arbeitsplätzen eine vergleichbare Verkehrsbelastung zur Folge, wobei sich hier die Frequentierung auf die üblichen Bürozeiten konzentrieren wird.

Weiterführende Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Entfernung zum im Osten liegenden Wohngebiet voraussichtlich nicht erforderlich.

9.2 Luftreinhaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass für die geplanten Autohäuser die Anforderungen der 31. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 21.08.2001 (Verordnung zur Begrenzung der Emissionen flüchtiger organischer Verbindungen bei der Verwendung organischer Lösemittel in bestimmten Anlagen) beachtet werden müssen falls Fahrzeugreparaturlackierarbeiten durchgeführt werden. Dies gilt unabhängig von der verbrauchten Lack- und Lösemittelmenge. Die Verordnung ist bei Neuerrichtung für entsprechende Anlagen sofort umzusetzen.

10. BEHEIZUNG

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

11. VER- UND ENTSORGUNG

11.1 Energie

Die Stadt Nürnberg verfolgt seit ihrem Beitritt zum europäischen Klimaschutzbündnis als Klimaschutzziel eine 50 %ige Reduzierung der CO²-Emissionen von 1987 bis 2010. Daher soll ein möglichst hoher Anteil von Solarenergie am Energieverbrauch erreicht werden. Die geplanten Vorhaben sollten deshalb einer solarenergetischen Optimierung – möglichst durch Erstellung eines Gutachtens – unterzogen werden.

Anzustreben sind daher folgende Kriterien / Maßnahmen:

- Ausrichtung der Dächer von Ost nach West
- Möglichst niedriges Verhältnis von Außenfläche zu Volumen
- Hohe passive Solarnutzung durch entsprechende Ausgestaltung der Baukörper
- Deckung des Wärmebedarfes mit hohem Anteil aus Solarkollektoren
- Einsatz von Fotovoltaikanlagen, auch von privaten Investoren (Vermittlung durch das Umweltamt)
- Als weitere Maßnahme zur Reduzierung der CO²-Emissionen sollte die Entwicklung eines Nahwärmenetzes mit Kraft-Wärme-Kopplungstechnik geprüft werden.

11.2 Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen notwendig.

11.3 Abfall

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

11.4 Wasser

Die Bauflächen werden an die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Nürnberg angeschlossen.

11.5 Abwasser

Die zukünftige Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist nicht mit einem Anfall von verunreinigtem Abwasser zu rechnen.

Das Oberflächenwasser wird in Kanälen der Dimensionen DN 300 bis DN 600 über einen Sandfang in den im Norden liegenden Bucher Landgraben zur Versickerung geleitet. Das Schmutzwasser des südlichen Planungsgebietes (SO 1) wird über eine Druckleitung in der Marienbergstraße in den städtischen Schmutzwasserkanal Ecke Hugo-Junkers-Straße / Marienbergstraße eingeleitet. Das Schmutzwasser des nördlichen Teiles (SO 2 + SO 3) kann an die bestehende Druckleitung nördlich des Planungsgebietes, die in den städtischen Schmutzwasserkanal in der Hugo-Junkers-Straße mündet, eingeleitet werden.

12. FINANZIERUNG

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes entstehend Kosten für Verkehrsflächen und weitere Infrastruktureinrichtungen, die, soweit der Investor diese als Verursacher erforderlich werden lässt, durch diesen zu übernehmen sind.

Mit den Investoren wird – vor Planreife des Bebauungsplanes – ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB über die zu erbringenden Leistungen abgeschlossen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes – Nr. 4495 entstehen für die Stadt Nürnberg folgende Kosten:

Baukosten:
(Schätzkosten)

Für die Verkehrsflächen wurden überschlägig folgende Kosten ermittelt:

Herstellungskosten

nicht enthalten sind: - Grundstücksübergabungen
- Sanierung vorhandener Kanäle
- Entfernen vorhandener Bauten (Kinowand) und Baufeldfreimachung

1) Rad- und Fußweg im <u>westlichen</u> Grünzug	
Baukosten:	126.000 € inkl. 18.000 € Beleuchtung
2) Lichtsignalanlage (20 % von 95.000 €)	
Baukosten: (Änderung und Ergänzung)	19.000 €
<u>Gesamtbaukosten (Stadt Nürnberg)</u>	<u>145.000 €</u>

Für die Ergänzungen der vorhandenen Straße von der Marienbergstraße nach Norden ist im Bereich der geplanten Kehre der Erwerb einer Teilfläche aus dem Grundstück Flur – Nr. 293, Marienbergstr. 104, erforderlich.

Kosten für den Grunderwerb der Verkehrsfläche können aufgrund noch nicht abgeschlossener Verhandlungen nicht in Ansatz gebracht werden.

Nürnberg, 07.04.2003
Stadtplanungsamt

gez. Bandilla

Bandilla
Stadtdirektor