Bebauungsplan Nr. 4536

für ein Gebiet östlich der Walburgisstraße, westlich der Rollnerstraße und nördlich der Kilianstraße

Begründung mit Umweltbericht

1. Planbericht

Grundlagen: Schallimmissionstechnische Untersuchungen des Ingenieurbüros Sorge, Nürnberg, vom 27.11.2007 und 29.11.2007

2. Umweltbericht

Anlagen:
- Floristische Bestandsaufnahme v. 23.02.2007
- Karte Bestand, Bebauungskonzept und Eingriffskompensation, Stand 15.11.2007
- Eingriffsbilanzierung, Stand 03.12.2007

März 2008

Für den Planbericht
vom 20.03.2008:

gez.
i. V. Schlick
Stadtplanungsamt

Für den Umweltbericht
vom 18.03.2008:
(redaktionelle Anpassungen durch das Stadtplanungsamt am 20.03.2008)

gez. Thomas
Schultheiss Wohnbau AG

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 4536 für ein Gebiet östlich der Walburgisstraße, westlich der Rollnerstraße und nördlich der Kilianstraße

Teil 1 Planbericht

1 Allgemeines / Verfahren

Der Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg hat in seiner Sitzung am 19. April 2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4536 für ein Gebiet östlich der Walburgisstraße, westlich der Rollnerstraße und nördlich der Kilianstraße aufzustellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 07.05.07 bis 04.06.07 statt. Parallel dazu wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der entsprechenden Dienststellen im Rahmen der Instruktion wurde in der Zeit vom 22.10. – 26.11.2007 durchgeführt.

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

Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren wurde - für die nördliche Teilfläche des Plangebiets, Flur-Nr. 187/1, Gemarkung Großreuth h. d. V. - ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor über die bei der Planung anfallenden Kosten und Maßnahmen geschlossen.

2 Anlass zur Aufstellung – Planungsziele

Seitens eines Investors wurde der nachdrückliche Wunsch an die Stadt Nürnberg herangetragen, das an die bestehende Bebauung an der Walburgisstraße angrenzende Grundstück mit der Flur-Nr. 187/1, Gemarkung Großreuth h. d. V., zu Wohnbauland zu entwickeln. Es liegen konkrete Planungen des Investors zur Errichtung von 15 Reihenhäusern und einem Garagenhof vor. Für diese Fläche wurde im Januar 2008 mit dem Investor über die bei der Planung anfallenden Kosten und Maßnahmen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstücks, Flur-Nr. 187, haben geäußert, der planungsrechtlichen Entwicklung des Grundstücks nicht entgegenzustehen und das Grundstück ggf. von einem Bauträger bebauen zu lassen.
Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich zwischen dem Wetzendorfer Landgraben und der Kilianstraße sicherzustellen, sind beide Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Verfahrens einbezogen.

Das Grundstück, Flur-Nr. 187/1, wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Das südliche Grundstück, Flur-Nr. 187, lag viele Jahre brach, so dass sich hier auf Grund natürlicher Sukzession Gehölzbestand entwickelt hat.

3 Grundlagen der Planung

3.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Wohnbaufläche
- Übergeordnete Freiraumverbindung
- Wetzendorfer Landgraben als Hauptachse für den Biotopverbund Feuchtgebiete

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Fachplanungen
Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

3.2 Städtebauliche Situation

Das zu beplanende Gebiet liegt in Großreuth h. d. V. zwischen der Kilianstraße und dem Wetzendorfer Landgraben und grenzt an die Wohnbebauung an der Walburgisstraße. Nördlich des Plangebiets liegt der Ortsteil Kleinreuth h. d. Veste; im Nordwesten liegt das Gelände der Stadtgärtnerei und des Marienbergparks.

Die bestehende Reihenhausbebauung in der Walburgisstraße stammt im Wesentlichen aus den 1960er Jahren und bildet an dieser Stelle einen unstrukturierten Siedlungsrand. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen bis Kleinreuth h. d. V. sowie die östlich angrenzenden bis zum Marienbergpark werden landwirtschaftlich genutzt, vor allem im Gemüseanbau. Südlich der Kilianstraße sind verschiedene Gewerbebetriebe, u.a. ein Einzelhandelsbetrieb, eine Lebkuchenfabrik, etc. angesiedelt sowie eine (Go-)Kartbahn.

Das Plangebiet ist über die Walburgisstraße und die Kilianstraße gut an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Die Andienung durch den öffentlichen Personennahverkehr mit den Buslinien 22 und 32 erfolgt über die Gallostraße. Darüber hinaus soll mit Inbetriebnahme der U 3 voraussichtlich Mitte 2008 die Buslinie 47 über die Kilianstraße nach Thon verlängert werden. Mit dieser zusätzlichen Anbindung erhält das Plangebiet eine umsteigefreie Verbindung in die Innenstadt.

Beeinträchtigungen des Planungsgebietes durch Verkehrslärmimmissionen der Kilianstraße, Gewerbelärmimmissionen von den sich südlich der Kilianstraße befindlichen Gewerbebetrieben sowie Sportlärmimmissionen von einer südöstlich liegenden eingehausten (Go-)Kartbahn waren zu vermuten.

Die Parameter der Lärmimmissions-Fraktionen Verkehr, Gewerbe und Sport sind den schallimmissionstechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Sorge, Nürnberg, vom 27.11.2007 und 29.11.2007, zu entnehmen.

Außerdem geht eine mögliche Geruchsbelastung von einer südlich angrenzenden Lebkuchenfabrik aus.

3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

Das Landschaftsbild wird geprägt durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, vor allem im Gemüseanbau. Ein verträglicher Übergang von dem bestehenden Siedlungsrand zur freien Landschaft fehlt hier.
Das Plangebiet umfasst eine bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im nördlichen Bereich und eine Brachfläche mit Feldgehölz im südlichen Bereich.
Das Feldgehölz wurde im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) der Stadt Nürnberg als Biotop Nr. 372 (Ruderalfläche) als lokal bedeutsam eingestuft. Die restlichen Vegetationsbestände sind als geringwertig und nicht erhaltenswert einzustufen.
Es konnten bei mehreren Begehungen keine bedeutsamen Tiervorkommen festgestellt werden; eine Artenliste gab es nicht. Allerdings konnte ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten im Feldgehölz auf Grund der Nähe zur stark befahrenen Kilianstraße ausgeschlossen werden.
Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt.

Der Wetzendorfer Landgraben, der das Plangebiet nördlich begrenzt, führt nur zeitweise Wasser und weist keinerlei standortgemäße Pflanzen oder Tiere auf. Das zu beplanende Gebiet entwässert mit nur geringem Gefälle in den Graben.
Der Erholungswert der vorhandenen Freiflächen kann auf Grund der stark verkehrlich belasteten Kilianstraße, der intensiven Landwirtschaft und der verschiedenen Immissionen des benachbarten Gewerbegebietes als gering eingestuft werden. Außerdem fehlt eine Durchwegung der Flächen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei der Durchführung der Planung das Feldgehölz und andere Vegetationsbestände vollständig beseitigt werden.

4 Planungskonzept

4.1. Städtebauliches Konzept

Das zu beplanende Gebiet befindet sich in zentrumsnaher, gut erschlossener Lage und ist daher besonders geeignet, sowohl hochwertige Wohnbebauung in attraktiver Lage am Wetzendorfer Landgraben bereit zu stellen, als auch Dienstleistungsunternehmen oder kleineren Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Kilianstraße zu bieten.
Das Planungsgebiet erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 5 631 m^2, davon sind:

- Allgemeines Wohngebiet ca. 2495 m^2

- Mischgebiet ca. 1921 m^2
- Öffentliche Verkehrsflächen ca. 428 m^2
- Private Grünflächen ca. 787 m^2

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll in Anpassung an die bestehende Reihenhausbebauung in der Walburgisstraße ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ist durch einen Investor die Errichtung von 15 zweigeschossigen Reihenhäusern geplant. Die Wohnanlage wird über die Stichstraße Walburgisstraße mit einem Wendehammer erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sollen als Garagen in einem Garagenhof im Bereich des Wendehammers angeordnet werden.
Das geplante Vorhaben entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Fortführung der bestehenden Reihenhausbebauung. Gleichzeitig ergibt sich die Möglichkeit, den bislang unstrukturierten Siedlungsrand neu zu ordnen und gestalterisch und gärtnerisch anzulegen, so dass ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft entsteht.

Der südliche Teil des Plangebietes grenzt an die Kilianstraße. Hier sind gemischte Bauflächen vorgesehen. Neben Wohnnutzung können die Flächen unmittelbar an der Kilianstraße Platz bieten für gewerbliche Nutzungen die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. Dienstleistungsunternehmen oder kleine Gewerbebetriebe). Im nördlichen Teil der gemischten Bauflächen ist als Schwerpunkt Wohnbebauung durchführbar, als Übergang zu der geplanten Reihenhausbebauung im nördlichen Teil des Plangebiets. Durch die eigenständige Erschließung über die Kilianstraße können die gemischten Bauflächen unabhängig von der nördlichen Teilfläche entwickelt werden.

Soziale Infrastruktur
Auf Grund der geplanten Wohnbebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes (WA) mit 15 Wohneinheiten im Familienheimbau und dem damit verbundenen Anstieg der örtlichen Wohnbevölkerung ist mit sozialen Folgekosten für die Schaffung und Erweiterung bzw. Ergänzung örtlicher öffentlicher Einrichtungen, in diesem Fall zur Kofinanzierung von Kindertageseinrichtungsplätzen, zu rechnen. Regelungen hierzu werden in dem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor getroffen.
Im Mischgebiet liegt der prognostizierbare Anstieg der örtlichen Wohnbevölkerung durch die mögliche Wohnbebauung unterhalb der Erheblichkeit für soziale Folgekosten.

4.2. Immissionsschutzkonzept

Lärmimmissionen
Die Konzeption des Lärmimmissionsschutzes wird auf der Grundlage der schallimmissionstechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Sorge, Nürnberg, vom 27.11.2007 und 29.11.2007 formuliert. Grundlage der schallimmissionstechnischen Untersuchungen ist der Entwurf zum Bebauungsplan.

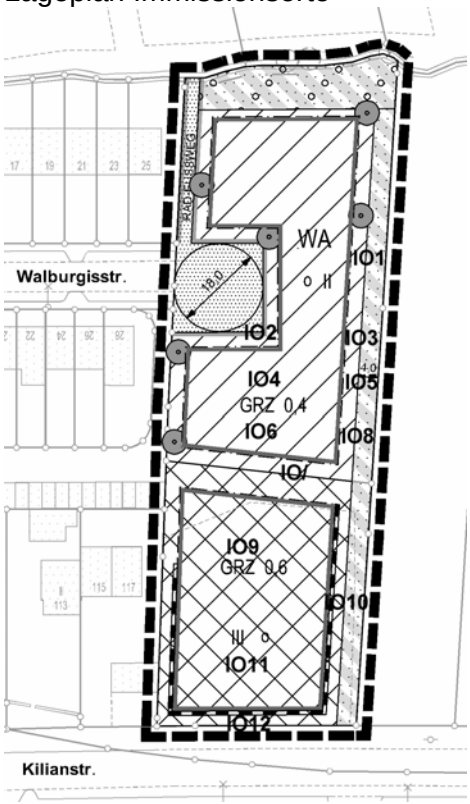
Relevante Geräuschimmissionen gehen vom Verkehr und vom benachbarten Gewerbe aus.
Die Sportgeräuschimmissionen der benachbarten (GO)-Kartbahn sind für das gesamte Planungsgebiet unerheblich.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine vom Investor geplante kompakte Wohnbebauung in Form von zwei Reihenhauszeilen vorgesehen: Die Reihenhauszeile am Wetzendorfer Landgraben kann in Nord-Süd-Lage orientiert werden. Die anschließende Reihenhauszeile steht mit der Giebelseite zu den Lärmquellen im Süden. Die Anordnung der Garagen bietet eine gewisse Abschirmung der Freiflächen des nördlichen Plangebietes.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes ist eine gemischte Nutzung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe geplant. Nachfolgende bauliche Lärmschutzmaßnahmen sind vorgesehen: Eine durchgehende Lärmschutzbebauung parallel zur Kilianstraße (7,50 m Mindesthöhe), eine durchgehende Lärmschutzbebauung entlang der östlichen Baugrenze (7,00 Mindesthöhe) und eine Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze (2,50 m Mindesthöhe) sind jeweils so angeordnet, dass die Wohnnutzung und die zulässige gewerbliche Nutzung „hinter“ diesen baulichen Maßnahmen vor den Immissionen des Verkehrs der Kilianstraße und der benachbarten gewerblichen Nutzung südlich der Kilianstraße geschützt werden.
Dabei ist es erforderlich, dass im Rahmen der Lärmschutzbebauung an der östlichen Seite für mögliche Wohnbebauung so genannte Lärmschutzgrundrisse angeordnet werden. Eine Wohnnutzung unmittelbar an der Kilianstraße ist nicht darstellbar, da alle schutzbedürftigen Räume nach Norden orientiert werden müssten.

Schallimmissionen bei Realisierung der Lärmschutzbebauung und der Lärmschutzwand
Bei Realisierung der Lärmschutzbebauung und der Lärmschutzwand ergeben sich nachfolgende Überschreitungen der Lärmimmissionen durch Verkehr an den gekennzeichneten empfindlichsten Immissionsorten (IO n) im Bereich Dachgeschoss (h = 7,50 m über Geländeoberkante). Die Gewerbelärmimmissionen sind unerheblich.

Lageplan Immissionsorte



Verkehrslärmimmissionen

Tab. 1 Allgemeines Wohngebiet, Orientierungswert DIN 18005: Tag 55 db(A), Nacht 45 db (A)

IOn	Geräuschpegel	
	Tag	Nacht
1	53,0	**45,1**
3	53,9	**46,0**
5	54,7	**46,8**
7	**55,2**	**47,2**
8	**55,9**	**48,0**

Der Orientierungswert der DIN 18005 wird am Tag an zwei Immissionsorten an der Ostseite um maximal 1 db(A) überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird in der Nacht an fünf Immissionsorten an der Ostseite um maximal 3 db(A) überschritten.

Tab. 2 Mischgebiet, Orientierungswert DIN 18005: Tag 60 db(A), Nacht 50 db (A)

IOn	Geräuschpegel	
	Tag	Nacht
10	**61,3**	**53,3**
12	**69,2**	**61,3**

Der Orientierungswert der DIN 18005 wird **vor der Lärmschutzbebauung** an der Ostseite am Tag um maximal 2 db(A) und in der Nacht um maximal 4 db(A) überschritten. An der Südseite **vor der Lärmschutzbebauung** sind Überschreitungen von maximal 10 db(A) am Tag und maximal 12 db(A) in der Nacht zu verzeichnen.

Schallimmissionen ohne Realisierung der Lärmschutzbebauung und der Lärmschutzwand

Ohne Realisierung der Lärmschutzbebauung und der Lärmschutzwand ergeben sich nachfolgende Überschreitungen der Lärmimmissionen durch Verkehr an den im Bebauungsplan gekennzeichneten empfindlichsten Immissionsorten (IO n) im Bereich Dachgeschoss (h = 7,50 m über Geländeoberkante).

Verkehrslärmimmissionen

Tab. 3 Allgemeines Wohngebiet, Orientierungswert DIN 18005: Tag 55 db(A), Nacht 45 db (A)

IOn	Geräuschpegel	
	Tag	Nacht
1	53,4	**45,5**
2	53,0	**45,1**
3	54,5	**46,5**
4	54,8	**46,9**
5	**55,4**	**47,5**
6	**58,2**	**50,3**
7	**59,2**	**51,3**
8	**58,5**	**50,5**

Der Orientierungswert der DIN 18005 wird am Tag an vier Immissionsorten um 1 bis 5 db(A) überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird nachts an acht Immissionsorten an der Ostseite um 1 bis 7 db(A) überschritten.
Tab. 4 Mischgebiet, Orientierungswert DIN 18005: Tag 60 db(A), Nacht 50 db (A)

IOn	Geräuschpegel	
	Tag	Nacht
9	**62,8**	**54,9**
10	**63,8**	**55,9**
11	**66,3**	**58,4**
12	**69,3**	**61,3**

Der Orientierungswert der DIN 18005 wird am Tag um 3 bis 10 db(A) überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird nachts um 5 bis 7 db(A) überschritten.

Gewerbelärmimmissionen
Allgemeines Wohngebiet, Orientierungswert DIN 18005: Tag 55 db(A), Nacht 40 db (A)
Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten.

Tab. 5 Mischgebiet, Orientierungswert DIN 18005: Tag 60 db(A), Nacht 45 db (A)

IO	Geräuschpegel	
	Tag	Nacht
10	47,4	**45,9**
11	48,8	**46,9**
12	50,6	**48,9**

Der Orientierungswert der DIN 18005 wird in der Nacht um 1 bis 4 db(A) überschritten.

Geruchsimmissionen
Eingeführte Orientierungswerte für die Stadtplanung zur Beurteilung der Zumutbarkeit von Geruchsbelästigungen, wie sie für die Regelungssysteme des Lärms oder der Luft typisch sind, liegen noch nicht vor.
Bei den möglichen Gerüchen handelt es sich um Immissionen einer Lebkuchenfabrik, bisher sind keine Beschwerden aus der umgebenden Wohnbebauung bekannt.

4.3 Verkehrskonzept

Das Planungsgebiet grenzt an die Hauptverkehrsstraße Kilianstraße und an die Ortsstraße Walburgisstraße. Die Walburgisstraße ist eine Stichstraße und endet ohne entsprechenden Abschluss direkt an der Ackerfläche.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den nördlichen Teil über die Walburgisstraße mit einem neu herzustellenden Wendehammer. Die Festsetzung einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18 m ist auch für Feuerwehr und Müllabfuhr ausreichend dimensioniert.

Die erforderlichen Stellplätze für die geplante Bebauung auf der nördlichen Teilfläche werden in Form eines Garagenhofes nachgewiesen. Darüber hinaus können weitere, öffentliche Stellplätze im Bereich des geplanten Wendehammers und entlang der auf dem Seitenstreifen noch nicht endgültig ausgebauten Kilianstraße untergebracht werden, da wegen der geplanten Nachverdichtung mit einer Zunahme des Anteils an ruhendem Verkehr (Besucher, Zweitfahrzeuge, etc.) zu rechnen ist. Im Zuge des künftigen Ausbaus der Kilianstraße können in diesem Bereich ca. vier öffentliche Stellplätze errichtet werden.

Im Bereich des Wendehammers sowie auf dem später auszubauenden Fuß- und Radweg ist eine zusätzliche Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Der südliche Teil kann über eine direkte Zufahrt von der Kilianstraße erschlossen werden. Trotz festgesetzter, durchgehender Lärmschutzbebauung entlang der Kilianstraße ist – in Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens – die Erschließung des nördlichen bzw. inneren Bereichs der Fläche über eine Durchfahrt in der Lärmschutzbebauung möglich.

4.4 Grünordnerisches Konzept

Ziel der Grünordnung ist es, zum einen durch die Anlage einer freiwachsenden Feldhecke einen neuen Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft auszubilden, zum anderen soll der Bereich entlang des Wetzendorfer Landgrabens durch die Anlage eines Krautsaumes mit heimischen Gehölzen aufgewertet werden. Damit wird auch der Zielsetzung im FNP: „Hauptverbundachse Biotopverbundsystem“ Rechnung getragen.

Die privaten Freiflächen werden als Hausgärten bzw. Gemeinschaftsgrünflächen aus gestalterischen und ökologischen Gründen sowie zum Erhalt der Klima regulierenden Funktionen gärtnerisch angelegt und sind auf Dauer zu unterhalten.

Als Ausgleich für die Versiegelung durch die geplante Bebauung sind versickerungsfähige Beläge für die Wege vorgesehen.

<u>Übergeordnete Freiraumverbindung</u>
Ebenso soll der Darstellung des FNP, eine übergeordnete Freiraumverbindung entlang des Wetzendorfer Landgrabens zu schaffen, dadurch entsprochen werden, dass im künftigen Bebauungsplan zum späteren Ausbau einer Fuß- und Radwegeverbindung eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 3 m von der Walburgisstraße bis zum Wetzendorfer Landgraben festgesetzt wird. Eine konkrete Planung sowie eine zeitliche Realisierung dieser Wegeverbindung liegen noch nicht vor. Zur Sicherung der Planung wird jedoch zu Gunsten der Stadt Nürnberg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für diesen öffentlichen Fuß- und Radweg bestellt. Regelungen hierzu sind im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor aufgenommen.
Dadurch wird festgelegt, dass bei den künftigen Planungen der angrenzenden Flächen, die Fuß- und Radwegeverbindung dann, entgegen der Darstellung im FNP, auf der nördlichen Seite des Wetzendorfer Landgrabens in Richtung Marienberg weitergeführt werden muss.

Regenwasserentsorgung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll für die Beseitigung des Niederschlagswassers ein alternativer Entsorgungsweg in Form einer Regenwasserversickerung über private Einrichtungen mit evtl. notwendigen Rückhalteanlagen eingerichtet werden.
Zur Festlegung von geeigneten Maßnahmen war es erforderlich, die Boden- und Grundwasserverhältnisse in einem entsprechenden Gutachten zu untersuchen. Regelungen hierzu sind im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor aufgenommen.

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Der erforderliche ökologische Ausgleich für die nördliche Teilfläche des Plangebiets kann auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden. Regelungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Sicherstellung der übergeordneten Freiraumverbindung werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor getroffen.

Die südliche Teilfläche des Plangebiets ist im Rahmen des ABSP als Biotopfläche erfasst. Durch die vorliegende Planung wird das Feldgehölz auf der Brachfläche vollständig beseitigt. Der hier erforderliche ökologische Ausgleich kann auf dem Grundstück selbst nicht vollständig nachgewiesen werden. Lediglich durch das Anpflanzen von Sträuchern entlang der östlichen Baugebietsgrenze kann ein Teil ausgeglichen werden. Darüber hinaus wird ein ökologischer Ausgleich außerhalb des Plangebietes auf Grundstücken der Stadt aus dem Ökokonto erforderlich. Die hierfür vorgesehene Maßnahme ist die ökologische Aufwertung eines naturfernen Laubholzforstes zu einem heimischen, standortgerechten Gehölzbestand im Stadtteil Gleißhammer (Silberbuck).

Gespräche über einen städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern des südlich gelegenen Grundstücks zur Übernahme der Kosten der externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme sind geführt worden. Nachdem bis jetzt keine positiven Ergebnisse der Gespräche zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages absehbar sind, soll die Abrechnung der externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme nach der Kostenerstattungsbeitragssatzung vorgeschlagen werden.
Die internen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sollen im Rahmen der Pflanzgebotsregelungen nach dem BauGB durchgesetzt werden.

5 Festsetzungen und Kennzeichnungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Dies entspricht der Gebietscharakteristik des angrenzenden Wohngebietes an der Walburgisstraße.

Hier sind Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 3, 4 und 5 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Zur Sicherung der bestehenden und angestrebten Wohnqualität wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen wird insbesondere erreicht, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den aus-

geschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Dies ist der Größe und Lage des Gebiets – Lage am Ende einer Sackgasse – angemessen.

Trotz der Ausschlüsse bleibt der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

Mischgebiet (MI)

Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen im südlichen Teil des Plangebiets als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO fest. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen mit der geplanten Entwicklung des Planungsgebietes nicht übereinstimmen.

Die gemischten Bauflächen bieten so neben Wohnen auch Platz für Dienstleistungsunternehmen oder kleine Gewerbebetriebe; die beiden letzten auf Grund der hohen Geräuschimmissionsbelastungen vor allem im Bereich an der Kilianstraße und ggf. auch am östlichen Rand des Mischgebiets.

Durch die eigenständige Erschließung über die Kilianstraße kann die gemischte Baufläche unabhängig von der nördlichen Teilfläche entwickelt werden. Dadurch werden auch die geplanten und bestehenden Wohngebiete nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet. Im Schnittbereich zu allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten städtebaulich nicht erwünscht.

Trotz der Ausschlüsse bleibt der Gebietscharakter des Mischgebiets insgesamt gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl in Verbindung mit der als Höchstgrenze zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Durch die Festsetzungen werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl eingehalten.

Eine verdichtete Wohnbebauung ist für zentrumsnahe Wohnlagen angemessen und situationsgerecht. Schon aus Gründen einer hohen Auslastung der Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergärten, etc.), der Verkehrsträger und der sonstigen Einrichtungen der Infrastruktur ist eine möglichst hohe Wohndichte anzustreben.

Mischgebiet

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl in Verbindung mit der als Höchstgrenze zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Durch die Festsetzungen werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl eingehalten.

5.3 Bauweise, Anzahl der Wohnungen

Im Hinblick auf eine gute Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen wird bestimmt, dass im allgemeinen Wohngebiet die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) errichtet werden sollen.

Der Bebauungsplan bestimmt darüber hinaus, dass im allgemeinen Wohngebiet, in Anpassung an die bestehende Wohn- und Gebäudestruktur, Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen. Hier sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

5.4 Abstandsflächen

Um sicherzustellen, dass bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt bleiben, wird festgesetzt, dass die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 und 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) einzuhalten sind.

5.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von Kinderspielplätzen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen sind auch Stellplätze und Garagen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO zulässig. Nebenanlagen für Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und erneuerbare Energien können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet ist pro Baugrundstück je ein Gerätehaus mit einer Grundfläche von max. 6 m^2 für das Abstellen von Gartengeräten zulässig, jedoch nicht in den Vorgartenzonen zwischen den Wohngebäuden und Wetzendorfer Landgraben bzw. den Wohngebäuden und der Ortsrandeingrünung.
Diese Festsetzung soll eine einheitliche und harmonische Siedlungsstruktur gewährleisten.

5.6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Doppelhäuser und Hausgruppen, sowie aneinandergrenzende Garagen in den allgemeinen Wohngebieten sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen.

Mit der Verpflichtung, aneinander grenzende Gebäude Nebenanlagen und Garagen in Bezug auf Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen, wird ein Mindestmaß an stadträumlichen Qualitäten verlangt. Die Festsetzung verhindert starke gestalterische Brüche innerhalb ein und desselben Baukörpers oder Gebäudekomplexes.

Dachgauben sind zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 35 Grad. Sie dürfen in der Breite einzeln oder in der Summe nicht mehr als die halbe Dachlänge einnehmen und eine Stirnhöhe von maximal 1,50 m aufweisen. Bei Dächern bis 45 Grad Neigung sind die Gauben mit gerader oberer Abdeckung auszuführen, bei steileren Dächern können Schleppdächer oder flach geneigte Giebeldächer ausgebildet werden. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden. Dachgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

Die Dachlandschaft hat eine hohe Bedeutung für das Ortsbild. Eine beliebige Ansammlung verschiedener Dachgestaltungen soll durch die Festsetzung verhindert werden, um somit dem städtebauliche Anspruch an eine ruhige und nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen gebaute Dachlandschaft Rechnung zu tragen.

Die Lärmschutzmaßnahmen sind in Form durchgehender Gebäudefassaden zu errichten. Diese Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da zu befürchten ist, dass ggf. Lärmschutzwände errichtet werden. Dies würde bei den erforderlichen Schirmhöhen von 7,00 m und 7,50 m eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes bewirken.

5.7 Immissionsschutz

Der Lärmimmissionsschutz kann durch die Festsetzung der Lärmschutzwand und der Lärmschutzbebauung und durch die Festsetzung der Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Schallschutzgrundrisse) insgesamt gewährleistet werden.
Die Überschreitungen der Orientierungswerte der Geräuschpegel im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 1 dB(A) am Tag und bis zu 3 dB(A) in der Nacht durch Verkehrsgeräuschimmissionen können hingenommen werden (Tab. 1).
Erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der Geräuschpegel im Mischgebiet an den Lärm zugewandten Seiten der baulichen Lärmschutzmaßnahmen können hingenommen werden (Tab. 2).
Darüber hinaus können zur Lärmminderung in den Aufenthaltsräumen besondere bauliche Lärmschutzmaßnahmen mit entsprechendem Schalldämmmaß gem. VDI-Richtlinie 2719 (z. B. Einbau schalldämmender Fenstern und Türen oder die Anordnung so genannter Vorhangfassaden) angeordnet werden.
Ferner können zur Lärmminderung in den Aufenthaltsräumen geeignete Konstruktionen zur Lüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume angeordnet werden.

Da die Bebauung im Plangebiet voraussichtlich im Freistellungsverfahren behandelt wird, d.h. kein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, wird festgesetzt, dass ein qualifiziertes Gutachten, das die Einhaltung der Lärmwerte nachweist, mit den Bauvorlagen einzureichen ist. ansonsten sind die Bauvorlagen nicht vollständig. Dadurch ist der Verzicht auf bedingende Festsetzungen zum Lärmschutz - Lärmschutzbebauung im Süden vor Wohnbebauung im Norden – möglich.

Realisierung der Lärmschutzbebauung
Bis zur Realisierung der Lärmschutzbebauung treten erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der Geräuschpegel im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 5 db(A) am Tag und bis zu 7 db(A) in der Nacht durch Verkehrslärm auf (Tab. 3). Es wird notwendig im allgemeinen Wohngebiet für betroffene Aufenthaltsräume besondere bauliche Lärmschutzmaßnahmen gem. VDI-Richtlinie 2719 mit entsprechendem Schalldämmmaß anzuordnen.

5.8. Grünordnerische Festsetzungen – Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Fläche zum Anpflanzen eines heimischen, standortgerechten Ufergehölzsaumes
(Ausgleichsmaßnahme – siehe Umweltbericht)
Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes, angrenzend an den Graben ist ein natürlicher Krautsaum mit standortgerechten Gehölzen auf einer Mindesttiefe von 3,00 m zu entwickeln.

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
(Ausgleichsmaßnahme – siehe Umweltbericht)
Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes, angrenzend an die landwirtschaftlichen Flächen sollen fruchttragende, heimische Gehölze flächig als freiwachsende Hecke mit einer Dichte von

einer Pflanze / 1,5 m² angepflanzt werden. Aufgrund der Abstandsvorschriften zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Baumpflanzung nicht möglich.
Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Sträucher mit der Qualität 2x verpflanzt, 60 – 100 cm im Container, zu verwenden.

Zu pflanzende Laubbäume
(Ausgleichsmaßnahme – siehe Umweltbericht)
Entlang der Erschließungsstraßen und auf den privaten Grünflächen werden zur Strukturierung standortgerechte, heimische Laubbäume gepflanzt. Die Verwendung von Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 18–20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden sichert eine rasche Raumwirkung. Mit mindestens 15 m^2 großen Baumscheiben besitzen Bäume in befestigten Flächen eine deutlich bessere Überlebenschance, weil die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen gefördert wird. Pflegekosten können auf diese Weise reduziert werden.

Versickerung von Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen
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 und zusätzlich als kompensierender Anteil bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung angerechnet werden.
Elemente einer alternativen Behandlung von Regenwasser sind:
- versickerungsfreundlicher Ausbau privater Hof- und Verkehrsflächen
- Einrichtung von Zisternen (ein Speichervolumen von mindest. 25l/m² projizierter Dachfläche wird empfohlen) 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)
- Dachflächenbegrünungen (u.a. zur Abflussdrosselung)
- Ableitung in natürliche Vorfluter (Bäche, Gräben, Flüsse), sofern möglich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus wohnbaulichen Flächen bis 1000 m² Grundstücksgröße ist außerhalb von Wasserschutzgebieten, Altlastenbereichen und Altlastverdachtsflächen grundsätzlich genehmigungsfrei. Für eine technische Realisierung sind jedoch im Rahmen einschlägiger, objektbezogener Planungen verschiedene Voraussetzungen zu beachten. Hierzu gehören die Bodeneigenschaften, die Lage des Grundwassers unter Gelände sowie die zu beherrschenden Wassermengen. Schließlich dürfen die Niederschläge nicht über unbeschichtete Metalldächer gesammelt werden.

Folgende alternative Maßnahmen werden als Ausgleichsmaßnahmen – siehe Umweltbericht - festgesetzt:

Versickerungsfähige Beläge

Für Wege, Platzbefestigungen und Stellplätze sowie Garagenhöfe sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, weil dadurch die Ableitung des anfallenden Regenwassers vermieden, das Wasser im Gebiet gehalten und der Grundwasserabsenkung durch Flächenversiegelung vorgebeugt wird.

Technische Regenwasserversickerung

Die Dachflächenwässer der einzelnen Anwesen und der Garagengebäude auf dem Grundstück, Flur-Nr. 187/1, Gemarkung Großreuth h. d. V., sind vor Ort über geeignete Einrichtungen schadlos zu versickern.

Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan werden im städtebaulichen Vertrag Regelungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur entwässerungstechnischen Erschließung für das Grundstück Flur-Nr. 187/1, Gemarkung Großreuth h. d. V., getroffen. Dabei wird ausdrücklich formuliert, dass die Entwässerungseinrichtungen von den künftigen Grundstückseigentümern als private, gemeinschaftliche Anlagen eigenverantwortlich betrieben und unterhalten werden müssen.

Externer Ausgleich

Als externer Ausgleich wurden Maßnahmen, die dem Arten- und Biotopschutz zugute kommen, aus dem vorhandenen Parkpflegewerk für den Volkspark Dutzendteich ausgewählt. Im Rahmen des Ökokontos wurden hier 2006/2007 ökologische Aufwertungen im Bereich des Silberbucks (Flurnummer 359, Gem. Gleißhammer) durchgeführt. Der Ausgangszustand sowie die Maßnahme selbst wurden als ökologische Ausgleichsmaßnahme fachlich und kostenmäßig dokumentiert.

Auf den Flächen am Silberbuck sind überalterte und abgängige Pionierholzarten wie Pappel, Birke und Robinie zu finden. Ein von Pappeln dominierter Baumbestand von 1 ha Größe wird seit 2005/2006 nach ökologischen Grundsätzen umgebaut. Die Entfernung der Pappeln auf dem als Ausgleichsfläche festgelegten 1625 m^2 großen Teilstück und die Unterpflanzung mit Laubgehölzen (Forstware) v.a. Ahorne, Buchen, Linden ist bereits erfolgt. So entstehen durch Naturverjüngung und teilweise Pflanzung einheimischer Baumarten mittel- bis langfristig stabile Laubwaldbestände. Wo es möglich ist, wird stehendes und liegendes Totholz am Ort belassen.
Die Maßnahmen sowie die folgende Fertigstellung und Entwicklung werden vom Landschaftspflegeverband im Rahmen des Ökokontos durchgeführt.
Durch die Aufwertung des Gehölzbestandes am Silberbuck wird die bei Realisierung der Bebauung unvermeidbare Beseitigung des Feldgehölzes im Planungsgebiet auch fachlich ausgeglichen.

Einfriedungen

Bei der Errichtung von Einfriedungen ist auf durchlaufende Sockel zu verzichten, weil diese für die im Stadtrandbereich häufiger vorkommenden Kleintiere, wie z.B. Igel ein unüberwindbares Hindernis darstellen.

6 Hochwasserschutz

Von dem Ingenieurbüro Stadt-Land-Fluss, Stein wurden im November 2007 Hydraulische Hochwasserberechnungen für den Wetzendorfer Landgraben für den Bereich des Planungsgebiets durchgeführt. Die wasserwirtschaftliche Stellungnahme kommt zu nachfolgendem Ergebnis:

Bei einer Bebauung auf dem Geländeniveau der Walburgisstraße ist mit einer Hochwassergefährdung nicht zu rechnen. Allerdings darf das grabennahe Gelände nicht wie bei den nach Westen angrenzenden Flurstücken 188/10 etc. um etwa einen Meter aufgeschüttet werden, da dies zu einer weiteren Verschlechterung der Hochwassersituation auf der Nordseite des Grabens führt.

Empfehlenswert wäre eine Gestaltung der grabennahen Gartenbereiche so, dass die bisherige abrupte Einengung des Hochwasserabflussquerschnitts am Flurstück 188/10 durch einen allmählichen Übergang mit strömungsgünstigerem Verlauf ersetzt wird.

7 Zusammenfassung Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).
Gemäß bisherigen Ergebnissen der Umweltprüfung stellen die Planungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, insbesondere der Verlust des großflächigen Feldgehölzes. Mit den beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Schutzgütern kann der erforderliche Ausgleich für das nördliche bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzte Grundstück zu nahezu 100 % ausgeglichen werden. Für die im ABSP erfasste Biotopfläche ist neben entsprechenden Maßnahmen auf dem Grundstück selbst auch ein Ausgleich im Rahmen des Ökokontos der Stadt Nürnberg erforderlich. Die hierfür vorgesehene Maßnahme ist die ökologische Aufwertung eines naturfernen Laubholzforstes zu einem heimischen, standortgerechten Gehölzbestand in Gleißhammer (Silberbuck).

Als externer Ausgleich wurden Maßnahmen, die dem Arten- und Biotopschutz zugute kommen, aus dem vorhandenen Parkpflegewerk für den Volkspark Dutzendteich ausgewählt. Im Rahmen des Ökokontos wurden hier 2006/2007 ökologische Aufwertungen im Bereich des Silberbucks (Flurnummer 359, Gmkg. Gleißhammer) durchgeführt. Der Ausgangszustand sowie die Maßnahme selbst wurden als ökologische Ausgleichsmaßnahme fachlich und kostenmäßig dokumentiert.

Auf den Flächen am Silberbuck sind überalterte und abgängige Pionierholzarten wie Pappel, Birke und Robinie zu finden. Ein von Pappeln dominierter Baumbestand von 1 ha Größe wird seit 2005/2006 nach ökologischen Grundsätzen umgebaut. Die Entfernung der Pappeln auf dem als Ausgleichsfläche festgelegten 1625 m^2 großen Teilstück und die Unterpflanzung mit Laubgehölzen (Forstware) v.a. Ahorne, Buchen, Linden ist bereits erfolgt. So entstehen durch Naturverjüngung und teilweise Pflanzung einheimischer Baumarten mittel- bis langfristig stabile Laubwaldbestände. Wo es möglich ist, wird stehendes und liegendes Totholz am Ort belassen.
Die Maßnahmen sowie die folgende Fertigstellung und Entwicklung werden vom Landschaftspflegeverband im Rahmen des Ökokontos durchgeführt.
Durch die Aufwertung des Gehölzbestandes am Silberbuck wird die bei Realisierung der Bebauung unvermeidbare Beseitigung des Feldgehölzes im Planungsgebiet auch fachlich ausgeglichen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Kilianstraße, Gewerbelärmimmissionen von den sich südlich der Kilianstraße befindlichen Gewerbebetrieben sowie Sportlärmimmissionen von der südöstlich liegenden Kartbahn werden gemäß DIN 18005 und den weitergehenden Regelwerken in einem Lärmgutachten beschrieben und bewertet. Ergebnis ist, dass zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrs- und Gewerbegeräuschimmissionen, insbesondere im südlichen Teil des Plangebiets, Lärmschutzmaßnahmen – in Form von einer Lärmschutzwand und Lärmschutzbebauung - erforderlich sind. Diese Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf Grund der Beseitigung des Feldgehölzes auf der südlichen Teilfläche des Planungsgebietes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese hat ergeben, dass Verbotstatbestände gemäß BNatSchG hier weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens ist daher nicht erforderlich. Für darüber hinaus nicht gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten, die gemäß nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist keine vorhabensbedingte Zerstörung von Lebensräumen im Sinne des BayNatSchG bzw. BNatSchG gegeben.

Es wird auf den Umweltbericht vom 18.03.2008 verwiesen.

8 Beteiligungen

8.1 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Zeit von 07.05.2007 bis einschließlich 04.06.2007 wurde im Stadtplanungsamt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zwei Rahmenplan-Varianten zugrunde gelegt:

Variante A: Im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern und im südlichen Teil eine Wohnbebauung in Form eines Mehrfamilienhauses geplant.

Variante B: Im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern und auf dem südlichen Teil eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geplant.

Während des Darlegungszeitraumes wurde eine schriftliche Äußerung der Anwohner der Walburgisstraße mit 45 Unterschriften vorgebracht mit folgendem Inhalt:

- Das Planungsgebiet soll nur über die Kilianstraße und nicht über die Walburgis- und Kilianstraße erschlossen werden.

- Während der Bauzeit soll die Baustelle nicht über die Walburgisstraße, sondern über die Kilianstraße angefahren werden, so dass keine Belastungen und Straßenschäden durch Baustellenfahrzeuge, Dreck, Lärm und Abgase entstehen würden.

Die Anwohner befürchten eine Zunahme des Verkehrs in der Walburgisstraße, die heute auf Grund ihrer Funktion als ruhige Stichstraße vor allem den Kindern als Spielraum zur Verfügung steht, der dann sicherlich als solcher entfallen würde.

Die Überprüfung der einzelnen Einwendungen hat Folgendes ergeben:

Die Erschließung der nördlichen Teilfläche des Plangebietes über die Walburgisstraße ist städtebaulich sinnvoll und wird beibehalten. Die neue Planung passt sich der Bebauungsstruktur der

bestehenden Wohnbebauung an. Die Walburgisstraße endet heute ohne ordentlichen Abschluss an der Ackerfläche und kann jetzt im Zuge der Errichtung des neuen Wohngebietes mit einem Wendehammer entsprechend ausgebaut werden. Die Zunahme des Verkehrs auf Grund der geplanten 15 Reihenhäuser würde eine andersartige Erschließung nicht rechtfertigen.

Die Belastungen der Anwohner während der Bauphase sind nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens und können daher nicht berücksichtigt werden. Eine zeitlich beschränkte Belästigung (wie durch Bauarbeiten in angrenzenden Bereichen) ist grundsätzlich zumutbar.

8.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 27.04.2007 bis 04.06.2007 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt; die Stellungnahmen wurden in einem gemeinsamen Gespräch am 02.08.2007 im Stadtplanungsamt abgestimmt. Gleichzeitig wurden die grundsätzlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrags mit den entsprechenden Dienststellen abgeklärt.
In Bezug auf die Planungen und die Festsetzungen wurde vor allem die hohe Immissionsbelastung des Plangebietes durch die Kilianstraße und durch das angrenzende Gewerbegebiet wie auch die Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich und deren Durchführung für die beiden unterschiedlich zu bewertenden Grundstücke kritisch beurteilt.
Insbesondere die Aussagen zur Lärmproblematik haben im weiteren Verlauf der Planung zu Änderungen im Entwurfskonzept geführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weist der Wasserverband Knoblauchsland in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die von der Planung betroffenen Flächen im Verbandsgebiet zur Beregnung liegen und, falls sie nicht dinglich oder duldende Mitgliedsflächen sind, als Wechselflächen betrachtet und benutzt werden. Sie fordern einen Liquiditäts- und Wirtschaftsausgleich an den Verband für die entfallende Fläche. Außerdem verläuft im Bereich des Wetzendorfer Landgrabens eine Brauchwasserleitung, die bei den Planungen berücksichtigt werden bzw. kostenneutral verlegt werden muss.

8.3 Instruktion

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde vom 22.10.2007 bis zum 26.11.2007 bei den Dienststellen und Trägern öffentlicher Belange instruiert. Parallel zum Bebauungsplan-Vorentwurf wurde auch der Entwurf zum städtebaulichen Vertrag bei den von den Regelungen betroffenen Dienststellen instruiert.

Im Rahmen der Instruktion wurden insbesondere das Lärmimmissionskonzept sowie der Umweltbericht einschließlich der externen Ausgleichsmaßnahme überarbeitet. Das Umweltamt hat in seiner Stellungnahme im Hinblick auf die Beseitigung des Feldgehölzes auf der südlichen Teilfläche und der damit verbundenen möglichen Beeinträchtigung der Lebensräume europäischer Vogelarten empfohlen, eine artenschutzrechtliche Befreiung einzuholen.

Der Wasserverband Knoblauchsland hat im Rahmen der Instruktion seine bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahme nochmals bekräftigt.

Ergebnis

Wasserverband Knoblauchsland (WVK):

Im wirksamen FNP ist das Grundstück Flur-Nr. 187/1, Gmkg Großreuth h. d. V., als Wohnbaufläche dargestellt. Auf dieser Grundlage ist das Grundstück im Entwurf als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die geplante Wohnbebauung soll das bestehende Einfamilienhausgebiet an der Walburgisstraße maßvoll ergänzen. Gartenbaubetriebe oder ähnliche Nutzungen, die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, sind zur Sicherung der bestehenden als auch der geplanten Wohnqualität auf Grund des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs sowie der Größe und Lage des neuen Wohngebietes am Ende einer Sackgasse ausgeschlossen.

Ein wirtschaftlicher Ausgleich für die aus dem Beregnungsgebiet entfallende Fläche wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens nicht geleistet. Eine diesbezügliche Regelung ist bislang weder in der Satzung des WVK vorgesehen noch zwischen der Stadt Nürnberg und dem WVK vereinbart.

Im Hinblick auf die weitere landwirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Beregnungsflächen des WVK sollte eine grundsätzliche Entscheidung und einheitliche Vorgehensweise zur Konfliktbewältigung getroffen werden, auf Grund der Ausdehnung des Verbandsgebietes auch unter Einbeziehung der Stadt Fürth.

Bezüglich der bestehenden Brauchwasserleitung ist im städtebaulichen Vertrag, der parallel zum Bebauungsplan-Verfahren zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor abgeschlossen wurde, das bei der Planung und Ausführung zu beachtende Leitungsrecht des WVK berücksichtigt; in Bezug auf die Grundwasser- und Bodenverhältnisse ist ein entsprechendes Gutachten des Investors vorzulegen.

Umweltamt, saP:

Der Investor hat eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchführen lassen; das Ergebnis ist im Umweltbericht dokumentiert. Demnach ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme / Befreiung nicht erforderlich.

8.4 Öffentliche Planauslage

Der am 06.12.2007 gebilligte Entwurf des Bebauungsplans hat nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags am 17.01.2008 ausgelegen vom 30.01.2008 bis einschließlich 03.03.2008. Während der Auslegungsfrist gingen keine Stellungnahmen ein.

9 Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg

Das Plangebiet liegt im mittleren Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg. Innerhalb dieses Bereiches gelten die sich aus Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG, sowie bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Vorschriften ergebenden Baubeschränkungen.

10 Planrechtfertigung

Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplans sind im Flächennutzungsplans überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Mit dieser Darstellung wurde die grundsätzliche Entscheidung über

die Entwicklung der Flächen getroffen. Es handelt sich um eine maßvolle Bebauung, die ein bestehendes Wohngebiet in der gesuchten Lage des Nürnberger Nordens abrundet und ergänzt. Die bestehende Infrastruktur kann effektiver genutzt werden. Durch die Ortsrandeingrünung verbessert sich die Einbindung des Wohngebiets in den umgebenden Freiraum. Bisher treffen Bebauung und Freiraum abrupt und ohne vermittelnde Eingrünung aufeinander.

Der Bebauungsplan Nr. 4536, Walburgisstraße, wurde aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Bauflächen zu gewährleisten. Insbesondere war auch der Immissionsschutz zusammen mit der Art der baulichen Nutzung zu regeln.
Mit den Festsetzungen zum Lärmschutz kann das Gebiet dem Wohnen und dem nicht störenden Gewerbe dienen. Die Einteilung des Baugebiets in Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet fügt sich in die Umgebung gut ein und dient darüber hinaus den Belangen des Lärmimmissionsschutzes vor allem im Hinblick auf die stark befahrene Kilianstraße.
Trotz der beschriebenen Maßnahmen zum Lärmschutz kann es im allgemeinen Wohngebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 1 bis 3 dB(A) kommen. Dies ist jedoch als annehmbar für eine gut erschlossene Lage im großstädtischen Bauzusammenhang hinzunehmen.
Erst die festgesetzten baulichen Lärmschutzmaßnahmen für das Mischgebiet „erschließen“ diese Fläche auch für das Wohnen, da die Mischgebiets -Orientierungswerte der DIN 18005 hinsichtlich Verkehrsgeräuschimmissionen am Tag um 3 bis 10 db(A)- und in der Nacht um 5 bis 7 db(A) überschritten werden.

Die im Umweltbericht dargestellten Eingriffe sind von durchschnittlicher Erheblichkeit. Durch ausdifferenzierte Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken sowie eine geeignete externe Ausgleichsmaßnahme kann dem Naturschutz Rechnung getragen und eine sinnvolle Bebauungsergänzung ermöglicht werden. Der geforderte Ausgleich ist auch unter Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstückseigentümer angemessen.
In der Abwägung der unterschiedlichen Belange wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ein sinnvolles Konzept umgesetzt, das den unterschiedlichen Ansprüchen gerecht wird und auch die privaten Belange der Eigentümer der Grundstücke in ausreichendem Maß berücksichtigt. Die getroffenen Festsetzungen sind notwendig, um eine Bebaubarkeit der Grundstücke auch im Hinblick auf die Belange des gesunden Wohnens und Arbeitens zu gewährleisten.

11 Kosten

Zwischen dem Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 187/1, Gemarkung Großreuth h. d. V., und der Stadt Nürnberg wurde auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes einschl. Umweltberichts ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin sind Regelungen für Maßnahmen bzw. Kosten zur Sicherung der Erschließung, zur Grünordnung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zum Folgebedarf getroffen. Darüber hinaus wird die spätere Anbindung an die übergeordnete Freiraumverbindung entlang des Wetzendorfer Landgrabens in Form eines Fuß- und Radweges gesichert.

Nürnberg, 20.03.2008
Stadtplanungsamt
gez. i. V. Schlick
Schlick
Baudirektor

B-Plan Nr 4536 für ein Gebiet östlich der Walburgisstraße, westlich der Rollnerstraße und nördlich der Kilianstraße

Teil 2: Umweltbericht Stand 18.03.2008

	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Ziele des Bauleitplanes	2
1.2 Plangrundlagen für den Umweltbericht	2
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung	2
2.1 Schutzgut Pflanzen	2
2.2 Schutzgut Tiere	3
2.3 Schutzgut Mensch	4
2.4 Schutzgut Boden	5
2.5 Schutzgut Wasser	5
2.6 Schutzgut Klima und Luft	6
2.7 Schutzgut Landschaft	7
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	7
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	8
4.1 Ausgleichs- / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
5. Geprüfte Alternativen	9
6. Methodik / Hinweise auf Kenntnislücken / noch erforderliche Untersuchungen	9
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	9
8. Zusammenfassung	10

Anhang

- Floristische Bestandsaufnahme v. 23.02.2007
- Karte Bestand, Bebauungsplan und Eingriffskompensation, Stand 15.11.2007
- Eingriffsbilanzierung, Stand 03.12.2007
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Stand März 2008 (nur in der B-Plan-Akte)

1. Einleitung

Für ein Gebiet östlich der Walburgisstraße, westlich der Rollnerstraße und nördlich der Kilianstraße soll der Bebauungsplan 4536 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für ein Wohn- und Mischgebiet.

Im Flächenutzungsplan der Stadt Nürnberg sind die Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.

Die beiden Flurstücke 187 und 187/1 haben zusammen eine Flächengröße von ca. 5.630 m².

Nach § 2 Abs. 4 der BauGB ist bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden.

Der Umweltbericht wird im Zusammenhang mit dem weiteren Bebauungsplanverfahren fortgeschrieben.

1.1 Ziele des Bauleitplanes

Es wird beabsichtigt, auf zwei landwirtschaftlichen Flurstücken in Nürnberg-Thon Baurecht zu erhalten für ein Wohngebiet und ein Mischgebiet.

Siehe auch Pkt. 2 der Begründung des Bebauungsplanes.

1.2 Plangrundlagen für den Umweltbericht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nürnberg weist den Untersuchungsbereich als Wohnbaufläche aus. Entlang der Walburgisstraße wird eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt. Der Wetzendorfer Landgraben ist als Hauptachse für ein Biotopverbundsystem für Feuchtgebiete verzeichnet.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für die Stadt Nürnberg verzeichnet eine Ruderalflur mit lokaler Bedeutung im Untersuchungsgebiet (Feldgehölz im Süden, Nr. 372).

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Pflanzen

2.1.1 Bestandsaufnahme

Für das im Rahmen des ABSP erfasste Biotop Nr. 372 (Ruderalfläche) gibt es keine Artenliste. Eigene Erhebungen ergeben einen weitgehend unspezifischen Artenbestand ohne bemerkenswerte oder bedrohte Arten (siehe Anhang, Bestandsaufnahme v. 23.02.2007).

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

Das Feldgehölz wird gemäß ABSP als „lokal bedeutsam“ eingestuft. Die restlichen Vegetationsbestände sind als geringwertig und nicht erhaltenswert einzustufen.

Gemäß FNP ist entlang des Wetzendorfer Landgrabens eine Hauptverbundachse Feuchtgebiete geplant. Dieser Absicht trägt die geplante Anlage eines Krautsaumes mit Gehölzen entlang des Grabens Rechnung.

2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planungen werden das Feldgehölz und die anderen Vegetationsbestände vollständig beseitigt.

Es ist somit mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu rechnen.

2.2 Schutzgut Tiere

2.2.1 Bestandsaufnahme

Laut Mitteilung des Umweltamtes liegen keine Kartierungen oder weitere Erfassungen von Tierarten vor. Für das im Rahmen des ABSP erfasste Biotop Nr. 372 (Ruderalfläche) gibt es keine Artenliste.

Insbesondere im Hinblick auf das Vorkommen von Singvögel wurde eine *spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)* durchgeführt.
Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene und potentiell vorkommende Arten sind: Amsel, Blaumeise, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkelchen, Zaunkönig, Bachstelze, Elster, Feldsperling, Gartengrasmücke, Girlitz, Haussperling und Heckenbraunelle.

Heckenbraunelle und Feldsperling stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands, der Feldsperling auch auf der Vorwarnliste der Roten Liste Bayerns.

Weitere Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden nicht erfüllt, die Einholung einer ausnahmsweisen Zulassung des Vorhabens ist somit nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet kann faunistisch als durchschnittlich wertvoll eingestuft werden.

2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planungen werden das Feldgehölz und die anderen Lebensräume vollständig beseitigt.

Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt, die Einholung einer ausnahmsweisen Zulassung des Vorhabens ist somit nicht erforderlich (saP, Seite 7).

Durch die Anlage einer Feldhecke an der Ostgrenze und des Krautsaums mit Gehölzen entlang des Landgrabens wird die Wiederansiedlung von entspr. Tierarten gefördert. Die Verwendung einheimischer, standortgemäßer Pflanzen in den Gärten kann den Verlust des Feldgehölzes nach Eintritt der Funktionsfähigkeit ansatzweise ausgleichen.

Es erscheint wahrscheinlich, dass die geplante Pflanzung der Feldhecke vor der Rodung des Feldgehölzes im südlichen des Untersuchungsgebietes erfolgt und somit eine kontinuierliche ökologische Funktionalität gegeben sein wird.

Es ist mit eher negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu rechnen.

2.3 Schutzgut Mensch

2.3.1 Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Planung

Erholung
Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und einem Feldgehölz. Angrenzend dominieren Reihenhaussiedlungen aus den 1960er Jahren, Gewerbebebauung entlang der Kilianstraße und im Osten Landwirtschaft.

Der Erholungswert der vorhandenen Freiflächen muss aufgrund der Beeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung der Kilianstraße, der optisch dominanten Gewerbebauung und der intensiven Landwirtschaft als gering angesehen werden. Weiterhin fehlt eine Durchwegung in den genannten Flächen.

Durch die Pflanzung der Feldhecke an der Ostgrenze der Bebauung entsteht ein harmonischen Übergang von Siedlung zu freier Landschaft. Es kann mit einer Aufwertung des östlich angrenzenden Freiraumes gerechnet werden.

Gemäß FNP ist entlang des Wetzendorfer Landgrabens eine übergeordnete Freiraumverbindung vorgesehen. Die geplante Durchwegung des Baugebietes kann diese Funktion erfüllen, da der nordwestliche Erschließungsweg auf 3m Breite vergrößert wird und bis an den Wetzendorfer Landgraben heran geführt wird. Zur Querung wird ein Kanalrohr in geeigneter Größe vorgesehen.

Immissionen
Die schallimmissionstechnischen Untersuchungen des IB Sorge differenzieren mögliche Lärmimmissionen in Verkehrslärmimmissionen, Gewerbelärmimmissionen und Sportlärmimmissionen.

- Verkehrslärmimmissionen: tags werden die schalltechnischen Orientierungswerte bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen im Wesentlichen eingehalten, nachts trifft dies nur für die von der Lärmquelle Kilianstraße abgewandten Seiten zu.

- Gewerbelärmimmissionen: Die Immissionsrichtwerte werden tags und nachts eingehalten, mit Ausnahme der dem Gewerbe zugewandten Fassaden im Süden.

- Sportlärmimmissionen: Die Immissionsrichtwerte werden durch die benachbarte Kartbahn zu allen Zeiten unterschritten.

Aus den Untersuchungen werden folgende bauleitplanerische Festsetzungen abgeleitet:

- durchgehende Lärmschutzmaßnahme im Süden des Untersuchungsgebietes, Mindesthöhe 7,50m, und im Osten des Untersuchungsgebietes, Mindesthöhe 7,00m.

- an der Westseite des Planungsgebietes muss auf einer Länge von 30m – beginnend von der Südgrenze – eine Lärmschutzwand von mind. 2,50m Höhe errichtet werden. Ohne diese Lärmschutzwand wäre eine Wohnnutzung im Mischgebiet nicht möglich.

-

Für detaillierte Aussagen wird auf die *Schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen in der Bauleitplanung* des IB Sorge verwiesen (Nr. 9169.2 v. 27.11.07).

Es ist somit mit unerheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

2.4 Schutzgut Boden

2.4.1 Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung

Gemäß Geologischer Karte M 1 : 50.000 ist im Planungsgebiet Coburger Sandstein mit Basisletten anzutreffen. Die daraus entstandenen Böden sind: pseudovergleyte Braunerde und mittel- und tiefgründiger, tonig-lehmiger bis schwach schluffig-lehmiger Sand.

Ein ca. 50 m breiter Streifen entlang des Landgrabens wird als wechselfeuchter bis gemäßigt feuchter Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion eingestuft. Der restliche Bereich nach Süden gilt als Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion.

Nach Auskunft des Umweltamtes weist das Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsfläche auf.

Bei Durchführung der Planungen ist mit Eingriffen in das Schutzgut Boden durch Umlagerung und Versiegelung zu rechnen. Mit Bodenauftrag ist im Nordteil und Mittelteil des Planungsgebietes zu rechnen, mit dauerhaftem Bodenabtrag im Bereich der Untergeschosse der Gebäude. Der wertvolle Oberboden wird bauseits gelagert und für die Pflanz- und Rasenflächen wieder aufgetragen. Die versiegelten Flächen (Gebäude und Beläge) sind ca. 3.425 m² groß.

Die Realisierung der versickerungsfähigen Beläge und die Anlage der Versickerungsmulde sind im Rahmen eines Monitoring zu überwachen.

Die gepl. Anlage des Krautsaums mit Gehölzen trägt der Arten- und Biotopschutzfunktion des Bodens entlang des Landgrabens Rechnung.

Es ist somit mit negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu rechnen.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung

Das Planungsgebiet wird im Norden begrenzt vom Wetzendorfer Landgraben, einem Gewässer III. Ordnung mit Fließrichtung West. Der Graben führt nur zeitweise Wasser und weist keinerlei standortgemäßen Pflanzen oder Tiere auf. Das Planungsgebiet entwässert nach Norden mit nur geringem Gefälle in den Graben.

Die Grundwasserflurabstände werden gemäß Baugrunduntersuchung für das Planungsgebiet mit 1,05 m bis 2,80 m angegeben, ausgehend von der derzeitigen Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung wird gemäß Flurabstandskarte des Umweltamtes mit Südwest angegeben. Durch die Aufschüttung des Geländes von bis zu 1,00m vergrößert sich der Grundwasserflurabstand wieder. Die Sohle der Versickerungsmulde wird mehr als 1,00 m Abstand vom Grundwasserspiegel haben.

Eine Versickerung ist - bei geeignetem Auffüllmaterial (Kiessand) – gemäß Baugrunduntersuchung zulässig.

Das Baugrundgutachten wurde der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt.

Bei Durchführung der Planungen ist mit einer Versiegelung durch Gebäude und Belagsflächen zu rechnen. Im Rahmen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden durch versickerungsfähige Beläge diese Beeinträchtigung möglichst gering gehalten. Die Dachflächen der beiden nördlichen Reihenhausriegel werden in einer Mulde an der Ostgrenze der Versickerung zugeführt. Diese Mulde wird jedoch nicht in der Ökobilanz angerechnet, da sie von der gepl. Feldhecke überlagert wird und diese Fläche somit doppelt gerechnet werden würde.

Die Dachflächen der Garagen werden über Schotterpackungen der Versickerung zugeführt. Ein Anschluss an die Versickerungsmulde ist aufgrund der großen Entfernung finanziell nicht realisierbar.

Die Realisierung der versickerungsfähigen Beläge und die Anlage der Versickerungsmulde sind im Rahmen eines Monitoring zu überwachen.

Im Hinblick auf den Hochwasserschutz wurde in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Erschließungsweg für die nördliche Reihenhauszeile um 2,00 m nach Süden verschoben.

Die Kellergeschosse der Gebäude werden hinsichtlich des Bauwerkschutzes in wasserundurchlässigem Beton ausgeführt

Es ist somit mit unerheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.1 Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung

Nach der Bodenfunktionskarte R 2 des ABSP Nürnbergs liegt das Planungsgebiet z. T. in einer Freifläche mit thermischer Entlastungsfunktion (Frischluftentstehungs- und Fließzone).

Nach Auskunft des Umweltamtes befinden sich in der Umgebung des Planungsgebietes keine immissionsrechtlich genehmigungsbedürftigen Firmen.

Eingeführte Orientierungswerte für die Stadtplanung zur Beurteilung der Zumutbarkeit von Geruchsbelästigungen, wie sie für die Regelungssysteme des Lärms oder der Luft typisch sind, liegen noch nicht vor.
Bei den möglichen Gerüchen handelt es sich um Immissionen einer Lebkuchenfabrik, bisher sind keine Beschwerden aus der umgebenden Wohnbebauung bekannt.

Bei Durchführung der Planungen muss nur mit geringen Beeinträchtigungen der Frischluftentstehungs- und Fließzone gerechnet werden, da durch den erheblichen Abstand der Bebauung zum Landgraben keine Barrierewirkung zu erwarten ist. Die Funktion Frischluftentstehung wird durch die Bebauung und Versiegelung stark beeinträchtigt.

Die geplante Solarenergieanlage vermindert die zusätzliche $C0_2$-Belastung durch die geplante Bebauung. Geplant, aber nicht im B-Plan festgesetzt, ist eine Solarthermieanlage für Warmwasser- und Heizungsunterstützung.

Als Konflikt mindernde Maßnahmen werden ein möglichst geringer Versiegelungsgrad und ein hoher Anteil an Vegetationsflächen angestrebt.

Es ist somit mit unerheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu rechnen.

2.7 Schutzgut Landschaft

2.7.1 Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Planung

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes wird geprägt durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung (Gemüsebau) beiderseits des Wetzendorfer Landgrabens Richtung Norden und Osten. Im Westen grenzt der Siedlungsrand in Form einer Reihenhaussiedlung an, ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft fehlt hier. Im Süden bestimmt hohe Gewerbebauung das Landschaftsbild entlang der stark befahrenen Kilianstraße.

Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Bei Durchführung der Planungen wird durch die umfangreiche Eingrünung der Siedlungsrand Richtung Osten und Norden deutlich aufgewertet. Die innere Durchgrünung der geplanten Bebauung bereichert das Ortsbild.

Es ist somit für den nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes mit positiven Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu rechnen, für den südlichen Teilbereich mit negativen Auswirkungen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.8.1 Bestandsaufnahme, Prognose bei Durchführung der Planung

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind für das Planungsgebietes keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Weitere Kultur- oder Sachgüter im Planungsgebiet sind nicht bekannt.

Es ist somit nicht mit Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu rechnen.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Ackers zu rechnen, verbunden mit negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wie z. B. Stoffeinträge in den Landgraben. Mit einer weiteren Eutrophierung des Landgrabens ist zu rechnen.

Das Entwicklungspotential des Ackers muss aufgrund der landwirtschaftlichen Vorbelastungen als gering eingestuft werden.

Hinsichtlich des Feldgehölzes ist nicht mit einer Nutzungsänderung zu rechnen aufgrund der Eigentümerverhältnisse. Durch den offensichtlich häufiger durchgeführten kompletten Rückschnitt des Bewuchses und der Beeinträchtigung von Seiten der Landwirtschaft und den Störeinflüssen der Kilianstraße kann nicht mit einer Steigerung des Biotopwertes gerechnet werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (siehe auch Eingriffsbilanzierungen beider Varianten)

Der Ausgleich und die Minderungen für nachteilige Auswirkungen sollen erfolgen durch :

- Anlage einer frei wachsenden Feldhecke an der Ostgrenze (Ausgleich für Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen, Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes),
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Ausgleich für Versiegelung),
- Versickerung eines Teiles des Dachwassers,
- Entwicklung eines Krautsaumes mit Gehölzen am Landgraben (Ausgleich für Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen). Das angestrebte Arteninventar soll Pflanzenarten der Mädesüßfluren enthalten, z. B. Mädesüß, Uferwolfstrapp, Blutweiderich, Rohrglanzgras, Flatterbinse, Sumpfschwertlilie und Sumpfkratzdistel.
- Verwendung einheimischer Pflanzen bei der Außenanlagengestaltung (Ausgleich für Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen),
- Anlage von Rasen- und Pflanzflächen (Minderung der Versiegelung, Ausgleich für kleinklimatische Beeinträchtigungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes),
- Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen (Minderung der Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrs- und Gewerbelärm), z. B. Lärmschutzwand an der Westgrenze.
- Anlage einer Solarenergieanlage (Minderung der CO2-Belastung)

Externer Ausgleich:

Als externer Ausgleich wurden Maßnahmen, die dem Arten- und Biotopschutz zugute kommen, aus dem vorhandenen Parkpflegewerk für den Volkspark Dutzendteich ausgewählt. Im Rahmen des Ökokontos wurden hier 2006/2007 ökologische Aufwertungen im Bereich des Silberbucks (Flurnummer 359, Gmkg. Gleißhammer) durchgeführt. Der Ausgangszustand sowie die Maßnahme selbst wurden als ökologische Ausgleichsmaßnahme fachlich und kostenmäßig dokumentiert.

Auf den Flächen am Silberbuck sind überalterte und abgängige Pionierholzarten wie Pappel, Birke und Robinie zu finden. Ein von Pappeln dominierter Baumbestand von 1 ha Größe wird seit 2005/2006 nach ökologischen Grundsätzen umgebaut. Die Entfernung der Pappeln auf dem als Ausgleichsfläche festgelegten 1625 m^2 großen Teilstück und die Unterpflanzung mit Laubgehölzen (Forstware) v.a. Ahorne, Buchen, Linden ist bereits erfolgt. So entstehen durch Naturverjüngung und teilweise Pflanzung einheimischer Baumarten mittel- bis langfristig stabile Laubwaldbestände. Wo es möglich ist, wird stehendes und liegendes Totholz am Ort belassen.
Die Maßnahmen sowie die folgende Fertigstellung und Entwicklung werden vom Landschaftspflegeverband im Rahmen des Ökokontos durchgeführt.

Eine weitgehende Gleichartigkeit des zu beseitigenden Feldgehölzes und des angestrebten Laubwaldbestandes ist somit erreichbar.

4.1 Ausgleichs- / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Anlage Eingriffsbilanzierung)

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.Juli1998 (Amtsblatt S. 392), zuletzt geändert durch Satzung vom 21. Juli 2006 (Amtsblatt S. 280)

Resultat :
Am Ende der Bilanzierung verbleibt nach derzeitigem Planungsstand ein Defizit von 640 Wertepunkten für die beiden Flurstücke. Eine vollständige Kompensation auf den beiden Flächen ist nicht möglich, eine externe Kompensation wird gem. Bebauungsplan von der Stadt Nürnberg auf einer externen Ausgleichsfläche durchgeführt (siehe Punkt 4), der Wert beträgt 650 Wertepunkte.

Insgesamt ergibt sich schließlich ein Überschuss von 10 Wertepunkten. Der Eingriff wird somit kompensiert.

5. Geprüfte Alternativen

Neben der Variante A (Eigentumswohnanlage / Reihenhausanlage) wurde bisher auch eine alternative Variante B untersucht (Eigentumswohnanlage / Einfamilienhäuser / Doppelhäuser).

Die Variante B schnitt bei der Ökobilanz um 138 Entwicklungswertepunkte schlechter ab als die Variante A. Die Variante A ist daher als umweltverträglicher einzustufen.

Die Variante B wurde nicht weiter verfolgt.

6. Methodik / Hinweise auf Kenntnislücken / noch erforderliche Untersuchungen

Die Grundlagenermittlung erfolgt durch die Abfrage der entsprechenden Fachbehörden, die Auswertung von Planunterlagen, de saP und eigene Erhebungen.

Weitere Untersuchungen waren nicht erforderlich.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Als sinnvoll wird die Überwachung der Entwicklung der Feldhecke und des Krautsaumes am Wetzendorfer Landgraben angesehen.

Während der Bauphase ist auf den Schutz des Fließgewässers und des Grundwassers zu achten, sowie auf den Einbau ausreichend versickerungsfähigen Bodens, die Verwendung versickerungsfähigen Pflasters und die Anlage der Versickerungsmulde.

8. Zusammenfassung

Am östlichen Ortsrand von Nürnberg-Thon ist die Bebauung zweier Flurstücke geplant.

Auf dem nördlichen Flurstück ist ein allgemeines Wohngebiet (Reihenhäuser), auf dem südlichen Flurstück ein Mischgebiet geplant.

Insbesondere durch den Verlust eines großflächigen Feldgehölzes stellt die Planung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung analysiert wird. Es ergibt sich ein Defizit von 640 Entwicklungswertepunkten. Eine Kompensation des Defizits für beide Varianten ist im derzeitigen Geltungsbereich nicht machbar.

Die externe Kompensation wird auf einer gepl. Ausgleichsfläche in der Gemarkung Gleißhammer durch die Stadt Nürnberg durchgeführt (Aufwertung eines naturfernen Laubholzforstes zu einem heimischen, standortgerechten Gehölzbestand, 650 Wertepunkte).

Durch den Überschuss von 10 Wertepunkte wird der Eingriff kompensiert.

Relevante Vorbelastungen sind durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Kilianstraße, die intensive Nutzung des Ackers und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu verzeichnen.

Durch die beschriebenen umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Schutzgütern ist insgesamt nur mit unerheblichen negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

Aufgestellt: Nürnberg, 18.03.2008

SCHULTHEISS Wohnbau AG
i. A. Dipl.-Ing. (FH) Lutz Thomas
Landschaftsarchitekt

Floristische Bestandsaufnahme v. 23.02.2007 :

- Feldgehölz:

Ligustrum vulgare
Sorbus aucuparia
Rosa canina
Rubus fruticosus
Salix caprea
Robinia pseudoacacia
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Sambucus nigra
Hedera helix
Betula pendula
Cornus alba

Krautschicht:

Geum urbanum
Dactylus glomerata (randlich)
Solidago canadensis (randlich)

- Ackerrain Westseite und zwischen Acker und Graben

Lamium amplexicaule
Papaver rhoeas
Stellaria media
Dactylis glomerata
Alliaria petiolata
Lamium album
Veronica spec.
Tanacetum officinale
Sonchus arvensis
Ranunculus ficaria (nur am Graben)

- Abraum- und Müllablagerung an der Kilianstraße

Verbascum thapsus
Poa annua
Tanacetum parthenium
Tanacetum vulgare
Dactylus glomerata

ERRICHTUNG VON 15 RH´S UND 13 ETW`S

WALBURGISSTR. 90425 NÜRNBERG

Karten Umweltbericht,
Stand 03.12.2007
- Bestand,
- Bebauungsplan Nr. 4536
- Eingriffskompensation

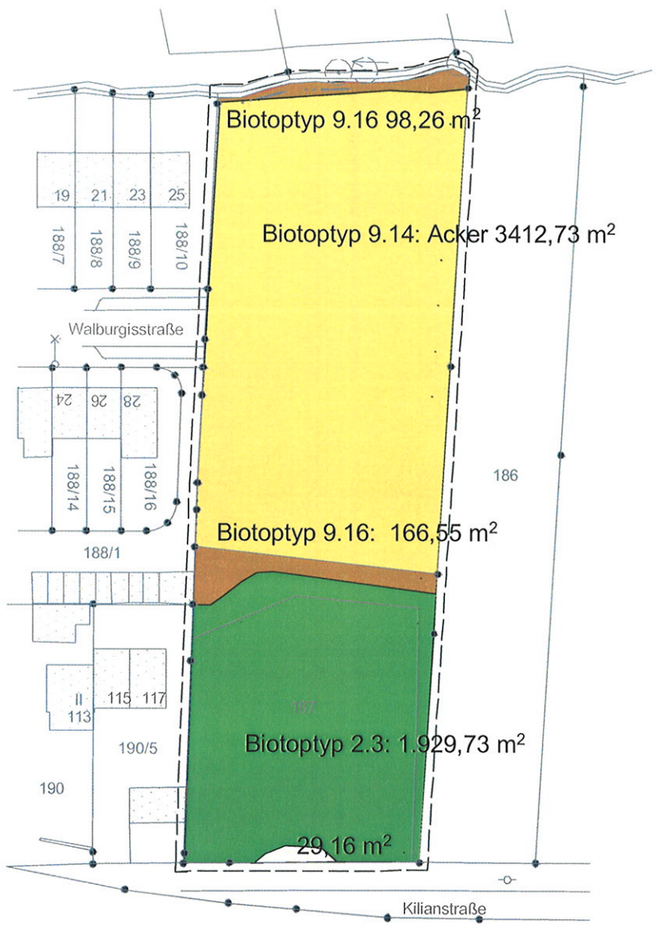
SCHULTHEISS
Wohnbau AG

Lerchenstr. 2 - 90425 Nürnberg
Tel.: 0911 - 34 70 90
Fax: 0911 - 34 70 920

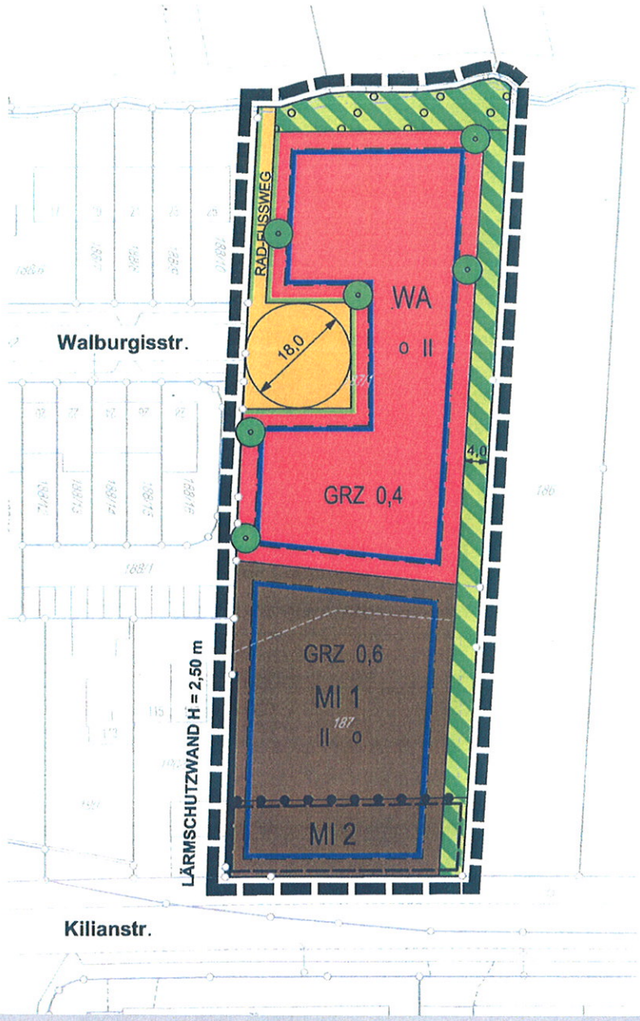
Planung:
Sickenberg Rüdiger
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

03.12.2007 gez: LT

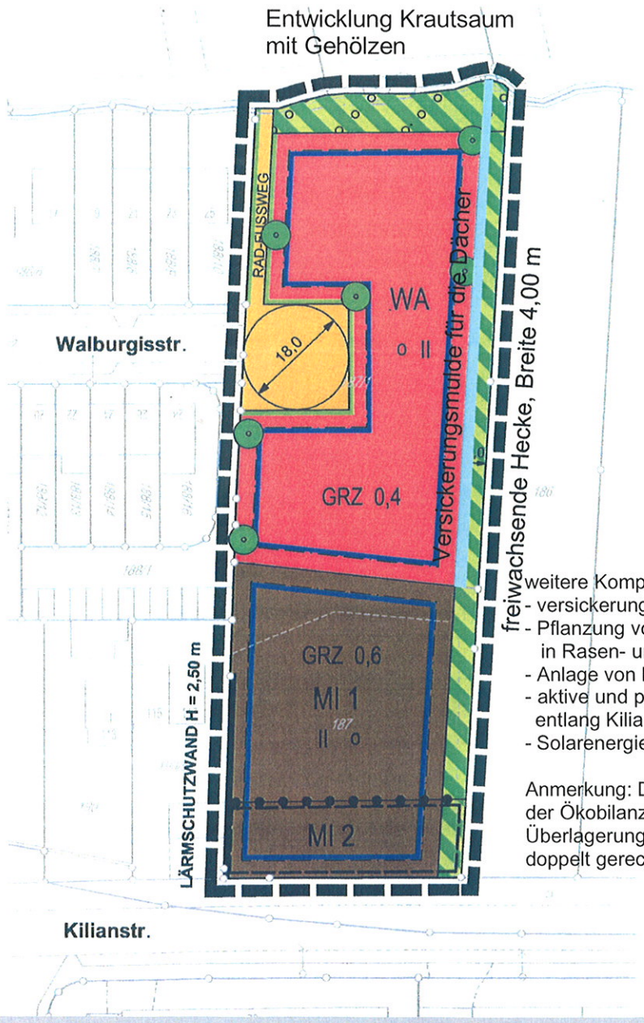
Bestand Januar 2007



Bebauungsplan Nr. 4536,
Vorentwurf 23.10.2007



Eingriffskompensation,
Stand 03.12.2007



weitere Kompensationsmaßnahmen :
- versickerungsfähige Beläge,
- Pflanzung von einheimischen Bäumen in Rasen- und Belagsflächen
- Anlage von Rasen- und Pflanzflächen
- aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen entlang Kilianstraße
- Solarenergieanlage

Anmerkung: Die Versickerungsmulde wird in der Ökobilanz nicht gerechnet, da Überlagerung mit der gepl. Hecke (sonst doppelt gerechnet)

LAGEPLAN 1:1000

Bebauungsplan Nr. 4536 - Walburgisstaße - Eingriffsbilanzierung, Stand 03.12.2007

1.1 Verlust Fläche 187/1 (Nord)

	Typ	Bestandswert	Fläche (m2)	**Bestands-Wertepunkte**	Bemerkungen
Feldrain mit nährstofflieb. Vegetation	9_16	0,4	98,26	**39**	entlang des Landgrabens, keine Mädesüßflur
Acker	9_14	0,2	3412,73	**683**	
Summe :			3510,99	**722**	

1.2 Verlust Fläche 187 (Süd)

	Typ	Bestandswert	Fläche (m2)	**Bestands-Wertepunkte**	Bemerkungen
Hecke, Gebüsch	2_4	0,6	1929,73	**1158**	
Feldrain mit nährstofflieb. Vegetation	9_16	0,4	166,55	**67**	
Müllablagerung		0	29,16	**0**	
Summe :			2125,44	**1224**	

2.1 Ausgleich Fläche 187/1 (Nord) einschl. Fl.Nr. 50

	Typ	Wert Entwicklung	Fläche (m2)	**Entwicklungs-wertepunkte**	Bemerkungen
Ufersaum mit Krautsaum, Gehölzen	2_1	0,8	274,59	**220**	am Landgraben
Hecke aus heimischen Gehölzen	2_4	0,6	320,21	**192**	entlang Ostgrenze, Breite durchgehend 4,00m
Rasen- und Pflanzfläche	5_3	0,3	627,63	**188**	ohne Bäume und Terrassen in Rasen- und Pflanzflächen
Baum in Belagsfläche	1_2	0,8	20,00	**16**	1 x in Belagsfläche
Baum in Rasenfläche	1_2	0,8	100,00	**80**	5 x in Rasenfläche
techn. Regenwasserversickg. Dächer	7_5	0,1	410,00	**41**	nördlicher und mittlerer RH-Riegel, Garagendächer
versickerungsfähige Beläge	8_3	0,1	708,90	**71**	Pflaster, Wege, 15 Terrassen a 16 m2, ohne Fläche Wendehammer
Summe :				**808**	
Wertepunkte Ausgleich - Verlust :				**86**	**Überschuß Wertepunkte Entwicklung Fläche Nord**

2.2 Ausgleich Fläche (187 Süd)

	Typ	Wert Entwicklung	Fläche (m2)	**Entwicklungs-wertepunkte**	Bemerkungen
Hecke aus heimischen Gehölzen	2_4	0,6	201,24	**121**	entlang Ostgrenze, Breite durchgehend 4,00m
Rasen- und Pflanzfläche	5_3	0,3	790,88	**237**	ohne Terrassen, Bäume in Pflanz- und Rasenflächen
Baum in Rasenfläche	1_2	0,8	120,00	**96**	6 x in Rasenfläche
versickerungsfähige Beläge	8_3	0,1	442,04	**44**	Pflaster, Wege, 4 Terrassen a 16 m2
Summe :				**498**	
Wertepunkte Ausgleich - Verlust :				**-726**	**Defizit Wertepunkte Entwicklung Fläche Süd**

Bilanz beide Flurstücke :	**-640**	**Defizit Wertepunkte Entwicklung für beide Flurstücke zusammen**
	650	**Wertepunkte für Ausgleichsmaßnahme in Gmrkg. Gleißhammer gem. Bebauungsplan**
	10	**Überschuß Wertepunkte Entwicklung**

Aufgestellt: Nürnberg, 03.12.2007

SCHULTHEISS Wohnbau AG
i. A. Dipl.-Ing. (FH) Lutz Thomas
Landschaftsarchitekt

Anmerkung: **Ermittlung der detaillierten Flächengrößen (Rasen, Beläge, Dachflächen) gem. Eingabeplanung, darstellungsbedingt nicht möglich aus dem Bebauungsplan.**
Die Versickerungsmulde wurde nicht angerechnet, da von der Hecke überlagert (sonst doppelt berücksichtigt)