

INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÄAMBEL	3
2	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG	3
3	SITUATION IM STADTGEBIET	4
3.1	Beschreibung	4
3.1.1	Topographie und Bodenverhältnisse	4
3.1.2	Altlasten	5
3.1.3	Infrastruktur	6
3.1.4	Verkehrliche Anbindung	6
3.1.5	Wasserversorgung, Kanalisation	6
4	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
5	VORHANDENE FESTSETZUNGEN	7
6	ZIELE UND ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG....	7
6.1	Städtebauliches Konzept	7
6.2	Verkehrskonzept	7
6.2.1	Haupteerschließung	7
6.2.2	Ruhender Verkehr	8
6.2.3	Fuß- und Radwegesystem	8
6.2.4	ÖPNV	8
6.3	Art der baulichen Nutzung	8
6.4	Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen	9
6.5	Bauweise	9
6.6	Stellplätze und Garagen	9
6.7	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
6.7.1	Gestaltung der Baukörper	9
6.7.2	Dächer	9
7	GRÜNORDNUNG	9
7.1	Planungsvorgaben	9
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft ..	9
7.3	Grünordnerisches Konzept	9
7.3.1	Ziele	9
7.3.2	Grünordnungsmaßnahmen - Festsetzungen	9
7.3.3	Grünordnungsmaßnahmen - Hinweise	9
7.4	Gebot der Vermeidung	9
8	UVP/UMWELTBERICHT	9
8.1	Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	9
8.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, jeweils Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen und Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen, insbesondere der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	9
8.2.1	Schutzgüter Boden und Grundwasser:	9
8.2.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen:	9
8.2.3	Schutzgüter Landschaft und Mensch/Bereich Erholung:	9
8.2.4	Schutzgut Luft: anlagenbedingte Belastung / Schutzgut Mensch: anlagenbedingte Lärmbelastung:	9
8.2.5	Schutzgut Luft: verkehrsbedingte Belastung/ Schutzgut Mensch: verkehrsbedingte Lärmbelastung:	9

8.2.6	Schutzgut Klima:	9
8.2.7	Eingriffsregelung	9
8.3	Standortalternativen.....	9
8.4	Konzeptalternativen	9
8.5	Zusammenfassung des Umweltberichts.....	9
8.6	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	9
8.7	Verfahren	9
9	ABWÄGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE ZUGUNSTEN ANDERER GEWICHTIGER BELANGE.....	9
10	LÄRMSCHUTZ.....	9
10.1	Gewerbelärm	9
10.2	Verkehrslärm	9
10.3	Konfliktbewältigung.....	9
11	BEHEIZUNG.....	9
12	SOLARENERGETISCHE OPTIMIERUNG	9
13	VER - UND ENTSORGUNG.....	9
13.1	Energie.....	9
13.2	Telekommunikation.....	9
13.3	Leitungsverlegung	9
13.4	Abfall	9
13.5	Fernwärme.....	9
13.6	Wasser.....	9
13.7	Abwasser	9
13.8	Versickerung von Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen.....	9
14	KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	9
15	QUELLEN.....	9

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4507

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

1 Präambel

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 19.12.2002 beschlossen für das Gebiet südlich der Nopitschstraße, zwischen der Heisterstraße und der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen (ehem. Herculesareal) einen Bebauungsplan aufzustellen.

Vom 10.11. 2003 bis 05.12.2003 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

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

Das Baugesetzbuch wurde durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG) vom 24.06.2004 (in Kraft getreten am 20.07.2004) geändert. Unter Anwendung des § 244 Abs. 2 Satz 1 dieses Gesetzes soll das Verfahren nach den Vorschriften des BauGB gemäß der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung fortgeführt werden.

Die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung erfolgt durch das Büro Gauff Ingenieure, Nürnberg. Die Ausarbeitung der Grünordnungsplanung erfolgt durch das Büro WGF, Nürnberg.

Zur Sicherung der, mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele wurde ergänzend am 02.04.2004 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor, der Firma DIBAG Industriebau AG, München geschlossen. Der städtebauliche Vertrag trifft Regelungen über folgende Maßnahmen:

Durchführung einer privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke,
Freimachung und Bodensanierung der Grundstücke,
Herstellung, bzw. den Umbau von Verkehrsflächen,
Herstellung, bzw. die Verbesserung der Kanalisation,
Grünordnerischen Maßnahmen
und zur Bebauung der Grundstücke, bzw. Ankaufsrechte zu Gunsten der Stadt.

2 ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

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

Die grundlegenden Rahmenbedingungen und Vorstellungen zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor, der Firma DIBAG Industriebau AG München, sind abgeklärt. Die Firma DIBAG beabsichtigt, das Areal zu einem Gewerbegebiet für klein- und mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Produktentwicklung, Produktion und Dienstleistung, ferner Einzelhandel mit den Schwerpunkten Zweiradhandel, Kfz-Handel mit einschlägigen Servicebetrieben und Lebensmitteleinzelhandel zu entwickeln.

3 SITUATION IM STADTGEBIET

3.1 Beschreibung

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

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

Die Firma Sachs Fahrzeug- und Motorentechnik GmbH ist inzwischen in die von der Firma DIBAG im südlichen Bereich des Areals neu errichtete Produktions- und Lagerhalle umgezogen. Das bestehende Hochregallager und ein weiteres Firmengebäude wurden renoviert und inzwischen ebenfalls bezogen. Ein neues Verwaltungsgebäude ist in Planung.

Nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Nürnberg und der Firma DIBAG konnten Baugenehmigungen für ein Zweirad-Einzelhandelsunternehmen und eine Groß-Autowaschanlage mit Tankstelle an der Nopitschstraße erteilt werden.

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

3.1.1 Topographie und Bodenverhältnisse

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

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

Grundwasserbelastungen im Bereich relevanter Betriebs- und Anlagenteile vor. Nachgewiesen wurden bislang Boden – sowie Grundwasserbelastungen durch Lösungsmittel (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe, LHKW). Seit 1997/99 werden diesbezüglich Bodenluft- und Grundwassersanierungen durchgeführt.

3.1.2 Altlasten

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

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

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind. Die Kennzeichnungspflicht erstreckt sich auf alle in Betracht kommenden Flächen im Gebiet eines Bebauungsplanes. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen -"Warnfunktion"-. (Auszug aus dem Mustererlass der Fachkommission Städtebau der ARGEBAU zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001.)

Die betroffenen Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind demnach entsprechend gekennzeichnet.

Die Fa. DIBAG Industriebau AG ist Sanierungspflichtige für Altlasten. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Fa. DIBAG und der Stadt Nürnberg wurde die Verpflichtung zur Altlastensanierung grundsätzlich geregelt. Das Weitere bleibt der dort festgelegten Abstimmung zwischen der Fa. DIBAG und der zuständigen Behörde, Umweltamt Nürnberg, sowie laufenden und künftigen Verfahren vorbehalten.

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

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

Durch vorgenannte Maßnahmen ist gewährleistet, dass keine Beeinträchtigungen oder Einschränkungen der vorgeschlagenen Nutzung bestehen.

Es bestehen Hinweise auf eine evtl. Belastung des Planungsgebietes durch Kriegseinwirkung. Aus Sicherheitsgründen wird vor der Durchführung von Bauarbeiten eine stereoskopische Auswertung der Luftbilder durch das Ordnungsamt der Stadt Nürnberg empfohlen.

3.1.3 Infrastruktur

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

3.1.4 Verkehrliche Anbindung

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

Das Planungsgebiet ist wie folgt an den ÖPNV angeschlossen:

Auf der Ringstraße (Nopitschstraße) verkehrt die Buslinie 65 mit einer Haltestelle an der Maybachstraße. Mit der Haltestelle an der Heisterstraße besteht eine Anbindung an die Buslinie 58. Nordwestlich liegt die S-Bahnhaltestelle Sandreuth.

3.1.5 Wasserversorgung, Kanalisation

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

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

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

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

4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

5 VORHANDENE FESTSETZUNGEN

Es liegen keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens vor.

6 ZIELE UND ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Städtebauliches Konzept

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

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

Sondergebietsfläche	ca.	3,14 ha	19,77(%)
Gewerbegebietsfläche	ca.	10,35 ha	65,18 (%)
private Grünfläche	ca.	0,40 ha	2,52 (%)
Straßenverkehrsfläche	ca.	1,99 ha	12,53 (%)

Die Firma DIBAG Industriebau AG, München hat sich vertraglich verpflichtet, das Areal zu einem Gewerbegebiet für Klein- und Mittelbetriebe der Sektoren Handwerk, Produktentwicklung, Produktion, Dienstleistung ferner Einzelhandel mit Schwerpunkt Zweiradhandel, Kfz-Handel, mit einschlägigen Servicebetrieben und Lebensmitteleinzelhandel zu entwickeln.

6.2 Verkehrskonzept

Der Investor hat ein Ingenieurbüro mit der Straßenplanung beauftragt. Der Straßenplan für das Gebiet wurde bereits am 29.1.2004 durch den Verkehrsausschuss beschlossen.

6.2.1 Hapterschließung

Die Erschließung des Areal erfolgt über eine zentral gelegene Straßenspanne, die von zwei Stichstraßen mit einer Verbindungsstraße gebildet wird.

Die westliche Stichstraße erschließt das Planungsgebiet von der bestehenden Kreuzung an der Nopitschstraße. Sie wird über die Verbindungsstraße hinaus verlängert. Am südlichen Ende der westlichen Stichstraße ist eine für LKW ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen.

Die östliche Stichstraße ermöglicht die Ein- und Ausfahrt in das Planungsgebiet aus der west/östlichen Fahrtrichtung der Nopitschstraße.

Alle Fahrbahnen haben eine Breite von 6,50 m. An einer Fahrbahnseite schließt jeweils ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m an. Um einen reibungslosen Verkehrsfluss in das Gebiet und aus dem Gebiet sicherzustellen, wird der westliche Einmündungsbereich an der Kreuzung Nopitschstraße mit einer Links- und einer Rechtsabbiegespur ausgeführt. In diesem Bereich wird auch östlich der Fahrbahn ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m angelegt.

Ob die östliche Stichstraße und die Verbindungsstraße öffentlich zu widmen sind, hängt von den Erfordernissen der zukünftigen Bebauung und Nutzung ab.

Die Verkehrsfläche der Kurve, die von der östlichen Stichstraße und der Verbindungsstraße gebildet wird, ist so zu gestalten, dass das Grundstück der Kfz-Abstellanlage des Autohauses an der Heisterstraße erschlossen wird. Dies ist unerlässlich, da die bauordnungsrechtlich erforderliche Erschließung der Kfz-Abstellanlage gesichert werden soll. Die Erschließung der Kfz-Abstellanlage über die Heisterstraße ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht zielführend, da durch den Lieferverkehr des Autohauses der öffentliche Verkehr der Heisterstraße erheblich beeinträchtigt wird.

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

6.2.2 Ruhender Verkehr

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

6.2.3 Fuß- und Radwegesystem

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

6.2.4 ÖPNV

Die Anbindung des Plangebietes ist durch die Bushaltestellen in den umliegenden Straßen sowie den S-Bahnhaltepunkt gewährleistet. Auf der Ringstraße (Nopitschstraße) verkehrt die Buslinie 65 mit Haltestellen an der Industriestraße und der Maybachstraße. Die Haltestelle Maybachstraße wird ferner von der Buslinie 58 Wacholderweg-Langwasser Mitte bedient.

6.3 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein erklärtes Ziel der Stadt im Rahmen des Gewerbeflächenrecyclings, im Plangebiet Flächen insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen bereitzustellen. An dem traditionell von der Zweiradproduktion (Fahrräder und Krafträder) geprägten Standort sollen bevorzugt arbeitsplatzintensive Betriebe aus dem Zweirad- und Kfz-Sektor angesiedelt werden.

Durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll gewährleistet werden, dass eine städtebaulich und stadtfunktional verträgliche Einfügung der geplanten Nutzungen in die Umgebung sichergestellt werden kann.

Gewerbegebiete

Im Planungsgebiet werden die zentralen Flächen an der Nopitschstraße und die südlich gelegenen Flächen als gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Nachfolgend sind die Einschränkungen und deren Begründung auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführt:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, gewerbliche Anlagen für Freizeiteinrichtungen und Speditionen sind unzulässig.

Die Bedingungen für die Wiederansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe auf den gewerblichen Bauflächen des ehemaligen Herculesareals sollen besonders gestärkt werden. Durch diese Einschränkungen werden insbesondere Nutzungen ausgeschlossen, die der Zielsetzung der Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe widersprechen.

Den zulässigen Gewerbebetrieben dienender Verkauf ist ausnahmsweise zulässig.

Um den Gewerbebetrieben auch die Möglichkeit zu geben, in begrenztem und betriebsbedingt erforderlichen Umfang Handel zu treiben, ist ein den gewerblichen Nutzungen dienender Verkauf, soweit die Verkaufsfläche dem Gewerbe in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet ist, ausnahmsweise zulässig. Durch die Festsetzung eines dienenden Verkaufs soll beispielsweise einem Betrieb des Reparaturhandwerks ermöglicht werden, in gewissem Maß Ersatzteile und Zubehör zu verkaufen.

Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohnungen für Aufsichtspersonen) ist nur im Gewerbegebiet I, Teilgebiet b zulässig.

Diese Regelung entspricht den Erfordernissen des Lärmschutzes (s. Nr. 9 d. Begründung). Gleichzeitig werden lärmintensive Betriebe, die nördlich des Planungsgebietes liegen, vor heranrückenden sensiblen Nutzungen geschützt.

Im Gewerbegebiet II sind auch Tankstellen unzulässig.

Diese Regelung wurde getroffen, um die Ansiedlung immissionsträchtiger und verkehrsinintensiver Nutzungen in diesem Bereich des Planungsgebietes zu verhindern.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind nicht maßgeblich für Gewerbegebiete i.S. § 8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete I und II bleibt gewahrt.

Auf der Fläche des Gewerbegebiets I, Teilgebiet a wurde im April 2004 ein Bauantrag für eine Großwaschanlage für PKW mit Tankstelle genehmigt. Mit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Nürnberg und der Firma DIBAG ist die Erschließung des Vorhabens gesichert.

Der genehmigte Gewerbebetrieb entspricht der Lagegunst direkt an der äußeren Ringstraße. Es ist erforderlich nachfolgende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen:

Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes II betreibt die Firma Sachs bereits Zweirad-Forschung und Zweirad-Produktion. Der östliche Bereich des Gewerbegebietes II wird als Stellfläche durch ein am Planungsgebiet angrenzendes Autohaus genutzt.

In einem weiteren Bereich des Gewerbegebietes II wird, nach den Maßgaben des städtebaulichen Vertrages vom 02.04.2004, ein Teilbereich bevorzugt kleinen und mittelständischen

Unternehmen zur Verfügung gestellt werden. Durch diese Zielsetzung will die Stadt Nürnberg insbesondere für Existenzgründer günstige Ansiedlungs-Voraussetzungen schaffen.

Sondergebiet I

Östlich des Gewerbegebiets I soll ein großflächiger Einzelhandels- und Servicebetrieb aus dem Bereich Zweiradhandel angesiedelt werden. Zu diesem Zweck wird diese Fläche als Sondergebiet I, Handels- und Servicebetriebe des nichttäglichen Bedarfs, für Einzelhandel mit Zweirädern (Fahrräder, Motorräder etc.) und Zubehör mit einer Verkaufsfläche von höchstens 7000 qm festgesetzt. Zulässig sind hier Sortimente aus dem Bereich Kraftfahrzeug, Zweirad und Zweiradzubehör, sowie weitere Sportartikel wie Fitnessgeräte, Sportausrüstungen, Sportbekleidung und Sportnahrung, wenn diese Sortimente 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Mit dieser Beschränkung soll sichergestellt werden, dass der Schwerpunkt Zweirad-, bzw. Kfz-Handel gewahrt bleibt. Im Sondergebiet I ist durch einen Investor die Ansiedlung eines entsprechenden Einzelhandels- und Servicebetriebes geplant.

Auf der Fläche des Sondergebiets I wurde bereits ein Bauantrag für einen Einzelhandels- und Servicebetrieb für Zweiräder im April 2004 genehmigt. Mit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Nürnberg und der Firma DIBAG ist die Erschließung des Vorhabens gesichert.

Sondergebiet II

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

Bei den beiden großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben im Sondergebiet II handelt es sich um Umsiedlungsfälle von bestehenden Standorten in unmittelbarer Nähe; den Betreibern wird die Möglichkeit gegeben, ihre Märkte den derzeitigen betrieblichen und wirtschaftlichen Erfordernissen anzupassen. Diese Möglichkeit besteht an den Altstandorten nicht.

Mit der Festsetzung Verwaltung und Ausstellung mit dienendem Verkauf im Sondergebiet II soll für die Firma Sachs Fahrzeug- und Motorentechnik GmbH eine Ersatzfläche für das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Nopitschstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Durch eine Begrenzung der SB-Warenmärkte im Sondergebiet II auf zwei großflächige Betriebe sowie auf einen großflächigen Fachmarkt mit zentrenverträglichem Sortiment auf dem Areal des Sondergebiets I werden unverträgliche, negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur und auf die Entwicklung der umliegenden innerstädtischen Zentren abgewendet.

6.4 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Werte der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Außenwandhöhe über der nächst gelegenen Straßenverkehrsfläche bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden dabei großräumig gebildet, damit die Stellung der Gebäude und Anlagen entsprechend den Erfordernissen der Bauwerber erfolgen kann.

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

6.5 Bauweise

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

6.6 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze für Personal und Besucher müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden. Um eine flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, sind sie jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig soweit die zeichnerischen Festsetzungen im Plan dem nicht entgegenstehen.

Auf die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) und die Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Stadt Nürnberg wird insgesamt verwiesen.

Nach den Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg liegt das Planungsgebiet im Bereich der Beschränkungszone C. In der Beschränkungszone C sind 3/10 der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze abzulösen. Auf der Grundlage von § 7 der Stellplatzsatzung soll eine Abweichung von der Ablösung zugelassen werden. Das Konzept sieht keine Errichtung öffentlicher Stellplätze vor.

6.7 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.7.1 Gestaltung der Baukörper

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

6.7.2 Dächer

Im gesamten Planungsgebiet ist zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung für die Gebäude eine maximale Außenwandhöhe von 18,00 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung der Außenwandhöhe dient auch der Begrenzung der Höhenentwicklung. Auf weitere einschlägige Festsetzungen wie Dachform oder –neigung wurde verzichtet, um den Investoren und Bauherren eine flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

7 GRÜNORDNUNG

7.1 Planungsvorgaben

Sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, als auch im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg ist das gesamte Planungsgebiet als Gewerbefläche bzw. als Sonderbaufläche dargestellt.

Planungsvorgaben für den Themenbereich Grünordnung finden sich in der Rahmenplanung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom November 2003. Wesentliche Ziele sind der teilweise Erhalt von Freiflächen, die Neuanlage von Baumreihen und Grünflächen, sowie die Begrünung der Gebäude.

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

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Schützenswerte Biotope sind durch die amtliche Biotopkartierung nicht erfasst. Im Planungsgebiet wurden im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms die ABSP-Flächen Nr. 595 und 5000 erfasst und als lokal bzw. regional bedeutsamer Lebensraum bewertet. Nachgewiesen ist das Vorkommen von 2 Tierarten gem. §1 Bundesartenschutzverordnung.

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

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

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft wird im Umweltbericht in den Beschreibungen der Schutzgüter abgehandelt (Kap. 8.1 bis 8.7).

7.3 Grünordnerisches Konzept

7.3.1 Ziele

Städtebauliches Ziel der Planung ist die geordnete Entwicklung und Reaktivierung einer brachliegenden innerstädtischen Gewerbefläche. Der ehemals gewerblich-industriell geprägte Charakter drückt sich auch in der Ausstattung mit Grünelementen und Freiflächen aus. Wertvollere, zusammenhängende Freiflächen befinden sich nur am Rande des Gebietes. Im Inneren finden sich Einzelbäume als gliedernde Freiraumelemente. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen eine hohe Bedeutung. Die Grünordnung trägt dem Rechnung, indem sie die Struktur der ehemaligen Nutzung aufnimmt und die wesentlichen Grünelemente am Rande des Planungsgebietes anordnet. Die Umnutzung und Neuordnung des Geländes eröffnet jedoch auch die Möglichkeit, dem Defizit an inneren Grünflächen entgegenzuwirken und trotz der geplanten intensiven Bebauung eine optisch ansprechende Gestaltung des Areals insgesamt zu erreichen.

Es ist vorgesehen, mit Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließung und durch Anlage von Straßenbegleitgrün Grünflächendefizite im Baugebiet zu beheben und den Raum insgesamt zu gliedern. Die Freiflächen im Süden und Westen sollen zumindest teilweise erhalten werden und in das Gesamtkonzept eines durchgehenden Grünstreifens an der West- und Südseite eingebunden werden. Entlang der Nopitschstraße soll das Gelände durch eine mehrreihige Baumreihe durchgehend eingefasst werden.

Bestehende Einzelbäume innerhalb der Baufelder sollen im Rahmen der Freiflächengestaltung berücksichtigt werden.

7.3.2 Grünordnungsmaßnahmen - Festsetzungen

Bei den Grünflächen im Planungsgebiet handelt es sich um private Grünflächen. Eine Ausnahme stellen die öffentlichen verkehrsbegleitenden Grünflächen entlang der Nopitschstraße dar. Soweit nicht anders festgesetzt oder beschrieben, sind die Flächen als extensive Rasenflächen anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Um die Anlage und den Erhalt der Flächen dauerhaft sicher zu stellen, haben die Pflanzungen / Ansaaten fachgerecht gemäß DIN 18320 zu erfolgen und sind in der nach Errichtung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode fertig zustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Baumarten und Mindestqualitäten zu verwenden

Private Grünflächen

Zur verbesserten Gestaltung des Straßenraumes, zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung und als Standort für Baumpflanzungen werden entlang der Erschließungswege private Grünflächen festgesetzt. Die Flächen sind gemäß zeichnerischer Darstellung zu dimensionieren. Das dargestellte Maß zeigt den Mindestumfang der Grünflächen. Falls das Maß der Grünfläche für eine Baumpflanzung nicht ausreicht, ist die Grünfläche am Baumstandort auf ein Mindestmaß von 15 qm je Baum zu erweitern.

Zwischen den Bäumen sind die Flächen als offener, magerer Standorte anzulegen. Es ist auf die Andeckung mit Oberboden, Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Zur Ansaat sind Saatgutmischungen für magere Standorte zu verwenden.

Die Grünflächen südlich des SO II bleiben frei von Bepflanzung. Die Zone ist zur Aufnahme von Versorgungsleitungen vorgesehen. Um zukünftige Konflikte auszuschließen sind die Grünstreifen dauerhaft von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Die Standorte für Baumpflanzungen sind im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern festzulegen.

Nicht überbaubare Grundstückflächen

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

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

zichten. Die Flächen sind bevorzugt als offene, extensive Rasenflächen zu gestalten und als solche dauerhaft von unerwünschtem Gehölzaufwuchs frei zu halten.

Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und zum Erhalt und zur Entwicklung von Magervegetation

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

Auf dem westlichen Streifen nördlich der Bahnunterführung werden in mehr oder weniger großem Abstand Großbäume gepflanzt. Diese Baumreihe fasst das Gelände ein und schafft eine neue raumwirksame Struktur entlang der Plangrenze. Die Bepflanzung mit Bäumen ist an dieser Stelle sowohl aus städtebaulichen, als auch aus landschaftlichen Gründen geboten. Die Verlängerung der Forsterstraße zur Nopitschstraße stellt die einzig mögliche Fußwegverbindung zwischen der Werderau und dem S-Bahnhof Sandreuth dar. Zusätzlich aufgewertet wird dieser Weg durch die neue Wegeverbindung durch das Plangebiet. Eine entsprechend hohe Frequentierung des Weges ist anzunehmen.

Die westlich anschließende Bahntrasse und die zu erwartende massive Bebauung mit Baukörpern bis zu einer zulässigen Höhe von 18 m verengen optisch diesen Weg und lassen den Eindruck einer 'Straßenflucht' entstehen. Zur Auflockerung, Eingrünung und Abschirmung der neuen Bebauung werden deshalb Großbäume gepflanzt.

Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 –25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Durch die Verwendung von Bäumen in der o.g. Größe soll ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirksamkeit erzielt werden. Insgesamt sind 19 Bäume zu pflanzen. Zur Verwendung werden zwei Baumarten festgesetzt. Im Rahmen der Freiflächengestaltung sollen die Arten in der Baumreihe gemischt gepflanzt werden.

Anpflanzung von Bäumen

Zur Gliederung des Straßenraumes werden entlang der inneren Haupteinschließung und an der Nopitschstraße baumüberstandene Grünflächen angelegt. Außerdem werden Stellplatzflächen mit Bäumen überstellt. Die Pflanzung standortgerechter Laubbäume erfüllt städtebaulich-gestalterische Funktionen als Raumkanten, definiert eindeutig den Straßenraum und steigert das Landschaftsbild. Zudem erfüllt sie wichtige Funktionen im Naturhaushalt.

Die Verwendung von Bäumen als Säulenform kommt der zukünftigen Nutzung als Gewerbestandort entgegen. Die schlanke Form der Bäume vermittelt auch im belaubten Zustand eine Transparenz und steht dem Interesse der Bauwerber nach Außendarstellung und Werbung nicht entgegen.

Die zukünftige Entwicklung des Gebietes lässt sehr großflächige Baukörper und Versiegelungsflächen zu. Eine innere, qualitätsvolle Durchgrünung der Bauflächen ist auf Grund des sehr hohen Verdichtungsgrades nicht zu erwarten. Die Verkehrsanlagen bilden daher die einzige Möglichkeit gezielt Grünstrukturen im Rahmen der Bauleitplanung zu integrieren.

Die Festsetzung zur Baumpflanzung bei Stellplatzflächen überschreitet daher das im Rahmen der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg geforderte Mindestmaß an Begrünung.

Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 –25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Durch die Verwendung von Bäumen in der o.g. Größe soll ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirksamkeit erzielt werden.

Die festgesetzten Pflanzabstände können aus Gründen der Zuwegung oder Leitungsführung geringfügig ortsnahe verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl der Bäume ist jedoch in jedem Fall einzuhalten. Die Standorte für Baumpflanzungen sind im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern festzulegen.

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

Straßenbegleitgrün

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Böschung mit gut ausgebildeten Gehölzstrukturen. Diese wird als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt und ist in ihrer Struktur dauerhaft zu erhalten. Die gehölzbestandene Böschung bindet den Übergangsbereich zur Bahnlinie optisch ein und grenzt das Baugebiet zur Nopitschstraße ab.

Aufschüttungen / Abgrabungen

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

Einfriedungen

Um ein durchgehend offenes Erscheinungsbild des Planungsgebietes im Bereich der Nopitschstraße zu erreichen werden hier Einfriedungen ausgeschlossen.

Aus funktional und gestalterisch Gründen sind die verkehrsbegleitenden Grünflächen dem Straßenraum zuzuordnen. Daher sind entlang von Grenzen privater Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrswegen innerhalb des Plangebietes Einfriedungen nur hinter den festgesetzten Grünflächen zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen zulässig, wenn diese entsprechend den Festsetzungen bepflanzt werden. Dies schafft eine innere Durchgrünung der Bebauung und eine Anreicherung des gesamten Planungsraumes mit naturnahen Gehölzstrukturen. Die Gehölzarten zur Bepflanzung sind in der Pflanzliste angeführt.

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

Dachbegrünung

In stark verdichtet bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung. Daher sind Flachdächer und Dächer bei Neubauten mit

einer Neigung bis zu 10° mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation) auszustatten. Dies entspricht der allgemeinen ökologischen und stadtgestalterischen Zielsetzung der Reduzierung der Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft. Um bauliche Spielräume zu lassen und damit besonders gelagerten betrieblichen Anforderungen Rechnung tragen zu können, wurde der zu begrünende Teil auf 50 % festgesetzt. Für eine Begrünung von Dachflächen sprechen auch bautechnische Sachverhalte. Die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen sprechen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Die festgesetzte extensive Form der Dachbegrünung reduziert die Aufwuchshöhe der Bepflanzung, den Pflegeaufwand sowie die Kosten durch geringe Aufbauhöhen.

Pflege / Unterhaltung

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

Bei der Anlage, der Pflege und dem Unterhalt von Grünflächen ist auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Die Flächen sind als magere Standorte anzulegen und zu unterhalten. Das zusätzliche Aufbringen von Humus ist nicht gestattet.

Bei der Ansaat von Freiflächen oder Dachflächen sollte zur Förderung der heimischen Pflanzenwelt die Saatgutmischung 'Sandmagerrasen SandAchse Franken' verwendet werden.

Fassadenbegrünung

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

7.3.3 Grünordnungsmaßnahmen - Hinweise

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

Werbeanlagen

Im Bereich der Hauptzufahrten kann eine einheitliche Werbefläche auf einer Gemeinschaftswerbetafel am Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet angeboten werden.

Dem berechtigten Interesse der Bauwerber auf Außendarstellung und Werbung an der Nopitschstraße soll durch einen gemeinschaftlichen Werbeträger an geeigneter Stelle der Hauptzufahrt nachgekommen werden. Dadurch kann ein durchgehendes 'Reklameband' an

der Nopitschstraße vermieden und die Bepflanzung mit einer durchgehenden Baumreihe sicher gestellt werden. Die Gehölzauswahl mit 'Säulenarten' stellt die ausreichende Sichtbarkeit der Baukörper sicher.

Pflanzhinweise

Zur Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt sollen bei Pflanzungen im Rahmen der Freiflächengestaltung die nachfolgend genannten Pflanzen verwendet werden.

Mindestqualität: Heister 80-100

Feldahorn *Acer campestre*

Vogelbeerbaum *Sorbus aucuparia*

Vogelkirsche *Prunus avium*

Wildapfel *Malus sylvestris*

Wildbirne *Pyrus pyrastra*

Faulbaum *Frangula alnus*

Feldahorn *Acer campestre*

Hartriegel *Cornus sanguinea*

Haselnuss *Coryllus avellana*

Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Hundsrose *Rosa canina*

Feld-Rose *Rosa arvensis*,

Wein-Rose *Rosa rubiginosa*

Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*

Weißdorn, zweigriffliger *Crataegus laevigata*

Weißdorn, eingriffliger *Crataegus monogyna*

Baumpflanzung

Baumreihen bilden das Grundgerüst der Grünordnung. Vor allem an den Verkehrswegen ist eine zusammenhängende Durchgrünung unerlässlich. Um die Gestaltung zu verbessern und die Ausstattung des Planungsgebietes mit naturnahen Elementen zu erhöhen, sollen im Zusammenhang mit den festgesetzten Baumreihen an der Nopitschstraße und der inneren Erschließung weitere Bäume gepflanzt werden. Grundsätzlich besteht der Anspruch an eine durchgängige Bepflanzung entlang der Nopitschstraße mit einer zweireihigen Baumreihe.

Entlang der Nopitschstraße wird im Bereich der Sondergebiete I und II eine zweite Baumreihe als Hinweis zur Pflanzung dargestellt. Die Bepflanzung soll, soweit als möglich, in die Stellplatzgestaltung integriert werden. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, sind die gleichen Arten und Qualitäten und die gleiche Anzahl wie bei der festgesetzten Baumreihe zu verwenden.

Entlang der Nopitschstraße wird im Bereich des Gewerbegebietes I - Teilgebiet a eine doppelte Baumreihe als Hinweis zur Pflanzung dargestellt. Die Bepflanzung soll im Zusammenhang mit der Bepflanzung am SO I und SO II eine durchgängige Bepflanzung sicherstellen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, sind die gleichen Arten und Qualitäten und die gleiche Anzahl wie bei der festgesetzten Baumreihe zu verwenden.

An der Ostseite des SO II und des GE II soll entlang des Gehweges eine Baumreihe gepflanzt werden, um die Bedeutung der Magistrale zu unterstreichen. Die Bepflanzung kann im Rahmen der Stellplatzgestaltung oder der allgemeinen Freiflächengestaltung durchgeführt werden. Die Belange der Zuwegung oder Leitungsführung wurden bereits berücksichtigt. Der Pflanzabstand kann hier auf das doppelte Maß der festgesetzten Baumreihe erhöht werden. Die Anzahl von 15 Bäumen sollte jedoch nicht unterschritten werden. Auch hier sind die gleichen Arten und Qualitäten und die gleiche Anzahl wie bei der festgesetzten Baumreihe gegenüber zu verwenden.

Wünschenswert wäre die gleiche Gestaltung entlang der Westseite des SO II. Auf Grund des vorhandenen Baukörpers reichen hier jedoch die Abstände nicht aus um eine Baumreihe zu pflanzen.

Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist allgemeines Ziel der Grünordnung. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem Ressourcenschutz und der Kompensation negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch Überbauung.

Im Bebauungsplan wird dahingehend eine Regelung getroffen, dass alternativ zur Dachbegrünung eine Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehen werden kann. Die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg gibt der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit dem 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

Eine alternative Behandlung von Regenwasser durch Versickerung und Entsiegelung kann sich reduzierend auf Herstellungs- und Betriebskosten der im Planungsbereich zu errichtenden Entwässerungseinrichtungen auswirken.

Elemente einer alternativen Behandlung von Regenwasser sind:

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

7.4 Gebot der Vermeidung

Vermeidung

Nach §1 a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Umnutzung des bestehenden Geländes an der Nopitschstraße entspricht diesem Gebot. Der innerörtlichen Entwicklung wird der Vorzug vor einer Neuausweisung an Bauland gegeben. Weitere Vermeidungsmaßnahmen finden durch grünordnerische Festsetzungen statt. Bestehende Grünflächen an der Nopitschstraße und die ABSP-Flächen am westlichen Rand werden in das Gesamtkonzept der neuen Bebauung teilweise integriert und bleiben zumindest teilweise erhalten.

Minimierung

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

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

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

8 UVP/UMWELTBERICHT

Für die Planung wurde nach UVP-G seitens des Umweltamtes der Stadt Nürnberg eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt. Geprüft wurde nach den „Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles“ aus Anlage 2 UVP-G. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter wurden auf der Grundlage vorhandenen Datenmaterials grob eingeschätzt. Grundlage der Vorprüfung war der Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 4507 Nr. 3S – 15/02 vom 20.11.02 des Stadtplanungsamtes Nürnberg, städtebauliche Planung Süd. Die allgemeine Vorprüfung wurde auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4507 (Bearbeitungsstand 26.01.2004) vom Umweltamt am 12.02.2004 erneut durchgeführt.

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten (Arten- und Biotopschutzprogramm, Lärmgutachten, Bodenuntersuchungen, Stellungnahmen und Sachverhaltsdarstellungen im Rahmen bisheriger Verfahrensschritte, Luftbilder u.ä.) untersucht und bewertet. In Ergänzung vorliegender Daten wurde im Dezember 2003 eine Geländebegehung mit Baumbestandsaufnahme durchgeführt.

Die Untersuchungen konnten entsprechend dem Planungsstand erst nach Abschluss der Vegetationsperiode Ende Oktober/Anfang November durchgeführt werden. Angesichts der Jahreszeit und der Planungsvorgaben wurden keine weiteren Erhebungen durchgeführt.

8.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden sind dem Planteil und dem schriftlichen Teil der Satzung und den Kapiteln 3, 4, 5, 6 und 7 der Begründung zu entnehmen.

8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, jeweils Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen und Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen, insbesondere der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

8.2.1 Schutzgüter Boden und Grundwasser:

Vorprüfung

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

Bestand

Im Planungsraum wurden auf Grund der industriellen Vornutzung und durch Bautätigkeiten die natürlichen Bodenverhältnisse nachhaltig verändert. Die Böden im Geltungsbereich des B-Planes haben mit ca. 90 % insgesamt einen sehr hohen Versiegelungsgrad. Teilbereiche im Westen und Südosten sind annähernd unversiegelt und werden als Grünfläche genutzt.

Grundwasser steht im Planungsraum oberflächennah nicht an. Das Grundwasser ist in Tiefen von 3 bis 4,5 m anzutreffen. Eine nennenswerte Grundwasserneubildung findet auf Grund der bestehenden Versiegelung nicht statt. Für den Planungsbereich liegen Vorkenntnisse über branchenbedingte Boden- und Grundwasserbelastungen im Bereich relevanter Betriebs- und Anlagenteile vor. Nachgewiesen wurden bislang Boden – sowie Grundwasserbelastungen durch Lösungsmittel (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe, LHKW). Seit 1997/99 werden diesbezüglich Bodenluft- und Grundwassersanierungen durchgeführt. Baugrunduntersuchungen zeigen sehr gute Durchlässigkeitswerte der anstehenden Sande ($k_f = 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$). Eine Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in den unterhalb der Auffüllungen anstehenden Sandschichten ist daher grundsätzlich möglich. Anfallendes Oberflächenwasser kann über Rigolenversickerung bzw. Sickerschächte dem Grundwasserkörper zugeleitet werden. Bei der Beurteilung der Versickerungseignung des Geländes ist jedoch die Altlastenproblematik zu beachten. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Bewertung / Bedeutung

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

Vermeidung / Minimierung

Die DIBAG Industriebau AG hat einen Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Nürnberg geschlossen, in dem auch die Sanierung von Altlasten gemäß BBodSchG geregelt ist. Die DIBAG Industriebau AG ist Sanierungspflichtige für Altlasten. Unter Berücksichtigung der geplanten Neunutzung wurde ein Sanierungskonzept für Boden- und Grundwasserbelastungen entwickelt. Das Sanierungskonzept beinhaltet u. a. eine historische Recherche über den gesamten Nutzungszeitraum sowie die Abläufe der Baufeldfreimachung und begleitender Untersuchungen. Die Baufeldfreimachung wird von dem durch die DIBAG Industriebau AG beauftragten Altlastensachverständigen überwacht. In Abhängigkeit von der Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser auf Basis der geltenden rechtlichen Regelungen werden die erforderlichen und angemessenen Maßnahmen zur Erfüllung der Pflichten nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) von der DIBAG veranlasst. Für die jeweiligen Baufelder werden durch den Altlastensachverständigen die durchgeführten Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen und soweit möglich die Altlastenfreiheit dokumentiert.

Zur Minimierung der Auswirkungen werden Festsetzungen getroffen und planerische Hinweise gegeben. So soll Regenwasser durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten werden oder alternativ über Versickerungseinrichtungen dem Grundwasserkörper zugeführt werden (vgl. Pkt. 7.3.2 und 7.3.3). Um eine Verunreinigung des Grundwassers zu vermeiden sind bei Versickerungsanlagen technische Einrichtungen (Abscheider) vorzusehen. Durch vorschriftsmäßigen Betrieb unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften wird das Kontaminationsrisiko minimiert.

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

Auswirkungen

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

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

8.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen:

Vorprüfung

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

Bestand

Die Ausstattung des Planungsgebietes mit natürlichen bzw. naturnahen Strukturen beschränkt sich auf einzelne kleine Grünflächen und Einzelbäume innerhalb der Bebauung und auf eine größere Freifläche im Westen. Diese ist im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg als regional bedeutsamer Trockenstandort mit dem Ziel der Erhaltung und Pflege ausgewiesen (ABSP Nr. 5000, Ruderalflur). Eine weitere, als regional bedeutsam ausgewiesene Fläche im Südosten wurde zwischenzeitlich beseitigt (ABSP Nr. 595, Ruderalflur). Entlang der westlichen Grenze verläuft das Bahnbiotop Nr. 435 (Biotopkartierung der Stadt Nürnberg). Flächen mit einem Schutzstatus gemäß BayNatSchG (LSG, 13 d) sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die ABSP-Flächen haben aktuell eine gute Anbindung an umliegende Grünflächen. Es bestehen Biotopverbundstrukturen zur Ringbahn im Westen, zu Grünanlagen und der ABSP-Fläche Nr. 564 (SBK Nr. 256) an der Spießstraße.

Zum Themenbereich Fauna liegen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms der Stadt Nürnberg vor. Ergänzende Nachweise wurden im Zuge der Vorprüfung nach UVP-Gesetz von Seiten des Umweltamtes der Stadt Nürnberg im Rahmen faunistischer Untersuchungen erbracht. Die faunistischen Erhebungen fanden im August 2003 - somit vor der Umgestaltung der südlichen Freifläche - statt. Für die Fauna sind die Freiflächen im Westen und Süden wertgebend.

Die faunistischen Kartierungen bestätigen ein typisches Artenspektrum offener und trockener Ruderalflächen und von Gehölzbeständen. Kartiert wurden im wesentlichen die Tiergruppen Tag-/Nachtfalter, Heuschrecken, Libellen, Vögel, Reptilien, Hautflügler und Schnecken. Von insgesamt 57 kartierten Arten sind 2 Arten in der 'Roten Liste Bayern' als gefährdet bzw. 4 Arten als durch Rückgang potentiell gefährdet eingestuft. Es handelt sich dabei um Heuschrecken, Libellen und Reptilien. 2 Arten unterliegen als streng geschützte Arten der Bundesartenschutzverordnung. Dies sind der Turmfalke und die Zauneidechse. Deren Vorkommen bezieht sich auf die westliche Freifläche. Der Turmfalke nutzt die Fläche als Jagdrevier. Von der Zauneidechse wurde lediglich ein Einzelexemplar gefunden. Die Fläche eignet sich für diese Art nur noch eingeschränkt als Lebensraum (Jagd- und Überwinterungsquartier).

Floristisch wertgebend für das Gelände sind die noch vorhandenen Einzelbäume und die Ruderalfläche im Westen. Am Südrand wird der Planungsraum von Kleingärten eingefasst. An der westlichen Plangrenze und entlang der Nopitschstraße befinden sich Ruderalflächen und Heckenstrukturen unterschiedlicher Ausprägung (Ahorn, Birke, Eiche, Hainbuche, Robinie, etc.)

Die Freifläche im Westen ist floristisch als Altgrasbestand ohne Magerkeitszeiger zu bezeichnen. Am nördlichen und östlichen Rand begrenzen Gehölze die Fläche. Ein Vorkommen besonderer Pflanzenarten ist nicht dokumentiert. Die Fläche ist in einem Stadium beginnender Verbuschung, die Gehölze zeigen teilweise Stammschäden.

Die südliche ABSP-Fläche konnte vor ihrer Umnutzung als Altgrasbestand mit vereinzelt Magerkeitszeigern bezeichnet werden. Wertbestimmend waren weiterhin Gehölze am Westrand der Fläche. Die Umnutzung nimmt die Flächenbestimmung im Bebauungsplan vorweg. Als zu erhaltend, bzw. als weiter zu entwickeln wird hierin ein 5 m breiter Streifen am Südrand der Fläche festgesetzt.

Die Grünflächen innerhalb der vorhandenen Bebauung sind durch Abrissarbeiten und mangelnde Pflege seit der Stilllegung des Geländes in Mitleidenschaft gezogen worden. Bei den Einzelbäumen handelt es sich überwiegend um Laubgehölze die im Rahmen einer früheren Freiflächengestaltung des Geländes gepflanzt wurden. Die meisten dieser Gehölze befinden sich zumeist in unmittelbarer Nähe zu Baukörpern. Durch Bautätigkeit im Zusammenhang mit der Räumung und Neugestaltung des Geländes wurden bereits einige Bäume gerodet. Dies betrifft insbesondere die kartierte ABSP Fläche im Süden. Die Mehrzahl der noch vorhandenen Bäume sind durch Bautätigkeiten in ihrem Bestand gefährdet. Einige Einzelbäume weisen bereits leichte Vorschädigungen auf.

Kartierte Baumarten: Ahorn, Birke, Eibe, Lärche, Linde, Pappel, Robinie, Vogel-Kirsche, Weiden, Weißdorn

Von den, zum Zeitpunkt der Kartierung im Dezember 2003 noch vorhandenen Einzelbäumen unterliegen 24 Stück der Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg.

Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 BNatSchG

Aufgrund von städtebaulichen Planungen beantragt die Stadt Nürnberg eine Befreiung nach § 62 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG für den Planungsraum.

Zwei der auf der ABSP-Fläche Nr. 5000 nachgewiesenen Arten, der Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), sind gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) §1 Satz 2 streng geschützt. Die Zauneidechse ist zudem als in Anhang IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Art streng geschützt. Es muss davon ausgegangen werden, dass bei einer Bebauung der Lebensraum dieser Tiere zumindest teilweise zerstört wird.

Der Turmfalke nutzt die Fläche nur als Jagdrevier. Von der Zauneidechse wurde ein Einzel-exemplar gefunden. Die Fläche dient der Zauneidechse als Trittsteinbiotope mit Rückzugsmöglichkeit.

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

Gründe für die Befreiung von den Verboten nach § 42 BNatSchG sind:

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

Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG wurde von der Stadt Nürnberg bei der Regierung von Mittelfranken beantragt. Die Befreiung von den Verboten des § 42 Abs. 1 BNatSchG wurde von der Regierung von Mittelfranken mit Bescheid vom 19.08.2004 erteilt.

Bewertung / Bedeutung

Die vorhandenen bzw. ehemals vorhandenen Flächen sind grundsätzlich von Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Die Abstandsgrünflächen, die Grünflächen und Bäume innerhalb der Bebauung sind auf Grund ihrer Vorschädigung und Isolierung von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die ABSP-Fläche Nr. 5000 im Westen ist floristisch von mittlerer, faunistisch von hoher Bedeutung. Wertbestimmend ist das Fehlen von Magerkeitszeigern und das Vorkommen von Arten der Bundesartenschutzverordnung. Die Fläche im Süden (Nr. 595) kann nur im Nachgang bewertet, aber ob ihrer bekannten Artenausstattung als Fläche mit hoher Bedeutung bezeichnet werden.

Vermeidung / Minimierung

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

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von umwelterheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut können im Rahmen der angestrebten städtebaulichen Nutzung nur außerhalb der zukünftigen geschlossenen Bebauung stattfinden. Als planerischer Beitrag zur Vermeidung und Minimierung wird am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches ein durchgehender Grünstreifen festgesetzt. Der Grünstreifen umfasst Teile der vorhandenen ABSP-Flächen.

Die Einbeziehung von vorhandenen, erhaltenswerten Einzelbäumen in die Bebauung soll im Rahmen der Freiflächengestaltung zum Einzelbauantrag geregelt werden. Der Bebauungsplan setzt nur Baufelder durch Baugrenzen fest. Regelungen zur Baumschutzverordnung werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht getroffen.

Weitere Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen werden festgesetzt:

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

Auswirkungen

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen beziehen sich auf den Verlust von Vegetationsbeständen und Lebensräumen durch unmittelbare Überbauung sowie der potenziellen Verschlechterung der Lebensbedingungen von Tieren durch Verkleinerung der Lebensräume.

Der unmittelbare Biotopverlust durch Überbauung stellt die schwerwiegendste Beeinträchtigung dar. Betroffen sind insgesamt ca. 0,9 ha Vegetationsflächen unterschiedlicher Ausprägung und Wertigkeit. Durch die Überplanung und Überbauung der ABSP-Fläche im Süden geht für die Tierwelt ein Lebensraum mit hoher Bedeutung verloren. Die ABSP-Fläche im Westen hat sowohl für die Tier- als auch für die Pflanzenwelt hohe Bedeutung. Eine Minimierung der Auswirkung schafft die Anlage neuer trockenwarmer Standorte am Rande des Planungsgebietes. Die Gestaltung der ca. 0,4 ha großen Fläche orientiert sich am Habitus der überbauten Flächen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt als erheblich einzustufen.

Die Auswirkungen auf den Biotopverbund können durch die Anlage des durchgehenden Grünstreifens mit biotopgerechter Gestaltung gemindert werden. Die angrenzenden Biotopflächen der Bahnlinie und der Fläche an der Spießstraße werden miteinander verbunden.

8.2.3 Schutzgüter Landschaft und Mensch/Bereich Erholung:

Vorprüfung

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

Bestand

Das Landschaftsbild wird durch die industrielle Nutzung und den sehr hohen Versiegelungsgrad des Geländes bestimmt. Große Produktions- und Lagerhallen prägen zusammen mit den versiegelten Stell- und Rangierflächen den äußeren Eindruck des Geländes. Das Planungsgebiet ist durchweg eingezäunt und bisher nicht öffentlich zugänglich. Markant und für das Landschaftsbild wichtig sind Gehölzstrukturen, die das Gelände am Rand einfassen. Sichtbeziehungen bestehen zwischen dem Planungsraum und den Geschosswohnungsbauten im Süden und Westen. Nach Westen wird das Gelände durch die Bahntrasse begrenzt, die in relativer Hochlage zum Planungsraum verläuft.

Bewertung / Bedeutung

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

Vermeidung / Minimierung

Die Randbereiche im Westen und Norden sowie die Haupteinschließung werden in Hinsicht auf das Landschaftsbild durchgehend begrünt.

Die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer wird durch die Anlage von Fußwegen verbessert.

Auswirkungen

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

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

Vorprüfung

Eine pauschale, unbeschränkte Ausweisung des gesamten Gebietes als Gewerbe- oder Industriegebiet hätte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Lärmschutz und die Luftreinhaltung im südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet.

Die überschlägige Lärmprognose nach DIN 18005 ergab für diesen Fall Überschreitungen des Immissionsrichtwertes am Tag von 2 dB(A) für ein GE und bis zu 7 dB(A) bei einem GI. Der Nachrichtwert wird um 17 dB(A) bei GE und bis zu 22 dB(A) bei Ausweisung als GI überschritten. Geruchsintensivere Betriebe im südlichen Bereich würden ebenfalls durch die unmittelbare Nähe und die Höhe der bis zu 8-geschossigen Bebauung mit der Wohnnutzung in Konflikt kommen.

Bestand

Die vorhandenen Montagehallen und Lackieranlagen im Planungsgebiet werden schon seit mehreren Jahren nur noch eingeschränkt bzw. gar nicht mehr betrieben, so dass die Luft- und Lärmemissionen stark zurückgegangen sind. Vom Planungsgebiet gehen derzeit keine betriebsbedingten Luft- und Lärmemissionen aus. Für die Beurteilung der Lärm- und Luftbelastung relevant sind die Wohnbauflächen der Werderau im Süden und teilweise die westlich anschließenden Flächen an der Robert-Bosch-Straße. Lärmemissionen durch Verkehr ge-

hen vom Planungsgebiet derzeit nicht aus. Es gibt keinen Durchgangsverkehr innerhalb des Geländes.

Im Süden grenzt ein allgemeines Wohngebiet mit teilweise 8- und 3-geschossigen Gebäuden an das Planungsgebiet an. Der dazwischenliegenden Kleingartenstreifen mit nur ca. 30 m Breite bietet keinen Schutz vor Lärm- und Luftemissionen. Im Westen, durch die Bahnlinie Nürnberg - Treuchtlingen und die S-Bahn (S3) getrennt, befindet sich eine 5-geschossige Wohnhauszeile an der Robert-Bosch Straße. Deren 4.OG kann, trotz des für die S-Bahn errichteten Damms mit Lärmschutzwand, noch durch Lärmemissionen aus dem Gewerbeareal beeinträchtigt werden. Im Südosten, an der Forsterstraße befinden sich noch einige Betriebswohnhäuser der dort ansässigen Gewerbebetriebe. Im Osten und Nordwesten liegen jenseits des Frankenschnellweges bzw. nördlich der Nopitschstraße allgemeine Wohngebiete. Alle beurteilungsrelevanten Wohngebiete sind bereits durch Lärm aus Gewerbe- und Industriegebieten im weiteren Umfeld des Planungsgebietes vorbelastet. Im südlichen Teil des Planungsgebietes wurde bereits ein Gewerbebetrieb (Fa. Sachs) angesiedelt, für den ein rechtskräftiger Genehmigungsbescheid vorliegt.

Die Geräuschvorbelastung an den betrachteten Immissionsorten wurde auf Basis der DIN 18005 unter Berücksichtigung aller im Umfeld gelegenen GE- und GI-Gebiete berechnet. Weiterführende schalltechnische Untersuchungen zur Vorbelastung wurden nicht durchgeführt. Das Planungsgebiet wurde bei der Berechnung als GE-Gebiet eingestuft. Als Orientierungswerte wurden für allgemeine Wohngebiete 55/40 dB(A) Tag/Nacht und für Mischgebiete 60/45 dB(A) Tag/Nacht zu Grunde gelegt. An der Vorbelastung der Wohngebiete hat der Planungsraum bei den Immissionsorten IO 5 bis IO 8 (vgl. schalltechnisches Gutachten) wesentlichen Anteil. An den anderen Immissionsorten werden die Orientierungswerte durch das Planungsgebiet um ca. 10 dB unterschritten.

Auf das Planungsgebiet selbst wirken die Emissionen des nördlich gelegenen Industriegebietes. Von den anderen angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten sind keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Bewertung / Bedeutung

Von Bedeutung ist die Berücksichtigung des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung im südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und der benachbarten Kleingartenkolonie. Als Orientierungswerte werden 55/40 dB(A) Tag/Nacht festgelegt. An den Immissionsorten Spießstraße und Kleingartenanlage (IO5 bis IO8) werden die zulässigen Orientierungswerte bereits durch die bestehenden Vorbelastungen erreicht.

Auf Grund der Vorbelastung des Planungsraumes selbst ist davon auszugehen, dass eine vollständig uneingeschränkte Nutzung des Geländes nicht möglich sein wird.

Vermeidung / Minimierung

Von der Landesgewerbeanstalt Nürnberg wurde im April 2004 ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt. Aufgabe des Gutachtens ist die Festlegung flächenbezogener Schallleistungspegel für das Planungsgebiet unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen. Zu beurteilen sind ferner die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen.

Die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden durch die LGA in einem Gutachten untersucht. Die Ergebnisse finden als Festsetzungen Eingang in die Planung (vgl. Pkt. 9). Für die Ermittlung der zur Verfügung stehenden Emissionskontingente wird die Vorbelastung durch bestehende Gewerbegeräusch und Verkehrsimmissionen außerhalb des Bebauungsplangebietes mit berücksichtigt. Für die Gewerbege-

biete innerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich daraus maximal zulässige, immisionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel m^2 "tags/nachts" die die Belastung der angrenzenden Wohnbauflächen im Rahmen der Orientierungswerte halten.

Das Gutachten schlägt hierzu zwei Modelle von flächenbezogenen Schallleistungspegeln vor. Zum einen können für die einzelnen Teilflächen jeweils 55/40 dB(A) Tag/Nacht angenommen werden, im zweiten Modell werden für die einzelnen Teilflächen unterschiedliche Schallleistungspegel berechnet.

Planungsgebiet Teilfläche *)	Flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) pro m^2			
	Tagzeit Variante 1	Tagzeit Variante 2	Nachtzeit Variante 1	Nachtzeit Variante 1
GE 01	55	55	40	40
GE 02	55	57	40	43
GE 03 (Sachs)	55	55	40	42
GE 04	55	52	40	37
GE05	55	55	40	41

*) Die Bezeichnungen GE 01 – GE 05 entsprechen dem lärmtechnischen Gutachten der LGA, sie sind nicht identisch mit den festgesetzten Bezeichnungen der Baugebiete

Zur Einhaltung der Richtwerte innerhalb des Planungsgebietes werden für die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen wie sie in § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung beschrieben werden (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) Festsetzungen getroffen. In einem Bereich von 120 m südlich der Nopitschstraße sind diese Nutzungen nicht zulässig bzw. nicht in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. In Bereichen weiter südlich sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nur auf der der Nopitschstraße abgewandten Seite zulässig (vgl. Lärmgutachten und Satzung).

Die Einhaltung der zulässigen Schallleistungspegel und der daraus resultierenden Orientierungswerte sind durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen.

Trotz der oben genannten Einschränkungen kann eine gewerbliche Nutzung des Areals ohne unverhältnismäßige Aufwendungen für den Schallschutz gewährleistet werden. Durch eine entsprechende Grundrissorientierung und ein Verzicht auf große Gebäudeöffnungen auf der, der schutzbedürftigen Wohnbebauung zugewandten Südseite können die festgesetzten Lärmgrenzwerte eingehalten werden.

Auswirkungen

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

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

Vorprüfung

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Bestand

Das Plangebiet ist über die Nopitschstraße an das Hauptverkehrssystem der Stadt Nürnberg angeschlossen.

Das Planungsgebiet ist wie folgt an den ÖPNV angeschlossen:

Auf der Ringstraße (Nopitschstraße) verkehrt die Buslinie 65 mit einer Haltestelle an der Maybachstraße. Mit der Haltestelle an der Heisterstraße besteht eine Anbindung an die Buslinie 58. Nordwestlich liegt die S-Bahnhaltestelle Sandreuth.

Auf das Planungsgebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der Nopitschstraße, des Frankenschnellweges und der angrenzenden Bahnlinien ein.

Vermeidung / Minimierung

Das Gewerbegebiet soll im wesentlichen durch Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bzw. Betriebe ohne nennenswerten Lkw-Fahrverkehr – insbesondere während des Nachtzeitraumes – genutzt werden. Die verkehrliche Haupteinschließung des Areals erfolgt über eine Stichstraße von der bestehenden Kreuzung an der Nopitschstraße.

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen werden für schutzbedürftige Aufenthaltsräume Festsetzungen getroffen (vgl. Pkt. 9). Als weitere Vermeidungsmaßnahme sind passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen) zu berücksichtigen (vgl. Lärmgutachten und Satzung).

Bezüglich der geplanten inneren Erschließung ist nicht mit Schleichverkehr durch das geplante Gewerbegebiet zu rechnen. Es bestehen gute Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn Nürnberg/Sandreuth, Buslinie 65, Straßenbahn/Dianaplatz).

Auswirkungen

Auf Grund der vorhandenen Verkehrssituation verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

8.2.6 Schutzgut Klima:

Vorprüfung

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

Bestand

Das Planungsgebiet gilt ebenso wie die umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen laut Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg als hoch versiegelter Bereich mit thermischer Belastung im Sommer, da eine Klimaregulierung durch Bodenfeuchte nicht stattfindet. Klimaaktive bzw. klimatisch regulierend wirkende Bereiche und Strukturen fehlen weitgehend. Die großen, weitgehend vegetationsfreien Flächen tragen durch Aufheizung kleinklimatisch zur Wärmebelastung bei.

Bewertung / Bedeutung

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

Vermeidung / Minimierung

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

Auswirkungen

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

Für die angrenzenden Wohnbauflächen ergeben sich keine erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Auswirkungen.

8.2.7 Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB 'ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren'. Ein Ausgleich wäre nur für den Fall erforderlich, wenn neue, zusätzliche Baurechte geschaffen werden. Als vergleichendes Maß kann der Grad der Versiegelung herangezogen werden. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers soll die Regelung z.B. für nicht mehr genutzte Industriebrachen und Konversionsflächen Bedeutung haben, weil hier anstelle der alten Bebauung eine neue ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft treten soll.

Der Vergleich des Versiegelungsgrades zwischen bestehender Nutzung und neuer Planung ergibt für den Geltungsbereich ein annähernd gleiches Verhältnis. Nach bisheriger Nutzung und bestehendem Baurecht ergibt sich ein Versiegelungsgrad von ca. 90,3 %. Dem gegenüber steht ein rechnerischer Versiegelungsgrad der Planung von 90,2 %. In der Summe sind somit keine Eingriffe zu erwarten, die das bereits zulässige Maß überschreiten. Nach § 1a BauGB ist demnach kein Ausgleich erforderlich. Eine Bilanzierung und Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich.

8.3 Standortalternativen

Ein bisher als industriell genutztes und jetzt brachgefallenes Gelände soll durch Neuordnung aufgewertet und wiederbelebt werden. Dies entspricht grundsätzlichen Zielvorstellungen der Stadtentwicklung. Es erübrigt sich die Suche nach Standortalternativen.

8.4 Konzeptalternativen

Konzeptalternativen zur Planung im Geltungsbereich sind hinsichtlich der Schutzgüter

- Boden und Wasser,
- Landschaft, Mensch/Bereich Erholung,
- Schutzgut Luft: verkehrsbedingte Belastung/ Schutzgut Mensch: verkehrsbedingte Lärmbelastung und
- Klima

nicht zu untersuchen, da hinsichtlich dieser Schutzgüter keine erheblichen Auswirkungen zu besorgen sind.

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft: anlagenbedingte Belastung / Schutzgutes Mensch: anlagenbedingte Lärmbelastung kommen Alternativlösungen zur Schallkontingentierung im Rahmen der grundsätzlichen Entscheidung für die Festsetzung flächenbezogener Schalleisungspegel in Betracht.

Mit der gewählten Lösung verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

Die geplanten Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind unter der Kapitel-Nummer 8.2.2 beschrieben.

Durch einen Verzicht auf die Bebauung der ABSP-Flächen hätten die erheblichen negativen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere vermieden werden können.

8.5 Zusammenfassung des Umweltberichts

Für die Planung wurde nach UVP-G seitens des Umweltamtes der Stadt Nürnberg eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt. Geprüft wurde nach den „Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles“ aus Anlage 2 UVP-G. Die Vorprüfung lässt in den Schutzgütern Tiere und Pflan-

zen erhebliche Auswirkungen erwarten. Dementsprechend sind die Belange der einzelnen Schutzgüter im Rahmen eines Umweltberichtes darzulegen.

Der ehemalige industrielle Standort der Sachs-Werke (Herculesareal) soll als Gewerbegebiet unterschiedlichen Nutzungen zugeführt werden. Der Standort hat eine verkehrsgünstige Lage und ein industriell-gewerblich genutztes Umfeld. Die Aktivierung von größeren brachliegenden innerstädtischen Flächen (Innenentwicklungspotentiale) entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der Grünordnungsplan sieht eine Begrünung im Rahmen der städtebaulichen Vorgaben vor. Neu zu schaffende Grünflächen werden so entwickelt, dass sie nach Charakter und Standorteigenschaften den überbauten ABSP-Flächen entsprechen. Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließung und die Anlage von Straßenbegleitgrün sollen Grünflächendefizite im Baugebiet vermindern und den Raum insgesamt gliedern. Teilbereiche der ABSP-Flächen werden erhalten und in den durchgehenden Grünstreifen an der West- und Südseite eingebunden. Entlang der Nopitschstraße wird das Gelände durch eine durchgehende, mehrreihige Baumpflanzung eingefasst. Bestehende Einzelbäume innerhalb der Baufelder sollen im Rahmen der Freiflächengestaltung berücksichtigt werden. Die geplanten Maßnahmen korrespondieren durch Schaffung trockenwarmer, offener Standorte mit den naturschutzfachlichen Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramms der Stadt Nürnberg.

Der Umgriff des Bebauungsplans 4507 hat insgesamt eine Flächengröße von ca. 15,9 ha. Davon sind zum Zeitpunkt Herbst 2003 ca. 90 % überbaut bzw. versiegelt. 10 % der Gesamtfläche werden von Grünflächen unterschiedlicher Prägung eingenommen. Das Gelände ist geprägt durch die jahrzehntelange Nutzung als industrielle Produktionsstätte und war bisher nicht öffentlich zugänglich und hat für Funktionen im Bereich Erholung daher keine Bedeutung.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich unmittelbare Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch /Lärm – Luft sowie auf Tiere und Pflanzen. In den anderen Schutzgütern hat der Planungsraum keine bzw. geringen Bedeutung. Es ergeben sich keine weiteren relevanten Auswirkungen.

Durch geplante Grünordnungsmaßnahmen und städtebauliche Festsetzungen können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches gemindert werden. Zur Minimierung der Eingriffe werden durchgängige, naturnah gestaltete Grünstreifen im Süden und Westen des Planungsgebietes angelegt, entlang der Erschließungsstraßen werden durchgehende Baumreihen gepflanzt. Für die Gebäude werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen, für nicht überbaute Grundstücksflächen werden Festsetzungen zum Grünflächenanteil und zur Bepflanzung getroffen. Bedingt durch Überbauung von Teillebensräumen verbleiben im Schutzgut Tiere und Pflanzen erhebliche Auswirkungen.

Von der baulichen Entwicklung innerhalb des Planungsraumes sind zwei streng geschützte Arten gem. Bundesartenschutzverordnung betroffen. Eine Befreiung nach § 62 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wurde von der Stadt Nürnberg bei der Regierung von Mittelfranken beantragt. Die Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG wurde von der Regierung von Mittelfranken mit Bescheid vom 19.08.2004 erteilt.

Im Schutzgut Mensch/Lärm-Luft werden die zu erwartenden Auswirkungen durch Festsetzungen zum Schallschutz gemindert, so dass keine negativen Auswirkungen verbleiben.

Die Umwidmung und Neuordnung des Geländes an der Nopitschstraße stellt nach §1a Bau-gesetzbuch keinen Eingriff dar, da es sich um eine Maßnahme im Innenbereich gem. § 34

BauGB handelt und zudem das Maß der Versiegelung gegenüber dem Ist-Zustand nicht erhöht wird. Ein Ausgleich gem. §1a BauGB ist nicht erforderlich.

8.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Unteren Naturschutzbehörde auf vorhandene Unterlagen zurückgegriffen. Für die Themen Bodenschutz und Lärm liegen gesonderte Gutachten vor.

8.7 Verfahren

Der Umweltbericht wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben. In die Fortschreibung fließen Stellungnahmen der im Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange ein, sofern sie für die Belange von Umwelt und Natur erheblich sind.

Von der Stadt Nürnberg wurde im Zeitraum 17.06.2004 bis 23.07.2004 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren Nr. 4507 'Herkulesareal' durchgeführt.

Für die Belange von Natur und Landschaft relevant sind die Stellungnahmen folgender Beteiligter:

- Gartenbauamt der Stadt Nürnberg
- Referat VI/jur1 der Stadt Nürnberg
- Umweltamt der Stadt Nürnberg

Das Gartenbauamt der Stadt Nürnberg verweist auf erforderliche gute Standortbedingungen für zu pflanzende Bäume.

Unter Punkt 8.2 der Satzung sowie unter Punkt 7.4.2 der Begründung ('Private Grünflächen' und 'Anpflanzung von Bäumen') ist auf das Mindestmaß bodenoffener Baumscheiben von 15m² hingewiesen. Die Satzung sieht auch die Verwendung technischer Alternativen zur Sicherstellung des erforderlichen Wurzelraumes vor. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich nicht.

Aus den Anmerkungen des Rechtsamtes der Stadt Nürnberg ergeben sich keine Folgen für die Grünordnung oder für Natur und Landschaft. Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Aus der Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Nürnberg ergeben sich keine Folgen für die Grünordnung oder für Natur und Landschaft. Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

9 ABWÄGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE ZUGUNSTEN ANDERER GEWICHTIGER BELANGE

Bedingt durch die Planung verbleiben, hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, erhebliche Auswirkungen. Die erheblichen Auswirkungen aber auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind unter der Kapitel-Nummer 8.2.2 (Umweltbericht) aufgeführt.

Faunistisch sind insbesondere zwei streng geschützte Arten gem. Bundesartenschutzverordnung betroffen. Eine Befreiung nach § 62 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wurde von der Stadt Nürnberg bei der Regierung von Mittelfranken beantragt. Die Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG wurde von der Regierung von Mittelfranken mit Bescheid vom 19.08.2004 erteilt.

Der Belang der Wirtschaftlichkeit des städtebaulichen Projekts der Reaktivierung des ehemaligen Herculesareals wird über den Belang der Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen gestellt.

Gründe:

Grundsätzlich ist die bauliche Widernutzung bereits versiegelter Standorte städtebaulich zu begrüßen. Der Weiterentwicklung bestehender innerstädtischer Gewerbeflächen ist Vorrang zu leisten gegenüber der Inanspruchnahme zusätzlicher – bisher nicht baulich genutzter – Flächen in Stadtrandlage. Die Reaktivierung des Standorts ehemaliges Herculesareal muss insbesondere wirtschaftlichen Erwägungen des Investors standhalten können, da es ein vorrangiges Ziel der Stadt Nürnberg für das Planungsgebiet ist, dass gewerblichen Klein- und Mittelbetrieben möglichst kostengünstige Baugrundstücke angeboten werden können.

Dieses Ziel kann bei gewerblichen Baugrundstücken, insbesondere im Bereich Handwerk und Produktion, nur durch eine maximale Überbaubarkeit der Grundstücke verfolgt werden.

10 LÄRMSCHUTZ

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

Das Gewerbegebiet soll im wesentlichen durch Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bzw. Betriebe ohne nennenswerten Lkw-Fahrverkehr –insbesondere während des Nachtzeitraumes- genutzt werden.

Unabhängig davon wird für die gewerblichen Plangebietsflächen eine Gliederung angestrebt, so dass Gewerbeflächen mit möglichst geringen Einschränkungen in der Nachbarschaft der angrenzenden Wohnquartiere entstehen können.

Für die Ermittlung der zur Verfügung stehenden Emissionskontingente ist die Vorbelastung durch bestehende und zukünftige Gewerbegeräusche und Verkehrsimmissionen außerhalb des Bebauungsplangebietes mit zu berücksichtigen. Für die Gewerbegebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich daraus maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel m^2 "tags/nachts".

Zu diesem Zweck wurde die Schallsituation durch die LGA Nürnberg in dem Gutachten Nr. 8441035 vom 15.04.2004 untersucht. Die Vorschläge des Gutachtens für die Festlegungen zum Schallschutz im Bebauungsplan wurden als entsprechende Festsetzungen in dem Bebauungsplan übernommen.

10.1 Gewerbelärm

Bezüglich der tatsächlichen Lärmbelastung, die eventuell von künftigen Gewerbebetrieben ausgehen kann, kann augenblicklich keine Aussage getroffen werden, da die genaue Nutzung bisher nicht bekannt ist. Dies gilt grundsätzlich ebenso für von den geplanten Gewerbeansiedlungen evtl. ausgehenden Lärmbelastungen. Aus diesem Grund werden durch das Gutachten der LGA Nürnberg (Nr. QEMATAS 8441035 vom 15.04.2004) für die einzelnen Teilgebiete maximale flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt, durch die eine wesentliche Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Bebauung ausgeschlossen wird.

Die unter den Punkten 5.1.2 bis 5.1.4 des Gutachtens durchgeführten Berechnungen zeigen, dass das Planungsgebiet unter Bezug auf die in DIN 18005 angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel für ein GE tagsüber nur eingeschränkt und nachts nur erheblich eingeschränkt genutzt werden kann. Diese Einschränkung ergibt sich durch das Einwirken weiterer Industrie- und Gewerbegebiete an den relevanten Immissionsorten sowie das direkte Angrenzen des Planungsgebietes an eine Wohnbebauung (WA).

In der nachfolgenden Tabelle sind die Vorschläge zur Festlegung der flächenbezogenen Schallleistungspegel der einzelnen Teilflächen des Planungsgebietes für 2 Varianten dargestellt.

Planungsgebiet Teilfläche	flächenbezogener Schallleistungspegel $L_{W\text{--}}$ in dB(A) pro m^2			
	Tagzeit Variante 1	Tagzeit Variante 2	Nachtzeit Variante 1	Nachtzeit Variante 2
GE 01	55	55	40	40
GE 02	55	57	40	43
GE 03 (Sachs)	55	55	40	42
GE 04	55	52	40	37
GE 05	55	55	40	41

*) Die Bezeichnungen GE 01 – GE 05 entsprechen dem lärmtechnischen Gutachten der LGA, sie sind nicht identisch mit den festgesetzten Bezeichnungen der Baugebiete

Für die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Variante 2 gewählt.

Die Variante 2 lässt geringfügig größere Spielräume für die Schallkontingentierung zu. Durch die unterschiedliche Abgrenzung der im Gutachten untersuchten Flächen und den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen lassen sich die Gebietsbezeichnungen aus dem Gutachten nicht in den Bebauungsplan übernehmen. Für den Bebauungsplan wurde daher zur besseren Unterscheidung ein Lärmindeks für die Gebiete aufgenommen, die sich durch unterschiedliche Lärmwerte oder Nutzungseinschränkungen unterscheiden, z.B. GE I, Teilgebiet a (Schutzbedürftige Räume unzulässig) GE I, Teilgebiet b (Schutzbedürftige Räume nur auf der schallabgewandten Seite zulässig).

Die gewählte Variante 2 enthält die im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens genehmigten Immissionsrichtwertanteile für die Fläche des im südlichen Bereich des Planungsgebietes bereits errichteten Betriebes der Firma Sachs.

Die Betriebsbeschreibungen der bauordnungsrechtlich genehmigten Vorhaben einer Kfz-Autowaschanlage und eines Zweirad-Handelsbetriebes an der Nopitschstraße gewährleisten, dass sich die Betriebe in das Gefüge der flächenbezogenen Schallleistungspegel des Schalltechnischen Gutachtens einfügen werden. Falls vor der Planreife des Bebauungsplanes Nr. 4507 nach § 34 BauGB weitere Nutzungen beantragt werden, die erwarten lassen, dass die Immissionsrichtwertanteile für die jeweiligen Flächen überschritten werden, so kann nach § 14 BauGB für das Planungsgebiet eine Veränderungssperre erlassen werden.

10.2 Verkehrslärm

Auf das Planungsgebiet wirken die Geräuschemissionen des nördlich der Nopitschstraße gelegenen Industriegebietes ein (Immissionsraster in den Anlagen 6 und 7 des Gutachtens). Aus diesem Grund sind innerhalb des Planungsgebietes, wie unter Punkt 5.2 des Gutachtens beschrieben, Einschränkungen für die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) erforderlich.

Immissionsraster für die Einwirkung des Verkehrslärms auf das Planungsgebiet sind als Anlagen 8 und 9 des Gutachtens beigefügt. Zur Tagzeit wird im Norden des Planungsgebietes in einem ca. 120 m breiten Streifen entlang der Nopitschstraße der zulässige Orientierungswert von 65 dB (A) um bis zu 5 dB(A) durch einwirkenden Verkehrslärm überschritten. Zur Nachtzeit wird der für Verkehrslärm erhöhte Orientierungswert von 55 dB(A) an der Westseite des Planungsgebietes aufgrund des Zugverkehrs und an der Nordseite des Planungsgebietes aufgrund des Straßenverkehrs auf der Nopitschstraße um bis zu 5 dB(A) überschritten.

In dem Überschreitungsbereich an der Nordseite des Planungsgebietes ist die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen schon wegen der Geräuschemissionen aus dem nördlich gelegenen GI nicht zulässig, sodass sich zusätzliche Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen wegen des Verkehrslärms erübrigen.

10.3 Konfliktbewältigung

In den Bebauungsplan werden für die jeweiligen Teilflächen des Planungsgebietes die maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_W für die Tag- und Nachtzeit entsprechend der Variante 2 aus Ziffer 5.3 des Gutachtens aufgenommen.

Trotz der oben genannten Einschränkungen kann eine gewerbliche Nutzung des Areals ohne unverhältnismäßige Aufwendungen für den Schallschutz gewährleistet werden. Durch eine entsprechende Grundrissorientierung und ein Verzicht auf große Gebäudeöffnungen auf der der schutzbedürftigen Wohnbebauung zugewandten Südseite können die festgesetzten Lärmgrenzwerte eingehalten werden.

Die Einhaltung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_W und der daraus resultierenden Orientierungswertanteile (ORWA) ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Als Immissionsorte sind die südlich angrenzende Kleingartenkolonie (ORW tags 55 dB) und das daran anschließende Allgemeine Wohngebiet WA (ORW tags/nachts 55/40 dB(A)) heranzuziehen.

Der zulässige Orientierungswertanteil für eine Teilfläche ist nach TA-Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der Flächengröße zu berechnen. Bei der Ausbreitung sind folgende Minderungen zu berücksichtigen:

A_{div} : Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung (Abstandsmaß)

A_{atm} : Dämpfung aufgrund von Luftabsorption

A_{gr} : Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts

C_{met} : Meteorologische Korrektur (C_0 : Tag = 3; Abend = 1,5; Nacht = 0)

Bei allgemeinen Wohngebieten ist ein Ruhezeitzuschlag lt. TA Lärm für die entsprechenden Teilzeiten zu berücksichtigen.

Schutzbedürftige Räume im Plangebiet:

Aufgrund der Überschreitung der Lärmgrenzwerte ist im Planungsgebiet in einem Bereich von 120 m südlich der Nopitschstraße die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen wie sie in § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung beschrieben werden nicht zulässig. Dies ist für das Gewerbegebiet I, Teilgebiet a festgesetzt. Dem entsprechend wurde diese Art der Nutzung für die Sondergebiete I und II (jeweils Teilgebiete a) nicht in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.

Daran anschließend bis zur südlichen Grenzen der Gebiete GE I, Teilgebiet b, SO I, Teilgebiet b und SO II, Teilgebiet b ist die Errichtung von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (z. B. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) nur auf der der Nopitschstraße abgewandten Seite (Südseite) zulässig.

In dem Überschreitungsbereich an der Westseite des Planungsgebietes ist die Errichtung schutzbedürftiger Räume nur in Verbindung mit baulichen (passiven) Maßnahmen möglich. Als Maßnahmen kämen z. B. Lärmschutzfenster kombiniert mit Lüftungseinrichtungen in Frage. Zur Auslegung der erforderlichen Maßnahmen ist die VDI 2719 heranzuziehen.

Im Bebauungsplan ist entsprechend dem Immissionsraster (Anlage 9 des Gutachtens) der Bereich an der Westseite des Planungsgebietes gekennzeichnet, wo eine Überschreitung des zulässigen Orientierungswertes zur Nachtzeit durch Verkehrslärm besteht.

In diesem Bereich sind schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafräume) nur unter Berücksichtigung baulicher (passiver Maßnahmen) zulässig. Es ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die nach VDI 2719, Tabelle 6 vorgegebenen Anhaltswerte für den Innenpegel entsprechend der vorgesehenen Nutzung der Räume nicht überschritten werden.

Allgemeiner Hinweis

Bei der Planung von Wohnungen in einem Gewerbegebiet ist zu beachten, dass bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) außerhalb der Gebäude selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist (DIN 18005). Da in einem Gewerbegebiet der Immissionsrichtwert (außen) zur Nachtzeit 50 dB(A) beträgt, werden deshalb für Wohnungen im Planungsgebiet zusätzliche bauliche Maßnahmen (z. B. Lärmschutzfenster mit Belüftungseinrichtungen) empfohlen. Es sollte gewährleistet sein, dass die nach VDI 2719, Tabelle 6 vorgegebenen Anhaltswerte für den Innenpegel entsprechend der vorgesehenen Nutzung der Räume nicht überschritten werden.

11 BEHEIZUNG

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

12 SOLARENERGETISCHE OPTIMIERUNG

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

13 VER - UND ENTSORGUNG

13.1 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 solarenergetischen Optimierung – möglichst durch Erstellung eines Gutachtens – unterzogen werden.

Anzustreben sind daher folgende Kriterien/Maßnahmen:

Ausrichtung der Dächer von Ost nach West

Möglichst niedriges Verhältnis von Außenfläche zu Volumen

Hohe passive Solarnutzung durch entsprechende Ausgestaltung der Baukörper

Deckung des Wärmebedarfs mit hohem Anteil aus Solarkollektoren

Einsatz von Fotovoltaikanlagen bei flachgeneigten Dächern (< 20° Dachneigung)

Im nordwestlichen Bereich des Sondergebiets II, Teilbereich a befindet sich eine ehemalige Gasregelanlage. Diese Anlage wird nicht mehr benötigt, da das Plangebiet mit Erdgas versorgt wird. Die Entfernung des Gebäudes einschließlich der totgelegten Gasleitungen ist nur in Absprache mit dem Versorgungsträger möglich. Auf mögliche Restgasmengen wird hingewiesen.

13.2 Telekommunikation

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

13.3 Leitungsverlegung

Aus gestalterischen Gründen müssen die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen (Elektro-, Telekommunikationsleitungen) in unterirdischer Bauweise verlegt werden. Eine rechtzeitige Koordination sichert die Wirtschaftlichkeit gegenüber einer oberirdischen Verlegung. Auf die einschlägigen Bestimmungen und einzuhaltenden Schutzabstände zu den Leitungen und Anlagen der Versorgungsträger wird verwiesen. Die Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Baubeginn über die geplanten Maßnahmen zu unterrichten

13.4 Abfall

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

13.5 Fernwärme

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

13.6 Wasser

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

13.7 Abwasser

Für die Neuerschließung des Geländes sollen bestehende Anschlüsse weiter genutzt werden. Der bestehende Anschlusspunkt, Ei 900/600 wird durch angepasste Kreisdurchmesser ersetzt, der Anschluss DN 500 bleibt erhalten. Die nicht weiter genutzten Anschlüsse werden bis zum öffentlichen Kanal verdämmt.

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

Das neue Entwässerungssystem wird grundsätzlich als Mischkanalisation geplant, um hierdurch eventuellen späteren Nutzungsänderungen gerecht werden zu können.

Der neue Kanal „Erschließung 1 - Hauptzufahrt“ beginnt im Bereich der ehemaligen Hauptzufahrt und folgt dem geplanten Straßenverlauf bis zum Grundstück „Sachs“. Kanalverlegung und Materialwahl wird entsprechend dem Standard der Stadt Nürnberg durchgeführt, d. h., für den neuen Kanal kommen, bis DN 600 Steinzeugschwerlastrohre auf Betonbettung zum Einsatz.

Der weiter verwendete Anschluss wird, gemäß den Regeln der Stadt Nürnberg, durch ein Stahlbetonrohr DN 700 ersetzt.

Der bestehende Kanal Ei 900/600 in der „Erschließungsstrasse 3 – Nebenzufahrt“ wird komplett durch einen neuen Kanal DN 600 Stz ersetzt..

Die Grundstücke im Bereich der Straßenquerspanne werden über einen neuen Kanal DN 300 Stz an die Hauptkanäle angebunden.

Die gesamte Kanaltrasse liegt komplett im künftigen öffentlichen Bereich.

Die nicht weiter genutzten bestehenden Grundstücksanschlüsse, Nr. 4 und Nr. 5, werden bis zu den jeweiligen Anschlussschächten an den öffentlichen Kanal DN 800 verdämmt, die Schachteinbauten werden zurück gebaut.

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

Es wird angestrebt, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser befestigter Flächen, insbesondere Dachflächen, zu versickern. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Bodenverhältnisse und des mittleren Flurabstandes eine mittlere bis gute Versickerungseignung vorliegt. Da eine Mobilisierung von Schadstoffen infolge von Regenwasserversickerung jedoch vermieden werden muss, hat die Errichtung von Versickerungseinrichtungen oder -flächen unter Berücksichtigung der geschilderten Altlastensituation zu erfolgen.

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

13.8 Versickerung von Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen

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

Die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg vom 09.03.1992 hat diesem Anliegen Rechnung getragen und festgelegt, dass kein Anschlussrecht an die öffentliche Kanalisation besteht, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 EWS).

Die Stadt Nürnberg kann eine generelle Ableitung von Regenwasser über die öffentliche Kanalisation, soweit die Versickerung hydrologisch möglich und wasserrechtlich geboten ist, verweigern. Sollten die Voraussetzungen für eine Versickerung nicht gegeben sein, so besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern und als Gießwasser für Grünflächen bzw. als Brauchwasser für Toilettenspülung etc. zu verwenden.

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

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

14 KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

In dem am 02.04.2004 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag werden die vom Investor zu erbringenden städtebaulichen Maßnahmen aufgeführt.

Nürnberg, 16.09.2004
Stadtplanungsamt

i.V. Renner
Ltd. Baudirektor

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

Werkgemeinschaft Freiraum
Nürnberg
(Grünordnungsplan)

15 QUELLEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT-
FRAGEN (HRSG.) (1996):

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Stadt Nürnberg

H. P. GAUFF INGENIEURE / WERKGEMEIN-SCHAFT FREIRAUM (2004)

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 4507 – 'Herculesareal'

LGA – LANDESGEWERBEANSTALT (2004)

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 4507

STADT NÜRNBERG (2001):

Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

STADT NÜRNBERG (2001):

Vorentwurf Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg

STADT NÜRNBERG, STADTPLANUNGSAMT (2003):

Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4507 – 'Herculesareal'

STADT NÜRNBERG, UMWELTAMT (2002, 2004):

Vorprüfung nach § 3 UVP-G, B-Planverfahren Nr. 4507 – 'Herculesareal'

STADT NÜRNBERG, UMWELTAMT (2003):

Leitfaden zur Umweltverträglichkeitsprüfung im Bereich Räumliche Planung

URS DEUTSCHLAND GmbH (2003)

Baugrundgutachten Erschließungsstraßen, Betriebsgelände Nopitschstraße