

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4529

für ein Gebiet südöstlich der Hartungstraße, nordöstlich der Gerhart-Hauptmann-Straße und nördlich der Wallensteinstraße (ehemals ATV-Sportgelände)

in der Fassung vom 02.02.2009

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	3
I.1.	ALLGEMEINES:	3
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:	3
I.3.	STÄDTEBAULICHE SITUATION und GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
I.3.1.	BESTANDSANALYSE	4
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet, Topographie	4
I.3.1.2.	Art und Maß der derzeitigen Nutzungen u. städtebauliche Situation	4
I.3.1.3.	Verkehr/ Verkehrliche Erschließung	4
I.3.1.4.	Natürliche Grundlagen: Vegetation (real), Fauna und Flora, Biotopausstattung, -funktion	5
I.3.1.5.	Vorbelastungen: Altlasten, Lufthygiene, Lärm	5
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	6
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	6
I.3.2.2.	Fachplanungsrecht	6
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	6
I.3.3.1.	Beschränkungen	6
I.3.3.2.	Eigentumsverhältnisse	7
I.4.	PLANUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN	7
I.4.1.	KONZEPT	7
I.4.2.	NUTZUNG	7
I.4.2.1.	Art der Nutzung/ Flächenaufteilung	8
I.4.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
I.4.3.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	9
I.4.4.	VER- UND ENTSORGUNG: private, kommunale u. technische Infrastruktur	9
I.4.5.	ENTWÄSSERUNG	10
I.4.6.	GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN	11
I.4.6.1.	Planungsvorgaben	11
I.4.6.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft	11
I.4.6.3.	Bewertung der Auswirkungen der beabsichtigten städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft	11
I.4.6.4.	Grünordnerisches Konzept	13
I.4.6.5.	Gebot der Vermeidung; Verminderung	13
I.4.6.6.	Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe	13
I.4.7.	IMMISSIONSSCHUTZ	15
I.5.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	19
I.5.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	19
I.5.2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	20

I.5.3.	BAUWEISE	20
I.5.4.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN	21
I.5.5.	ABSTANDSFLÄCHEN	21
I.5.6.	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	22
I.5.7.	EINFRIEDUNGEN	22
I.5.8.	PFLANZFESTSETZUNGEN (soweit nicht in „Grünflächen“ dargelegt)	22
I.5.9.	MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	23
I.5.10.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	23
I.5.11.	VERKEHRSFLÄCHEN	23
I.5.12.	GRÜNFLÄCHEN	24
I.5.13.	FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	24
I.5.14.	BEHEIZUNG	25
I.6.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	26
I.7.	BETEILIGUNGEN	27
I.7.1.	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	27
I.7.2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:	27
I.7.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB	27
I.7.4.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29
I.8.	PLANRECHTFERTIGUNG	29
I.8.1.	STÄDTEBAULICHER RAUM	29
I.8.2.	VERKEHR	29
I.8.3.	EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT (unvermeidbar) (Grünordnung)	29
I.8.4.	IMMISSIONSBELASTUNGEN	30
I.8.5.	AUSGLEICHSNACHWEIS im Plangebiet, im Ausgleichsflächenpool der Gemeinde	30
I.8.5.1.	FACHLICHE GRUNDLAGE DER FESTSTELLUNG DES AUSGLEICHS	31
I.8.5.2.	NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHS-/ ERSATZMASSNAHMEN	31
I.8.6.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG (Inhalt)	32
I.9.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	32
I.10.	KOSTEN	32
II.	UMWELTBERICHT (Stand 02.02.2009) als gesonderter Textteil	
III.	ANLAGEN	
	Fachgutachten:	
	- Bodengutachten, Ingenieurbüro Schulze Lang, 24.05.2007	
	- Schalltechnisches Gutachten, Modus Consult, September 2008	
	- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, Januar 2009	

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4529

für das Gebiet südöstlich der Hartungstraße, nordöstlich der Gerhart-Hauptmann-Straße und nördlich der Wallensteinstraße (ehemals ATV-Sportgelände)
in der Fassung vom 02.02.2009

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES:

Zur Sicherung der Sportflächen des ATV Nürnberg am Standort Wallensteinstraße in Großreuth bei Schweinau wurde im September 2001 das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4472 eingeleitet.

Im Jahr 2003 äußerten jedoch die Sportvereine ATV Nürnberg e. V. und SV Frankonia Fusionsabsichten. Das bisherige Sportgelände des ATV Nürnberg an der Wallensteinstraße sollte aufgegeben und einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Diese Fusion ist inzwischen vollzogen. Das gemeinsame Vereinsgelände befindet sich an der Hügelstraße, dem bisherigen Vereinsgelände des SV Frankonia.

Über die geplante Fusion und die beabsichtigte Umwidmung der ATV-Flächen an der Wallensteinstraße wurde am 04.03.2004 im Stadtplanungsausschuss (AfS) berichtet.

Am 24.02.2005 wurde vom Stadtplanungsausschuss im Zusammenhang mit der Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4529 deshalb die Einstellung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4472 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4529 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 Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB n. F. geregelt.

Der Planungsbereich umfasst das bisherige Sportgelände des ATV Nürnberg sowie einige angrenzende Grundstücke. Für einige Arrondierungsgrundstücke ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3795 eine Fläche für Kleingärten festgesetzt. Kleingärten sollen jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten U-Bahn nicht mehr realisiert werden. Diese Fläche soll deshalb ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4529 aufgehobenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3795 können in der Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ eingesehen werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:

Durch die Fusion zweier Sportvereine wurden die Sportflächen des ATV an der Wallensteinstraße frei und sollten einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Der ursprüngliche Plan des ATV, seine Sporthalle mit Sportgaststätte mit dazugehörigen Stellplätzen auf dem Gelände weiterzubetreiben, wurde mittlerweile aufgegeben, so dass das gesamte Sportgelände einer Wohnnutzung zugeführt werden kann.

Um eine geordnete, sinnvolle städtebauliche Entwicklung in dem Bereich sicherstellen zu können, wurde als Planungsgebiet die Fläche des Sportvereins zusammen mit einigen angrenzenden Grundstücken (Flur Nrn. 138/3, 138/2, 138, 139/3 und 139 Gmkg. Großreuth bei Schweinau) festgelegt.

Das zu beplanende Gebiet wurde am 27.07.2007 überwiegend von der Deutschen Reihenhäuser AG erworben.

Von diesem Wohnungsbauinvestor liegen konkrete Planungsabsichten vor. Er plant, die vorhandenen Gebäude abzurechen und eine verdichtete Reihenhausbebauung sowie in Teilbereichen Geschosswohnungsbau zu realisieren.

Dies ist konform mit den Vorstellungen der Stadt für eine städtebauliche Entwicklung des Gebietes. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung von Wohnbebauung schaffen.

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION und GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet, Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Stadtgebietes in der Gemarkung Großreuth bei Schweinau und umfasst eine Fläche von 56.785 qm.

Das Gelände ist weitgehend eben. Ein Geländeversprung/ Niveauunterschied (ca. 1,20 m) befindet sich im Bereich der Sporthalle inkl. Parkplatz. Entlang einer bestehenden Baumallee wurde ebenfalls aufgeschüttet. Im Norden werden vorhandene Tennisplätze durch Lärmschutzwälle zur angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt.

Der Geltungsbereich grenzt mit drei Seiten an Wohngebiete an. Nördlich des Gebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Kleingartenanlage „Luftige Höhe“.

Grundwasser ist etwa zwischen 7 – 9 m unter Geländeoberkante anzutreffen.

I.3.1.2. Art und Maß der derzeitigen Nutzungen u. städtebauliche Situation

Auf den Flächen an der Wallensteinstraße befinden sich mehrere Tennisplätze, zwei Sportplätze und eine Turnhalle mit einer Sportgaststätte und Biergarten.

Die Sportnutzung wurde mittlerweile aufgegeben, das Gelände liegt derzeit brach.

Von dem ca. 5,7 ha großen Areal sind ca. 25 % überbaut (Sporthalle) bzw. durch Parkplätze komplett versiegelt.

Die Fl.Nr. 138/3 wurde bisher als Kirchweihplatz genutzt. Künftig soll der Kirchweihplatz im Bereich des alten Dorfkerns von Großreuth an der Hornstraße/ Alte Wallensteinstraße in unmittelbarer Nähe der Ringbahn verlagert werden.

Das südlich an die Kleingartenanlage „Luftige Höhe“ angrenzende Grundstück Fl.Nr. 138/2 wird von den Kleingärtnern als Parkplatz sowie als Lagerfläche genutzt.

Die umliegende Bebauung gestaltet sich sehr heterogen und staffelt sich wie folgt:

- im Südwesten II-geschossig und an der Wallensteinstraße IV-V-geschossig
- im Südosten sowohl I-geschossig als auch II- bis VI-geschossig
- im Norden und Nordosten II-geschossig
- im Osten III- bis VII-geschossig.

I.3.1.3. Verkehr/ Verkehrliche Erschließung

I.3.1.3.a. Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Wallensteinstraße gut an die Hauptverkehrsstraßen angebunden.

Die Anschlussstelle Nbg.- Gebersdorf der Südwesttangente befindet sich in 1.000 m Entfernung.

I.3.1.3.b. Öffentlicher Personennahverkehr

Derzeit ist das Planungsgebiet über die Buslinie 69 / Haltestelle Marconistraße an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Durch Inbetriebnahme der U 3 ist das Areal mit dem U-Bahnhof Gustav-Adolf-Straße gut erschlossen (Entfernung ca. 500 – 700 m). Mit der geplanten Verlängerung der U-Bahnlinie in Richtung Kleinreuth steht durch den zukünftigen U-Bahnhof an der Züricher Straße eine noch kürzere fußläufige Anbindung (ca. 150 m) zur Verfügung.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen: Vegetation (real), Fauna und Flora, Biotopausstattung, -funktion

In der Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg (neu) wurden eine Baumreihe (Bergahorn, Biotop Nr. 1355-001) sowie weitere Potentialflächen erfasst.

Gehölzbestände mit Großbäumen und eine Freifläche zwischen Hartungstraße und den Sportflächen des ATV, die als Festwiese genutzt wird, prägen das Planungsgebiet. Die Gehölze sind vor allem auf die Randbereiche der Sportanlagen konzentriert.

Der Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Baumarten dient als Lebensraum für den nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Grünspecht. Im Kronenbereich der Bäume sind weitere Singvogel- sowie diverse Insektenarten zu erwarten. Die vorhandenen Spechthöhlen stellen außerdem potentielle Winterquartiere für Fledermäuse dar.

Letztere dienen Singvögeln und sehr wahrscheinlich auch Fledermäusen als Nahrungsgrundlage. Die Festwiese weist einige geschützte Bereiche nach Art. 13d BayNatSchG auf. Es handelt sich um Magerstandorte mit vermehrtem Auftreten der Sandgrasnelke (*Armeria elongata* RL Bayern 3) und weiterer Magerzeiger wie Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*) und Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*). Die Wiese ist aufgrund des Vorkommens besonders geschützter Tierarten auch für die Fauna von Bedeutung.

Das übrige Untersuchungsgebiet setzt sich aus intensiv genutzten Sportplätzen und aufgelassenen Sportplätzen mit Ruderalvegetation zusammen.

I.3.1.5. Vorbelastungen: Altlasten, Lufthygiene, Lärm

Altlasten

Im Auftrag des Investors wurde von der Fa. Dr. Schulze und Lang, Spardorf, ein Bodengutachten/ geotechnischer Bericht gem. DIN 4020 erstellt (24.05.2007).

Die allgemeine Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden mittels 19 Aufschlussbohrungen und 4 Sondierungen untersucht. Hinsichtlich möglicher Kontaminationen mit umweltgefährdenden Stoffen wurden dabei keine signifikanten Belastungen festgestellt.

Lediglich im Bereich der Tennisplätze muss evtl. der Unterbau als sog. Z1.2-Material nach der LAGA- Deklarationsliste entsorgt bzw. eine Wiederverwertung zugeführt werden. Im Einzelfall werden weitere Untersuchungen erforderlich.

Die Platzbefestigung selbst, das Tennebodenmaterial, wurde nicht untersucht. Deshalb kann zur möglichen Belastungssituation und Entsorgung keine Aussage getroffen werden. Das Material kann je nach Herkunft schadstoffhaltig sein (Schwermetalle, Dioxine, Furane).

Gegebenfalls muss daher mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden. Es ist sicherzustellen, dass, die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach BBodSchV eingehalten werden.

Lärmschutz

Zur Analyse der Lärmimmissionsbelastungen des Planungsgebietes wurde von der Fa. Modus Consult ein schalltechnisches Gutachten erstellt (September 2008).

Aus diesem geht hervor, dass das Baugebiet auf Grund seiner Lage ausschließlich durch verkehrsbedingte Lärmemissionen belastet wird.

Im Außenwohnbereich werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 am Tag bei freier Schallausbreitung bis in eine Tiefe von ca. 80 m ab dem Fahrbahnrand der Wallensteinstraße überschritten. In der Nacht werden in den oberen Geschossebenen der geplanten Bebauung die Orientierungswerte bis in eine Tiefe von 100-120 m überschritten.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Regionalplan Industrieregion Mittelfranken

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4529 liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen. Auf der Grundlage des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden (Ziel A II 3.1.1).

Hinsichtlich der Neuerrichtung von Wohnungen soll gemäß Regionalplan auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/ Fürth/ Erlangen hingewirkt werden (Ziel B II 2.2).

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Somit ist die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne

Für den Planungsbereich bestehen planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3795, der seit 21.05.1970 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt in dem entsprechenden Teilbereich öffentliche Grünfläche – Kleingartenanlage – sowie Verkehrsfläche fest.

Einzelheiten sind aus der Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ ersichtlich. Alle bisherigen Festsetzungen treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4529 außer Kraft.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz

Faunistische Angaben nach der Artenschutzkartierung sind nicht verzeichnet. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Es finden sich auch keine Flächen nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP) im Geltungsbereich des B-Planes.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o. g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Hinblick auf Natur-, Wasser- und Waldschutzgebiete liegen keine förmlichen Ausweisungen für das Planungsgebiet vor.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler vorhanden.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Beschränkungen

Die geplante U-Bahntrasse der Linie U3 Südwest verläuft zukünftig unterirdisch im Nordosten des Planungsgebietes im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Die Oberkante der U-Bahntunnel liegt nach aktueller Planung ca. 11-13 m unter Geländeoberfläche. Die Überbau-

ung der U-Bahntrasse wäre bis zum 1. Untergeschoss möglich. Die endgültig fixierte Trasse wird über Dienstbarkeiten zu sichern sein.

Im Planungsgebiet befindet sich der Notwasserbrunnen B 602. Dieser ist frei zugänglich zu halten. D. h. es ist ein Arbeitsraum von 8m Höhe und einem Durchmesser von 3 m mit dem Brunnenkopfdeckel als Mittelpunkt freizuhalten. Bei Nichterhaltung ist für Ersatz zu sorgen.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend im Eigentum des Investors Deutsche Reihenhäuser AG. Teilbereiche davon sollen jedoch an einen weiteren Investor verkauft werden. Zwei kleine Tauschflächen, eine Fläche für den Kleingartenverein sowie eine für die St.-Joseph-Stiftung sind auch Teil des Planungsgebietes.

I.4. PLANUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN

I.4.1. KONZEPT

Die geplante Bebauung an der Wallensteinstraße wird einen Lückenschluss von bestehenden Baugebieten darstellen.

Das Gebiet wird in mehrere unterschiedliche Baufelder eingeteilt. Es ist eine eher verdichtete Bauweise in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten, aber auch mit einem gewissen Anteil von Einzel- und Doppelhäusern, geplant.

Die vorhandene bauliche Grundstruktur der Umgebung wird aufgenommen und im neuen Baugebiet weiterentwickelt.

Angrenzend an die Gebäude im Bereich der Wallensteinstraße werden Bauflächen mit Reihenhäusern in offener Bauweise, die je nach Haustyp mit II Geschossen oder 2 Geschossen mit zusätzlichem Dachausbau realisiert werden, situiert. Die Gestaltungskonzeption sieht im Hinblick auf die umliegende Bestandsbebauung für Hauptgebäude hier ausschließlich geneigte Dächer vor: Die Reihenhaustypen werden mit Satteldach und einer Dachneigung bis maximal 35° hergestellt. Garagen werden mit begrünten Flachdächern ausgeführt.

In Anlehnung an die Umgebungsstruktur ist für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser die Ausführung mit maximal drei Vollgeschossen vorgesehen.

Der für Geschosswohnungsbau vorgesehene Bereich mit III-V Geschossen orientiert sich hinsichtlich seiner Geschossigkeit an der vorhandenen Bebauung im Südosten.

Öffentliche und private Grünflächen am östlichen und südlichen Gebietsrand schaffen eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes.

Die Baureihe entlang der Haupterschließungsstraße bestehend aus erhaltenswerten Bäumen mit ergänzenden Neuanpflanzungen wird ein prägendes Gestaltungselement des Baugebietes bilden.

Für die direkt angrenzende Kleingartenanlage wird im Norden des Baugebietes eine Fläche von 850 qm für Pkw-Stellplätze, einen Geräteschuppen und einen 1,50 m breiten Gehweg bereitgestellt. Auch die St.-Joseph-Stiftung erhält eine Tauschfläche.

I.4.2. NUTZUNG

Das Planungskonzept sieht eine Untergliederung in mehrere Wohnbauflächen mit unterschiedlich großen Flächenanteilen und Bauungsformen vor. Die Wohnnutzung zeigt eine Differenzierung und Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen und Wohnungsgrößen:

In Ergänzung zu den Wohnbauflächen werden öffentliche und private Grünflächen (öffentlich zugängliche Gemeinschaftsgrünflächen) in die Planung integriert, die der Naherholung dienen und innerhalb derer unter anderem auch Spielplatzflächen für Kinder angelegt werden.

Darüber hinaus werden zwei Tauschflächen, eine Fläche für den Kleingartenverein sowie eine für die St.-Joseph-Stiftung mit den erforderlichen Zu- und Abfahrten und/ oder Zuwegungen, in die Planung integriert.

In den Bereichen mit Reihenhausbauung wird die Deutsche Reihenhäuser AG als Bauträger unterschiedliche Reihenhaustypen realisieren. Für diese Bauflächen ist keine Realteilung

vorgesehen, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vollzogen.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig festgesetzt, Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die Zuwege zu den Reihenhäusern, die Abfallsammelplätze sowie die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenhöfen gehören der Eigentümergemeinschaft. Das heißt, alle Eigentümer tragen die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum, um das sich der eigens eingesetzte Verwalter im Hinblick auf die Pflege und ordnungsgemäße Instandhaltung kümmert.

Die für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen sollen an andere Bauträger veräußert werden ebenso wie die Flächen für Einzel- und Doppelhausbebauung.

I.4.2.1. Art der Nutzung/ Flächenaufteilung

Planungsgebiet insgesamt 56.785 qm, davon:

Allgemeines Wohngebiet	39329 qm
Straßenverkehrsfläche	9095 qm
Öffentliche Grünfläche	4196 qm
Private Grünfläche	3324 qm
Kleingartenfläche	841 qm

Bei Realisierung der Planung können im Gebiet ca. 141 Haus- bzw. Wohneinheiten auf dem Sektor der Familienheimbebauung und 84 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für insgesamt ca. 556 Einwohner errichtet werden.

I.4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan orientiert sich grundsätzlich an den in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4; GFZ 1,2). Im Bereich der Reihenhausbauung wird die GFZ aber abweichend davon, bedingt durch die hier maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen, auf 0,8 festgesetzt.

Dies gilt nicht für das kleine Teilwohnbaugelände an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze, in dem auf Festsetzungen von Baugrenzen oder eines Maßes der baulichen Nutzung verzichtet wurde. Hierbei handelt es sich um eine Tauschfläche für die St.-Joseph-Stiftung, innerhalb derer 3 Garagen, 2 Stellplätze sowie eine Abfallsammelstelle errichtet werden sollen. Die Fläche ist der Ersatz für Garagen, die durch die künftige Anbindung des neuen Baugeländes an die Wallensteinstraße tangiert werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Das Planungskonzept der Dt. Reihenhauses AG bewegt sich im Rahmen dieser Vorgaben.

Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung werden Überschreitungen der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Fließender Verkehr

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt im Süden über die Wallensteinstraße.

Die verkehrliche öffentliche Gebietserschließung wird ausgehend von der Wallensteinstraße zunächst in einer Querschnittsbreite von insgesamt 10 m (6,50 m Fahrbahn mit 2,0 m breiten Gehweg westlich und 1,50 m breiten Gehweg östlich angrenzend an die Fahrbahn) in das geplante Baugebiet ca. 75 m in nördlicher Richtung hineinführen und dann in nordöstliche Richtung abknicken. Von dieser Richtungsänderung an verringert sich der Fahrbahnquerschnitt auf 6 m.

Das Straßenraumprofil der neuen Straße sieht überwiegend einen herkömmlichen Ausbaustandard mit öffentlichen Stellplätzen als Senkrecht- und Längsparkbuchten mit dahinterliegenden 2 m breiten öffentlichen Gehwegen und Baumstandorten vor.

Nach der letzten Einmündung einer untergeordneten Erschließungsstraße verjüngt sich der Fahrbahnquerschnitt dann auf 5,50 m.

Ab da verläuft südöstlich der Fahrbahn ein 2,5 m breiter Fußweg bis zum 3,5 m breiten Fuß-/Radweg, der die im Nordosten des Baugebietes geplante öffentliche Grünfläche quert und damit eine Verbindung zu den nördlich gelegenen Wohnquartieren und dem Fuß-/Radwegenetz Richtung Elsa-Brändström-Straße herstellt. Nordwestlich der Fahrbahn trägt ein breiter (privater) Grünzug mit Bestandsbäumen, die um Neupflanzungen ergänzt werden sollen, als wichtiges räumliches Gliederungselement des Neubaugebietes zur Prägung des Straßenbildes bei.

Die öffentliche Haupterschließungsstraße im Neubaugebiet endet in einer Kehre, die so dimensioniert ist, dass auch Müllfahrzeuge problemlos wenden können. Zudem zweigen von der Haupterschließungsstraße etwa in Mitte des geplanten Baugebietes Ringerschließungen in nordwestliche und südöstliche Richtung ab, die als Mischverkehrsflächen (niveaugleiches Straßenquerprofil) mit 6 m Breite verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Für Fußgänger und Radfahrer werden außerdem Verbindungen von der Wallensteinstraße zur Gerhart-Hauptmann-Straße und aus dem Baugebiet (Planstraße C) zur Hartungstraße geschaffen, um das Gebiet optimal an den öffentlichen Nahverkehr anzubinden.

Die geplante U-Bahn-Trasse der Verlängerung der U 3 verläuft im Nordosten durch das Gebiet. Die zur Zeit nächste U-Bahn Station befindet sich an der Wallensteinstraße/ Von-der-Tann-Straße, in ca. 700 m Entfernung. Die Bushaltestelle eines Zubringer - Busses ist in unmittelbarer Nähe der Einmündung in die Wallensteinstraße.

Die geplante Erschließung ermöglicht die Ausgestaltung eines durchgehenden öffentlichen Fuß- und Radwegenetzes im Baugebiet mit Anschluss an die Wallensteinstraße im Südosten, die Hartungstraße im Nordwesten, die Hornungsstraße im Südwesten sowie die Genfer Straße im Nordosten. Innerhalb des Neubaugebietes ist aufgrund des gewählten Erschließungssystems kein Durchgangsverkehr, sondern lediglich Anwohnerverkehr zu erwarten.

In den Bereichen der Bauflächen mit Reihenhausbebauung wird die öffentliche Erschließung um private Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenhöfen sowie Fußwege zu den einzelnen Wohneinheiten ergänzt.

I.4.4. VER- UND ENTSORGUNG: private, kommunale u. technische Infrastruktur

Abfallsammelstellen

Für die Bauflächen mit Reihenhausbebauung werden Abfallsammelstellen in Form von privaten Gemeinschaftsflächen angeordnet. Die erforderlichen Abfallsammelstellen werden gemäß den Anforderungen der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (AbfallwirtschaftsS - AbfS) dimensioniert und entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen platziert.

Die Gestaltung der Sammelstellen (Umschließung, etc.) soll sich optisch in das direkte Wohnumfeld bzw. Ortsbild einfügen. Geplant ist in diesem Zusammenhang eine Umschließung dieser Anlagen in Form einer kombinierten Holz-Beton-Konstruktion, die die jeweilige Sammelstelle von den sonstigen Flächen in der Wohnanlage abgrenzt. Durch eine entsprechende Bepflanzung der Abfallsammelstellen kann die Beschattung der Sammelbehälter si-

chergestellt sein, um eine mit steigenden Temperaturen eventuell auftretende Geruchsbelästigung einzudämmen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

(wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt)

I.4.5. ENTWÄSSERUNG

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes wurde von SUN ein Entwässerungskonzept entwickelt.

Das Gebiet wird mittels Mischwasserkanälen erschlossen und das Abwasser muss an drei Stellen in das bestehende Netz eingeleitet werden.

Überschlägige Betrachtungen ergaben für den Kanaldurchmesser in der Hartungstraße einen DN 400, in der Gerhart-Hauptmann-Straße einen DN 600 und in der Wallensteinstraße einen DN 300.

Am Anschluss im Bereich der Hartungstraße ist es aufgrund der Tiefenlage des vorhandenen Kanals von rd. 7,0 m erforderlich, ein Absturzbauwerk zu errichten.

Weil die Aufnahmefähigkeit des umliegenden Kanalnetzes sehr begrenzt ist, muss die geplante Bebauung deshalb unbedingt an die im Entwässerungskonzept vorgesehenen Kanalisationsanlagen, welche wiederum an drei vorgegebenen Punkten an die bestehenden Kanäle anbinden, angeschlossen werden.

Eine Ausnahme bilden die drei geplanten Reihenhausgruppen im Westen des Planungsgebietes direkt an der Hartungstraße, Ecke Gerhart-Hauptmann-Straße. Die Abwasserableitung der beiden parallel zur Hartungstraße stehenden Reihenhauszeilen erfolgt in den Kanal der Hartungstraße. Die dahinterliegende Reihenhausanlage schließt an den Kanal in der Gerhart-Hauptmann-Straße an.

Die Abflussleistung der bestehenden Kanäle macht es dringend notwendig, Regenwasser, wo immer dies ohne besonderen Aufwand möglich ist, von der Kanalisation fernzuhalten. Insofern ist Regenwasser entweder in eigenen (privaten) Rückhalteanlagen zwischenzuspeichern oder alternativ, soweit das möglich ist, zur Versickerung zu bringen.

Die Rückhalte- und/ oder Versickerungsanlagen können auf den bzw. innerhalb der privaten Grünflächen untergebracht werden. Der vorhandene Gehölzbestand darf davon jedoch nicht beeinträchtigt werden. Die angrenzenden Gebäude-/ Anwesenteile könnten ihre Regenwässer zu diesen Grünflächenbereichen hinleiten. Ebenso sind Stellplätze und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um weitere befestigte Flächen über Versickerung zu entwässern.

Insgesamt erfordert die Regenwasserentsorgung des Gesamtareals einen differenzierten Lösungsansatz, der unterschiedliche Ausführungsvarianten beinhalten kann, jedoch zum Ziel haben muss, anfallendes Regenwasser von der Kanalisation fernzuhalten oder ihr nur gedrosselt bzw. verzögert zuzuführen.

In der Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg wurde festgelegt, dass kein Anschlussrecht an die öffentliche Kanalisation besteht, falls eine Übernahme des Abwassers technisch oder wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwandes nicht möglich ist oder wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist (§3 Abs.2 EWS).

Für Maßnahmen zur Versickerung ist im Rahmen der Bauantragsstellung ein hydrogeologisches Gutachten vorzulegen.

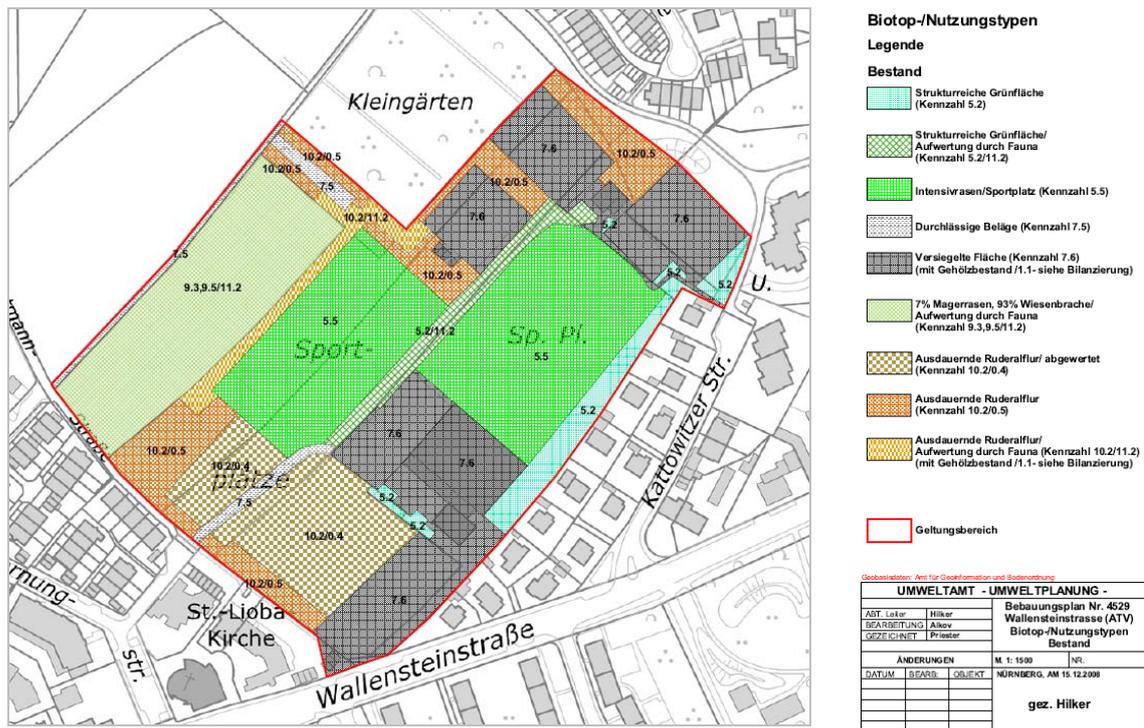
Das Entwässerungskonzept wird im städtebaulichen Vertrag detailliert, auch planerisch, beschreiben und abgesichert sein.
Schutzräume von Kanalbauwerken auf Privatgrund werden über Dienstbarkeiten abgesichert werden.

I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.6.1. Planungsvorgaben

Die Freifläche zwischen Hartungstraße und den Sportflächen des ATV weist einige geschützte kleinflächige Bereiche nach Art. 13d BayNatSchG auf.

I.4.6.2. Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft (Biotop- und Nutzungstypen (flächendeckend))



Der vorhandene Gehölzbestand mit Großbäumen und eine Festwiese sind in ihrer Bedeutung für Pflanzen und Tiere als hoch einzustufen.

Der Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Baumarten ist als Lebensraum für den nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Grünspecht bedeutsam. Er benötigt parkartiges Gelände mit Einzelbäumen und Baumgruppen sowie Offenlandbereiche. Vorhandene Spechthöhlen dienen Fledermäusen als potentielles Winterquartier.

Die Festwiese weist einige geschützte Bereiche nach Art. 13d BayNatSchG auf und ist aufgrund des Vorkommens besonders geschützter Tierarten auch für die Fauna von Bedeutung.

I.4.6.3. Bewertung der Auswirkungen der beabsichtigten städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft

Ausgleichsbilanz der Eingriffsflächen gem. Kostenerstattungsbeitragsatzung

Nr.	Biotoptypen Bestand	Wert Bestand	Fläche Bestand qm	Biotoptyp Planung	Wert Ausgleich	Fläche Ausgleich qm	Punkte Bestand	Punkte Ausgleich	Bilanz
1.1	heimische, standortgerechte Einzelbäume	0,8	610	1.1 heimische, standortgerechte Einzelbäume	0,8	1600 (80 Stück x 20 qm)	-488	1280	792
5.2 +	Strukturreiche Grünfläche (Werterhöhung wegen Fauna)	0,6	1620				-972		-972

11.2	=> Umweltbericht)								
5.2	Strukturreiche Grünflächen	0,5	2522	5.2 Strukturreiche Grünflächen	0,4	4424	-1261	1770	509
				5.3 Hausgärten	0,3	19358		5808	5808
				5.3 Strukturarme Grünflächen	0,3	972		292	292
5.5	Intensivrasen	0,2	14563				-2913		-2913
				7.1 Extensive Dachbegrünung	0,4	1545		618	618
7.4	Unbefestigte Wege/Plätze	0,1	1358	7.4 Unbefestigte Flächen/ Stellplätze	0,1	4632	-136	463	327
7.6	Versiegelte Flächen	0,0	1182	7.6 Versiegelte Flächen	0,0		0	0	0
9.3	13d-Mager- und Halbtrockenrasen	0,9	593				-533		-533
9.5 + 11.2	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen (Werterhöhung wegen Fauna => Umweltbericht)	0,7	7873				-5511		-5511
10.2 + 11.2	Ausdauernde Ruderalflur (Werterhöhung wegen Fauna => Umweltbericht)	0,6	1020				-612		-612
10.2	Ausdauernde Ruderalflur	0,5	6424				-3212		-3212
10.2	Ausdauernde Ruderalflur (abgewertet)	0,4	6059				-2424		-2424
	Summe		56811				-18062	10231	-7831

Externe Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto

Gemarkung	Fl. Nr.	Flächengröße qm	Aufwertungs- faktor	Aufwertung in Wertpunkten	Aufwertungsmaßnahme
Boxdorf	277	7127	0,2	1425	Umwandlung einer intensiven (0,4) in eine extensive Wiese (0,6)
Neunhof	893/0	2490	0,3	747	Umwandlung eines intensiven Ackers (0,3) in eine extensive Wiese (0,6)
Gleisshammer	359 (Teilfl.)	13755	0,4	5502	Umwandlung eines naturfernen Laubholzforstes (0,4) in einen Laubmischwald (0,8)
Summe		23372		7674	

Die verbleibenden 157 Wertpunkte (7831-7674) werden von der Stadt Nürnberg als Ausgleich für die Verlegung der Kleingartenstellplätze erbracht und ebenfalls Maßnahmen auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 359, Gemarkung Gleisshammer durchgeführt.

Europäischer und nationaler Artenschutz

Das Gebiet ist Lebensraum für den streng geschützten Grünspecht.

Mit Bescheid vom 12.06.2006 wurde von der Regierung von Mittelfranken für streng geschützte Tierarten im B-Plangebiet eine Befreiung zur Realisierung des B-Planes in Aussicht gestellt. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde bei der Regierung von Mittelfranken nachgefragt, inwieweit die Befreiung auch unter den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen (BNatSchG-Neufassung von 12/2007) noch Bestand hat.

Nach telefonischer Rücksprache mit der Regierung von Mittelfranken vom 08.09.2008, hat die In-Aussichtstellung der Befreiung von 2006 Bestand, wenn sich die Planung nicht relevant geändert hat.

Eine artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) kam zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Voraussetzungen sind insbesondere der überwiegende Erhalt des Baumbestands, die Rücksichtnahme auf Vogelschutzzeiten bei Fäll- und Abbrucharbeiten sowie Maßnahmen zur Si-

cherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durch Fledermauskästen einschließlich der Pflege.

Diese Maßnahmen sind durch Festsetzung im Bebauungsplan bzw. ergänzende Regelungen im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

I.4.6.4. Grünordnerisches Konzept

Ziel ist ein gut durchgrüntes Wohngebiet, auch wenn die von der Stadt Nürnberg festgelegten Grünflächenrichtwerte für dieses, vor dem Beschluss eingeleitete Vorhaben noch keine Gültigkeit haben.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sollen die neuen Bewohner mit Erholungs- und Spielflächen, die durch Straßenbegleitgrün miteinander verbunden werden, versorgen und an die vorhandenen und geplanten Strukturen des grünen Netzes im Bereich zwischen Rothenburger Straße und Wallensteinstraße anknüpfen. Der vorhandene Gehölzbestand soll weitgehend erhalten und ergänzt werden. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die zu pflanzenden Bäume dienen gleichzeitig den im Stadtgebiet weit verbreiteten Tier- und Pflanzenarten als Ausgleich für im Plangebiet verloren gegangene Lebensräume, was durch extensive Pflege in geeigneten Bereichen noch unterstützt werden soll.

Durch diese Maßnahmen soll darüber hinaus das Landschaftsbild aufgewertet, das neu entstehende Wohngebiet gegliedert und zu den bereits vorhandenen Wohngebieten abgegrenzt werden.

I.4.6.5. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Durch das geplante Vorhaben wird aber nach Art. 6 BayNatSchG und § 18 Abs. 1 BNatSchG die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in soweit beeinträchtigt, dass ein beträchtlicher Teil der Grundstücksfläche versiegelt, den auf Ruderalfluren vorkommenden Pflanzen und Tieren der Lebensraum entzogen wird. Durch die vorgesehenen Maßnahmen (u. a. Baumpflanzungen, versickerungsfähige Beläge, Dachbegrünungen, Tiefgaragenüberdeckung in bepflanzbarer Stärke) wird erreicht, dass die die Wohnbebauung umgebenden Grünflächen auch weiterhin eine Bedeutung für den Naturhaushalt haben, der Niederschlagsabfluss verzögert und verringert wird und das Kleinklima verbessert wird.

Im städtebaulichen Vertrag wird dazu bestimmt, dass ca. 1.550 qm an Garagendachfläche zu begrünen und dass ca. 3.800 qm Fläche für ebenerdige Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Abfallsammelplätze im Bereich der Baugrundstücke mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen sind. Auch soll, wo es möglich ist, Regenwasser auf den privaten Grünflächen versickert werden.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind der teilweise Erhalt des Altbaumbestandes und die Durchlässigkeit für Kleinsäuger.

I.4.6.6. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe (Karte 3 Ausgleichsflächen und –maßnahmen)

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden. Baurecht ist nicht vorhanden. Somit besteht eine Ausgleichsfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB.

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichumfangs (Punktwerte) ist die Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen.

Dieses Verfahren dient dazu, eine möglichst vergleichbar, einheitliche Behandlung des Ausgleichs sicherzustellen. Das Punktwertverfahren ersetzt nicht die fachliche Begründung der Maßnahmen.

Bei den bedeutenden Lebensräumen, die verloren gehen, handelt es sich im Wesentlichen um Ruderalfluren und Wiesenbrachen, darunter die „Festwiese“ mit kleinflächigen Magerrasenanteilen. Der Eingriffsumfang beträgt 18062 Wertpunkte.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sieht gebietsintern Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Straßenbegleitgrün vor. Einschließlich der ökologischen Wertanteile durch die Anlage von Hausgärten, begrünten Garagendächern und versickerungsfähigen Belägen ergibt sich insgesamt ein Ausgleichswert von 10231 Wertpunkten. Dies entspricht auch rechnerisch einer Unterkompensation von 7831 Wertpunkten bzw. rund 43 %.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Entwurf weitere grünordnerische Maßnahmen nicht sinnvoll bzw. mit diesem nicht mehr vereinbar. Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren, sind daher weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich erforderlich. Alle Flurstücke sind im städtischen Besitz und aufwertbar.

Es handelt sich dabei um folgende Flurstücke:

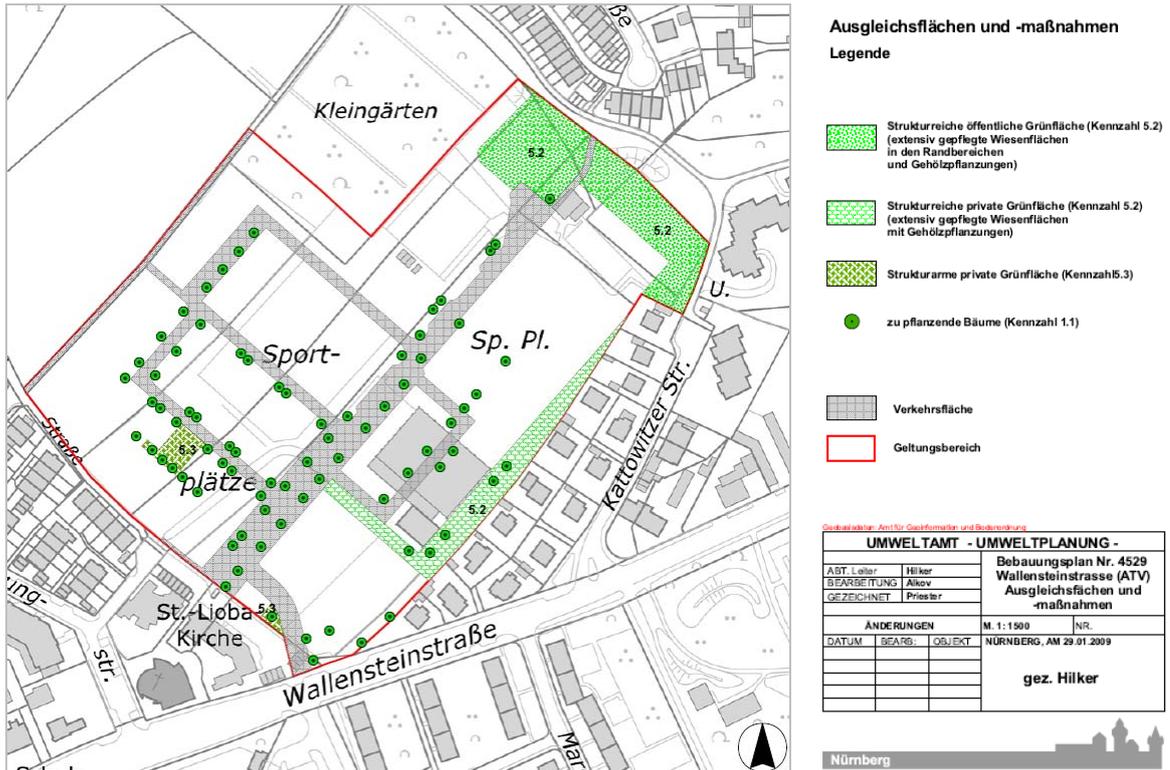
- Flurstück Nr. 277, Gemarkung Boxdorf:
Aufwertung einer intensiven Wiese durch Ausmagerung
- Flurstück Nr. 893/0, Gemarkung Neunhof:
Aufwertung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiven Wiese
- Flurstück Nr. 359, Gemarkung Gleisshammer, Teilfläche
abschnittsweise Aufwertung eines naturfernen Laubholzforstes (Robinien, Pappeln, Traubenkirschen) in einen Laubmischwald

Die o. g. Maßnahmen haben zusammen einen Maßnahmenwert von 7674 Punkten. Die Stadt Nürnberg ist aufgrund der Verlegung der Stellplätze für die angrenzende Kleingartenanlage mit 2 % (157 Wertpunkte) am Ausgleich beteiligt. Der Ausgleich wird ebenfalls auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 359, Gemarkung Gleisshammer auf dem Silberbuck im Volkspark Dutzendteich erbracht. Rechnerisch ergibt sich mit den Maßnahmen im Bebauungsplangebiet (10231 Wertpunkte) insgesamt ein Wert von 17905 Punkten und somit ein Ausgleich von 100 %.

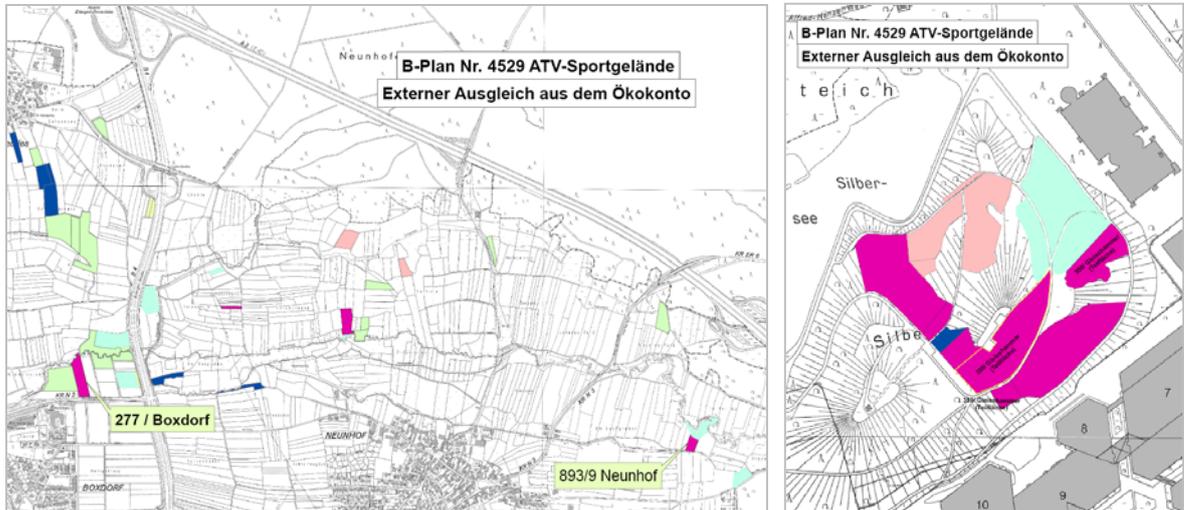
Die externen Maßnahmen können die Lebensraumansprüche der betroffenen Arten nur teilweise erfüllen. Vor allem für die von der Überbauung der Ruderalflächen und Wiesenbrachen mit Magerrasenanteilen betroffene - an magere und eher trockene Habitate angepasste - Insektenfauna bieten sie keinen gleichartigen Lebensraum. Nachdem externe Ausgleichsmöglichkeiten im engeren Umfeld des B-Planes zur Schaffung des gleichen Lebensraumtyps nicht zur Verfügung stehen, können ersatzweise nur die jetzt gewählten Maßnahmen realisiert werden.

Im Gründlachbereich (Flurstück Nr. 277, Gemarkung Boxdorf und Flurstück Nr. 893/0, Gemarkung Neunhof) ist eine naturschutzfachlich sinnvolle Aufwertung des Naturhaushalts zu erwarten. Damit werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts zwar nicht gleichartig, aber doch in gleichwertiger Weise ersetzt und damit die Beeinträchtigung hinreichend kompensiert.

Gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen



Externe Ausgleichsmaßnahmen



I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Beurteilung der Lärmimmissionen im Planungsgebiet wurde von der Fa. Modus in einem schalltechnischen Gutachten detailliert untersucht.

1. Berechnungsgrundlage

Berechnungsgrundlagen sind die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Die Berechnungen werden mit dem schalltechnischen Berechnungsprogramm Soundplan 6.5 der Firma Braunstein & Berndt GmbH durchgeführt.

2. Rechtliche Beurteilungsgrundlage

Beurteilungsgrundlage ist das Beiblatt 1 der DIN 18 005, Teil 1, vom Mai 1987 „Schallschutz im Städtebau“ sowie zusätzlich die Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV vom 12.06.1990.

DIN 18 005, Schallschutz im Städtebau

Art der baulichen Nutzung	Orientierungswerte in dB(A) Tag / Nacht
Reines Wohngebiet (WR)	50 / 40
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 / 45
Friedhöfe, Kleingärten, Parkanlagen	55 / 55
Besonderes Wohngebiet (WB)	60 / 45
Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI)	60 / 50
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65 / 55
Sondergebiete, je nach Nutzungsart	45 - 65 / 35 - 65

Tabelle: Orientierungswerte DIN 18005

Nach der DIN 18005 ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Anhaltswerte bzw. Richtwerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, denn:

"In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte nach DIN 18005 oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

(Ziffer 1.2. des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1, Mai 1987)

In der Abwägung ist darauf abzustellen, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist. Erhöhte Orientierungswerte sind bei schutzmindernden Lärmvorbelastungen durchaus möglich.

Verkehrslärm (16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung)

Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 ist "für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen" die 16. BImSchV zugrunde zulegen. Dann gelten die folgenden Immissionsgrenzwerte, die höher liegen als die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:

An Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen

tags: 57 dB(A)

nachts: 47 dB(A)

In reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tags: 59 dB(A)

nachts: 49 dB(A)

In Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tags: 64 dB(A)

nachts: 54 dB(A)

In Gewerbegebieten

tags: 69 dB(A)

nachts: 59 dB(A)

3. Verkehrsbelastung

Straße	DTV	MT	MN	PT	PN	Lm25 Tag	Lm25 Nacht	v Pkw	v Lkw	D vT	D vN	D	Steigü	D Stg	D Refl	LmE Tag	LmE Nacht
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	dB(A)	dB(A)	km/h	km/h	dB(A)	dB(A)	dB(A)	%	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Rothenburger Straße	23000	1337	201	5,0	4,0	70,1	61,6	50	50	-4,9	-5,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	65,2	56,5
Wallensteinstraße	19000	1093	190	8,0	6,0	69,9	61,8	50	50	-4,4	-4,7	0,0	-0,1	0,0	0,0	65,5	57,2

Die Grundlage der Beurteilung bilden die Verkehrsdaten aus einer Analyse 2008 und einer Prognose für 2020 der Stadt Nürnberg zu den Hauptverkehrsstraßen ST 2245 (Rothenburger Straße) und Wallensteinstraße.

4. Beurteilungspegelermittlung

Im ersten Schritt werden die Geräuscheinwirkungen bei freier Schallausbreitung, also ohne die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagene, aber nicht zwingend vorgegebene Gebäudestruktur ermittelt. Die Ergebnisse sind Grundlage für die Dimensionierung aktiver Schallschutzmaßnahmen.

Im zweiten Schritt werden die Geräuscheinwirkungen bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Die Ergebnisse sind Grundlage für die Formulierung von Festsetzungsvorschlägen zum Schallschutz im Bebauungsplan.

Im dritten Schritt wird eine fassaden- und stockwerkbezogene Berechnung der Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht an der vorgesehenen Bebauung unter Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt.

Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

Bei freier Schallausbreitung treten Überschreitungen des Orientierungswerts im Plangebiet am Tag bis in eine Tiefe von ca. 80 m und in der Nacht bis in eine Tiefe von 120 m auf. Es ergeben sich am Tag in den Außenwohnbereichen der am nächsten zur Wallensteinstraße gelegenen zwei Hausgruppen Beurteilungspegel von mehr als 59 dB(A) (Messung 2m über Geländehöhe).

Deshalb wird zum Schutz des Plangebiets eine aktive Schallschutzmaßnahme zur Wallensteinstraße hin vorgeschlagen.

Mit einer Lärmschutzwand (2,0 – 3,5 m Höhe) entlang der Wallensteinstraße ergeben sich in den Außenwohnbereichen der zwei am nächsten zur Wallensteinstraße gelegenen Hausgruppen Beurteilungspegel von ca. 55 - 58 dB(A). Der Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag wird noch überschritten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird jedoch um 1 bis 4 dB(A) unterschritten.

Überschreitungen des Orientierungswerts liegen am Tag noch bis in eine Tiefe von 50 m (gemessen ab Fahrbahnrand der Wallensteinstraße) vor, in der Nacht treten sie in den oberen Geschossebenen, an maßgebenden Aufpunkten, noch bis in eine Tiefe von ca. 80 – 100 m auf. (Die geplante Bebauung wurde hinsichtlich ihrer zusätzlich abschirmenden Wirkung bei der Berechnung dabei erstmal nicht berücksichtigt, um das Worst-Case Szenario abbilden zu können.)

Für diese, durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vollständig zu schützende Zonen (Kennzeichnung gemäß 15.6 PlanzV) sind Festsetzungen zu weitergehenden Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in Form von Verbesserungen der Außenbauteile sowie der Einbau schallgedämmter Lüfter in Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich. Die Qualität der Maßnahmen sollte dabei den Anforderungen der DIN 4109 genügen.

5. Beurteilung

Die vorhandenen Lärmimmissionen werden ausschließlich durch Verkehr verursacht. Die 16. BImSchV gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen im Umfeld vorhandener schutzwürdiger Nutzungen und ist im vorliegenden Fall zwar nicht als Grundlage zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen heranzuziehen, gleichwohl können die Immissionsgrenzwerte 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht für Allgemeines Wohngebiet aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Verordnungsgeber als noch zumutbar eingestuften Belastung durch Verkehrslärm angesehen werden.

Diese Grenzwerte werden daher mit in die Abwägung zum Schallschutz einbezogen.

Die Einhaltung des Immissionsgrenzwerts von 59 dB(A) am Tag in den Außenwohnbereichen wird deshalb als Mindestanforderung an die Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen gestellt.

Schallschutzkonzept

Zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmimmissionen von der Wallensteinstraße sind Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wird deshalb östlich an den Einmündungsbereich der neuen öffentlichen Erschließungsstraße zur Wallensteinstraße eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2-3,5 m festgesetzt. Diese kann entweder freistehend oder als Aufsatz auf die in diesem Bereich geplanten Garagen ausgeführt werden. Der an der Grundstücksgrenze situierte Abschnitt sollte ebenso wie der letzte Abschnitt zum Kreuzungsbereich hin transparent ausgeführt werden, um Sichtbeziehungen zu erhalten und die isolierende Wirkung der Wand zu minimieren.

Ergänzend dazu werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen A und B erforderlich. In der Zone A gilt dies für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume und in der Zone B nur für die zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer).

Der Schallschutz hat vorrangig durch die Orientierung der schutzbedürftigen Schlaf-, Ruhe- und Aufenthaltsräume auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zu erfolgen.

Sind derartige Schallschutzgrundrisse nicht realisierbar oder werden trotz entsprechender Anordnung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die für diese Räume maßgebenden Werte für den zulässigen Innengeräuschpegel überschritten, können ausnahmsweise zur Lärminderung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen) vorgenommen werden.

In der Zone A sind dazu die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und in der Zone B die Außenbauteile von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden.

Pegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
		Wohn- und Schlafräume [dB]	Unterrichts- und Arbeitsräume [dB]
[-]			
II	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämm-Maße nach DIN 4109, Tab. 8

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schalldämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten.

Bei entsprechenden Überschreitungen der zulässigen Innengeräuschpegel durch Verkehrslärm sind geeignete Konstruktionen zur Lüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume anzuordnen.

Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Aufenthaltsräume in Zone A der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 55 dB(A) am Tag oder 45 dB(A) in der Nacht bzw. in Zone B einen Wert von 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet.

Hiervon kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Wohnungen so ausgerichtet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegenden Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als die oben genannten gebietsabhängigen Pegelwerte beträgt.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen in Zone A der Beurteilungspegel am Tag oder in der Nacht bzw. in Zone B der Beurteilungspegel in der Nacht weniger als die oben genannten Pegelwerte beträgt.

Die Erfüllung der Auflagen ist im jeweiligen baurechtlichen Antragsverfahren durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen im Planungsbereich werden unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsziele als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Zur Sicherung der angestrebten Wohnqualität setzt der zukünftige Bebauungsplan fest, dass in den allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 1 Abs. 6 BauNVO. Es ist davon auszugehen, dass die Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete gewahrt bleibt.

Auch wird Fremdwerbung (z.B. City-Light-Boards), die als sonstige nichtstörende gewerbliche Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Einzelfall im allgemeinen Wohngebiet zulässig sein kann, ausgeschlossen, da ein optisch ansprechendes Wohngebiet entstehen soll. Kommerzielle Werbung ist dem Charakter des Wohnens fremd und wirkt dort als Fremdkörper. Sie ist regelmäßig geeignet das Ortsbild zu beeinträchtigen und kann durch Beleuchtung die Wohnruhe stören. Insbesondere soll das Straßenbild im Wohnumfeld durch Bäume und Begrünungen geprägt werden, welche die kleinteilige Bebauung und die KfZ-Stellplätze einbinden. Fremdwerbbeanlagen würden dieser Einbindung entgegenwirken und in die Wohngebiete eine zusätzliche (optische) Unruhe bringen, die das Straßenbild beeinträchtigt und damit die Qualität des Wohngebiets mindert.

Der Bebauungsplan bestimmt darüber hinaus, dass mit Ausnahme der möglichen Geschossbebauung, Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen. Diese Festsetzung dient der Förderung des Familienheimbaues und hat ihre Grundlage in § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

In den allgemeinen Wohngebieten wird in den Bereichen mit Geschosswohnungsbau und Einzel-/ Doppelhausbebauung das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs.1 BauNVO mit den maximal zulässigen Werten der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) und der Geschossflächenzahl (GFZ = 1,2) bestimmt.

In den allgemeinen Wohngebieten mit Reihenhausbebauung ergibt sich resultierend durch die dort festgesetzte Zahl der Vollgeschosse eine GFZ von 0.8. Da die Deutsche Reihenhäuser AG als Bauträger die Reihenhäuseranlagen grundsätzlich nach dem Wohnungseigentumsgesetz teilt, wird pro Wohnbaufläche nur ein Flurstück gebildet, auf das sich die GRZ- Berechnung bezieht.

Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung werden Überschreitungen der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen. Rechtsgrundlage dafür ist § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO. Durch diesen Ausschluss soll eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden.

Im Bereich der Hausgruppenbebauung wird davon ausgegangen, dass eine gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige GRZ Überschreitung seitens des Investors in Anspruch genommen wird. Zum Einen ist dies bereits bei der Ausgleichsflächenermittlung berücksichtigt worden, zum Anderen ist es vor dem Hintergrund, dass ein Großteil der Wegflächen versickerungsfähig ausgebildet wird, vertretbar.

Bei einer Tauschfläche für die St.-Joseph-Stiftung als Ersatz für deren Garagen im zukünftigen Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Wallensteinstraße wird auf die Festsetzungen von Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet, da die Fläche für zulässige Nebenanlagen vorgesehen ist.

I.5.3. BAUWEISE

Aufgrund der weitgehend offen gehaltenen städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes wird bestimmt, dass die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden sollen. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO. Für die Familienheimbebauung sind Bauweisen in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie als Hausgruppen festgesetzt.

Für die Wohnbauflächen mit Einzel-/ und Doppelhausbebauung sowie den Geschosswohnungsbau soll keine Beschränkung der zulässigen Hausformen erfolgen, um am Markt flexibel auf die Nachfragesituation reagieren zu können.

I.5.4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN

Für die Wohnbebauung erfolgt der Stellplatznachweis in Form von Garagen oder Carports entweder direkt zugeordnet auf den Baugrundstücken oder gesammelt an der straßenzugewandten Seite sowie in Stellplatz- und Garagenhöfen. Bis zu 130 m² Wohnfläche pro Wohneinheit ist 1 Kfz-Abstellplatz, darüber hinaus sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Carports nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO - jedoch nicht innerhalb von rückwärtigen Gartenbereichen - zulässig.

Die Kfz-Abstellplätze für die Geschosswohnungsbauten müssen aufgrund der größeren Anzahl der Wohneinheiten auf den Baugrundstücken in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die Tiefgaragenzufahrten sind so anzuordnen, dass eine ausreichende Blickbeziehung zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet ist.

Um gebietsfremden Fahrverkehr weitgehend aus den inneren Wohngebieten fernzuhalten, werden ca. 79 öffentliche Stellplätze für Besucher überwiegend in der neuen Haupteinfahrungsstraße in Form von Senkrecht- und Längsparkbuchten eingeplant. Sie werden den einzelnen Bauflächen unmittelbar zugeordnet. Nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen soll je nach Struktur des Gebietes im öffentlichen Bereich 1 Parkplatz für 3-6 Wohnungen zur Verfügung stehen. Diesen Anforderungen wird bei dem derzeitigen Planungskonzept hinreichend Rechnung getragen. (Bei einem Verteilerschlüssel von 1 Stellplatz pro 4 WE wäre ein Nachweis von 56 Stellplätzen notwendig.) Je nach späterem Ausbaustandard können auch in den verkehrsberuhigten Wohnstichstraßen vereinzelte Stellplätze für Besucher und Anlieferverkehr im Bereich der allgemeinen Wohngebiete angeordnet werden.

Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 privaten Kinderspielflächen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig. Nebenanlagen für Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie können ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der unter § 2 Nr. 6.2 der Satzung zulässigen, ist aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes erforderlich. Rechtsgrundlage für den Ausschluss bildet § 23 Abs. 5 der BauNVO.

Mit diesen Festsetzungen soll eine einheitliche Gestaltung des Orts- und Straßenbildes gewährleistet, der Erhaltung des geplanten Gebietscharakters Rechnung getragen sowie die Anlage von größeren zusammenhängenden begrünten Gartenbereichen erreicht werden. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO. Aus diesem Grund wird gemäß § 2 Nr. 6.3 der Satzung die Größe von zulässigen Kellerersatzräumen auf max. 6 qm beschränkt. Aufgrund der zu erwartenden geringen Vorgartenbereiche sind Kellerersatzräume oder Gartengerätehäuschen bei Reihen- und Doppelhäusern in Vorgärten unzulässig.

I.5.5. 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 Art. 6 Bayerische Bauordnung und explizit Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) Geltung haben.

I.5.6. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Dachlandschaft hat eine hohe Bedeutung für das Ortsbild. Der städtebauliche Anspruch an eine ruhige und nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen gebaute Dachlandschaft kollidiert oftmals mit den Interessen der Bauherren nach einer maximalen Raumausnutzung und dem Wunsch nach individueller Ausgestaltung. Die Regelung zu Dachformen und Dachgauben versucht einen Ausgleich der gegensätzlichen Interessen. Einerseits soll ermöglicht werden, sowohl eine regional übliche Dachform (Satteldach, ggf. mit Kniestock, zurückhaltende Dachgauben) zu bauen, als auch eine deutlich moderne Dachform, z.B. als Terrassengeschoss mit Pultdach oder Flachdach auszubilden.

Um der architektonischen Dachgestaltung Gestaltungsspielräume offen zu halten, werden in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der Wohngebiete mit festgesetzter Reihenhausbauung deshalb keine Dachformen (Satteldach, Pultdach o. ä.) und Dachneigungen festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete mit Reihenhausbauung bilden jedoch im Bebauungsplan den Übergang von bestehenden Baugebieten zum Neubaugebiet. Aufgrund dessen wird für die II- geschossige Reihenhausbauung ein Satteldach bis 35 Grad Dachneigung gemäß § 2 Nr. 5.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Für Doppelhäuser wird zudem aus Gründen einer gestalterischen Ordnung eine einheitliche Dachform und Dachneigung mit gleichen Traufhöhen sowie einheitlich durchgehende Dachflächen festgeschrieben. Bei der Errichtung von Reihenhäusern mit geneigten Dächern sind innerhalb der Zeilen gleiche Dachneigungen einzuhalten. Bei aneinandergrenzenden Garagen hat sich der Nachbauende am Vorbauenden zu orientieren.

Innerhalb der höchstzulässigen III- und V- geschossigen Bebauung kann das oberste zulässige Vollgeschoss entweder als geneigtes Dachgeschoss mit einer maximalen Kniestockhöhe von 50 cm oder als Terrassengeschoss errichtet werden. Die Grundfläche des Terrassengeschosses darf gemäß den textlichen Festsetzungen maximal 70 % des darunter liegenden Geschosses betragen.

Darüber hinaus wird mit den weiteren textlichen Festsetzungen gemäß § 2 Nr. 5.4 der Satzung über die Gestaltung von Dachgauben zusätzlich die Möglichkeit geschaffen, dass nachträgliche Dachausbauten der Genehmigungsfreiheit gemäß Art. 57 Bayerischer Bauordnung unterliegen.

I.5.7. 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.

I.5.8. PFLANZFESTSETZUNGEN (soweit nicht in „Grünflächen“ dargelegt)

Zu pflanzende Bäume

Zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes sowie zur Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes werden großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume festgesetzt. Außerdem werden Parkplätze mit Bäumen überstellt.

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und des ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraumes. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, wird eine Mindestgröße von 16 m² bodenoffener Baumscheibe (oder eine äquivalente Ausführung) pro Baum für notwendig erachtet.

Mit dem Grünstreifen (als private Gemeinschaftsgrünfläche) entlang der Haupterschließung werden gute Wachstumsbedingungen für die Neupflanzungen und Voraussetzungen für den angestrebten Erhalt der vorhandenen Bäume geschaffen.

Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm im Straßenraum und 18-20 cm auf den privaten Grünflächen, 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.

Zu erhaltende Bäume

Die wertvollen Altbäume, einschließlich der in der Stadtbiotopkartierung erfassten Bergahorne (Biotop Nr. 1355-001), werden festgesetzt, weil die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung (z.B. für Höhlenbrüter) von alten Bäumen bei Neupflanzungen erst nach vielen Jahren erreicht werden kann.

Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume ist zu deren Sicherung die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich plus 1,5 m von Beeinträchtigungen, insbesondere durch Abgrabungen und Ausschüttungen freizuhalten.

Versickerungsfähige Beläge

Für die Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Abfallsammelplätze wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) festgesetzt, um im Wohngebiet die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren.

Hierzu muss als Filterzone für Niederschlagswasser unter der offenen Befestigung eine mindestens 20 cm dicke, durchwurzelungsfähige Bodenschicht angelegt werden. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

Dachbegrünung

Für die Dachflächen von Garagen sowie Carports wird eine extensive Begrünung (Sedum-Arten, Kraut- und Grasvegetation) zur Verbesserung des Kleinklimas, Verzögerung des Niederschlagsabflusses, Entlastung der Kanalisation und aus gestalterischen Gründen festgesetzt.

Tiefgaragenüberdeckung

Durch Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen nutzbar bleiben sowie die Anlage von Gärten möglich ist.

Unter dieser Voraussetzung kann eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Kleinbäumen erfolgen, Fundamente für Bänke, Spielgeräte etc. untergebracht und eine 10 % -ige Speicherung der Niederschläge erzielt werden.

I.5.9. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Für zwei Abschnitte der Abwasserkanalisation werden dafür benötigte Schutzzonen auf Privatgrund über Dienstbarkeiten zu sichern sein. Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

I.5.10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

In den Bebauungsplan wurde der Standort des Notwasserbrunnens B 602 übernommen.

I.5.11. VERKEHRSFLÄCHEN

Das Baugebiet wird von einer Haupterschließungstichstraße mit konventionellem Ausbau und daran anschließend von Ringstraßen, die verkehrsberuhigt als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden und die gebietsinterne Erschließung der Wohnquartiere darstellen, erschlossen.

Darüber hinaus sind zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Stadtteile/ Wohnquartiersbereiche untereinander, der Grün- und Freiräume und zur optimalen Anbindung des Quartiers an den öffentlichen Nahverkehr, zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen.

In den Bereichen der Bauflächen mit Reihenhausbebauung wird die öffentliche Erschließung um private Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenhöfen sowie Fußwege zu den einzelnen Wohneinheiten ergänzt.

I.5.12. GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz

Im Anschluss an den öffentlichen Grünzug mit Wegeverbindung im Norden wird zur Ergänzung und Verbesserung der Erholungs- und Spielfächensituation für die Bewohner des neu entstehenden Wohngebietes eine Grünanlage festgesetzt. Die Grünanlage soll als Aufenthaltsraum im Freien mit Treffpunktcharakter und vielseitigen Spiel- und Ruheangeboten für verschiedene Alterstufen gestaltet werden. Der in diesem Bereich vorhandene als aktive Lärmschutzmaßnahme fungierende Wall sollte modifiziert in die folgenden Detailplanungen integriert werden.

Als Ausgleich für die im Plangebiet verloren gegangenen Lebensräume von im Stadtgebiet weit verbreiteten Tier- und Pflanzenarten soll die Grünanlage zumindest in den Randbereichen als extensiv gepflegte Wiesenfläche (nicht mehr als 2 Mahden pro Jahr, keine Düngung) mit über die Fläche verteilten, locker gruppierten, heimischen, standortgerechten Gehölzen gestaltet werden. Die vorhandenen, wertvollen Altbäume an der südöstlichen Grenze des Plangebietes sind zu erhalten.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen werden in Ergänzung der öffentlichen Grünflächen aus ökologischen Gründen sowie zur Klimaverbesserung im Wohngebiet festgesetzt und sind auf Dauer zu unterhalten. Sie verbinden zusätzlich, als Trittsteine für Pflanzen und Tiere, die innerhalb des Plangebietes befindlichen Grünflächen und Gärten mit den außerhalb liegenden vegetationsbestandenen Freiflächen. Der breite Streifen entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes soll, soweit nicht bereits vorhanden, als extensive Wiese auf magerem Substrat entwickelt, maximal 2x im Jahr gemäht und nicht gedüngt werden. Der vorhandene Gehölzbestand, v. a. die wertvollen Altbäume sind zu erhalten und bei Bedarf mit heimischen, standortgerechten Arten zu ergänzen. Der kleine Platz im Wohngebiet soll darüber hinaus als Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität für die Anwohner gestaltet werden.

Die privaten Grünflächen entlang der Haupterschließungsstraße dienen dem Erhalt von wertvollem Baumbestand.

Öffentliche Grünfläche - Dauerkleingartenfläche

Die festgesetzte Kleingartenfläche stellt einen Teil der Tauschfläche für eine Fläche dar, die für deren sinnvolle Entwicklung einer Wohnbaufläche zugeschlagen wurde. Der restliche Tauschflächenteil wird in die Anlage der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz integriert werden.

Die neue Gemeinschaftsfläche der Kleingartenanlage wird direkt angrenzend an die Kleingartenanlage situiert.

Sie wird von der geplanten öffentlichen Wendeanlage aus erschlossen und besteht aus einer Zufahrt, einem Parkplatz und einem Geräteschuppen.

Dazu gehört auch ein 1,50 m breiter Gehweg, der sich ausgehend von der Hartungsstraße entlang den südlichen und östlichen Grenzen der Kleingärten bis hin zu den Pkw-Stellplätzen erstreckt.

I.5.13. FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Versiegelung

Zur Reduzierung der Versiegelung sind Wege- und Platzbefestigungen versickerungsfähig auszubilden, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.

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 mindestens 25 l/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)
- 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.

I.5.14. BEHEIZUNG

Energiekonzept

Da eine Nahwärmeversorgung mittels gemeinsamer Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk (BHKW) ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung eines jeden Hauses ist, hat die Deutsche Reihenhaus AG diese Möglichkeit derzeit für die Bauflächen DRH I und II vorgesehen. Ein Standort zur Errichtung einer Heizzentrale mit BHKW sowie für eine Trafostation, die voraussichtlich zur Sicherstellung der Versorgung des Gebietes in der vorgesehenen Größenordnung erforderlich wird, wurde bereits in die Planung integriert.

Dadurch kann ein KfW 60 Standard erreicht werden, der damit 30 % unter der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt.

Die EnEV begrenzt den jährlichen Primärenergiebedarf eines Gebäudes für Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung. Höhere Standards sind aber bereits ab 01.06.2009 geplant.

Deshalb werden seitens des Investors Gespräche mit der N-Ergie bezüglich einer zusätzlich möglichen Fernwärmeversorgung geführt. Diese Versorgung würde voraussichtlich einen KfW 40 Standard erlauben und wird angestrebt, um auch 30 % unter dem „neuen“ EnEV Standard bleiben zu können.

Nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist bei Neubauten ein Energiebedarfsausweis zu erstellen.

Darstellung der kombinierten Strom- und Wärmeerzeugung (Kraft-Wärme-Kopplung):

Funktionsweise (wärmegeführter Netzparallelbetrieb)

Die Wärmegrundlast (Heizwärmebedarf und Trinkwassererwärmung) der gesamten Wohnanlage in Abhängigkeit vom aktuellen Wärmebedarf wird durch den Einsatz eines oder mehrerer Blockheizkraftwerk-Module sichergestellt. Die Spitzenlastdeckung erfolgt durch die zusätzliche Installation eines Gas-Brennwert-Kessels. Die durch die Wärmeerzeugung entstehende elektrische Energie steht der Eigennutzung zur Verfügung. Mehrleistung wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist (Überschuss) und Fehlbeträge werden zusätzlich aus dem öffentlichen Stromnetz entnommen (Restbezug).

Wärme- und Stromverteilnetz

Die Wärmeverteilung erfolgt durch ein Nahwärmenetz in jede Wohneinheit. Die dort installierte Wärmeübergabestation gibt warmes Heizungswasser an die Wohneinheit ab und erzeugt warmes Trinkwasser. Die Versorgung mit Kaltwasser erfolgt ebenfalls durch ein eigenes Verteilnetz von der Technikzentrale aus zu den Übergabestationen der Wohneinheiten.

Analog hierzu wird ein Stromverteilnetz installiert, welches die vom BHKW erzeugte elektrische Energie den Wohneinheiten zur Verfügung stellt. Sollte die vom BHKW zur Verfügung gestellte elektrische Leistung nicht ausreichen, erfolgt eine Nachspeisung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz.

Contracting/ Energiewirtschaftsgesetz EnWG

Die errichtete Wärme- und Stromversorgungseinrichtung (Technikzentrale inkl. aller Bestandteile) geht nach Fertigstellung des Wohnparks in Besitz des sog. Contractors über, einem Dienstleister der den Betrieb der Energieanlagen übernimmt und sicherstellt. Er versorgt die Wohneinheiten mit Wärme und Strom, und ist gleichzeitig für Bedienung, Wartung, Notdienst und Instandhaltung verantwortlich. Gemäß § 110 des Energiewirtschaftsgesetzes fungiert der Contractor als Objektnetzbetreiber. Der Einsatz des Blockheizkraftwerkes begünstigt die Objektversorgung mit rationellem Energieeinsatz und somit die monatlichen Wärmekosten für den Nutzer, da der Contractor wirtschaftlich Wärme und gleichzeitig Strom zum Verkauf an den Nutzer oder zur Rückspeisung in das öffentliche Versorgungsnetz erzeugen kann.

Ökologischer Aspekt – Zentrale Energieversorgung und Nahwärmenetz

Die Energieversorgung mittels zentraler Wärmeerzeugung und dem Nahwärmenetz ermöglicht es, auf einen Heizkessel bzw. eine Heiztherme in jeder einzelnen Wohneinheit zu verzichten, was neben der Kosten- und Energieeinsparung auch Gewinn von zusätzlichem Wohnraum bedeutet. Die Energieversorgung der Wohnanlage mittels einer gemeinsamen Technikzentrale ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jeder einzelnen Wohneinheit.

Ökologischer Aspekt - BHKW

Beim gekoppelten Prozess der Strom- und Wärmeerzeugung durch den Einsatz eines Blockheizkraftwerkes wird die Effizienz der eingesetzten Primärenergie deutlich verbessert. Um die gleiche Menge an Strom und Wärme zu erzeugen, muss im Vergleich zur konventionellen Lösung (örtliche Heizwärmeerzeugung und Strombezug aus dem Netz) bis zu 36% weniger Primärenergie aufgewendet werden. Gleichzeitig fallen analog zur Einsparung der Primärenergie deutlich weniger Klima schädigende Treibhausgase an.

Energieeinsparverordnung EnEV

Neben baulichen Maßnahmen wie z.B. der äußeren Wärmedämmung trägt der Einsatz eines Blockheizkraftwerkes zur kombinierten Strom- und Wärmeerzeugung wesentlich zur Einhaltung und Unterschreitung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung bei. Die Reihenhäuser erfüllen alle mindestens den „KfW-60-Standard“ und sind somit KfW-förderfähig.

EEWärmeG

Die ab dem 01. Januar 2009 bestehende Forderung zur teilweisen Deckung des jährlichen Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien wird ersatzweise durch den Einsatz der Kraft-Wärme-Kopplung erfüllt. Die Anforderungen werden durch das eingesetzte Blockheizkraftwerk erfüllt.

(wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt)

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ermittelt den Umweltzustand sowie seine voraussichtliche Entwicklung im Planungsgebiet und die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden dargestellt.

Die geplante Wohnbebauung liegt im Einzugsbereich der U-Bahnstation Wallensteinstraße und stellt einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung dar. Eine Überschreitung der für Luftschadstoffe festgelegten Grenzwerte ist für das Planungsgebiet derzeit nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen werden für die Schutzgüter Mensch, menschliche Gesundheit/verkehrsbedingte Lärmbelastung sowie Pflanzen und Tiere/ biologische Vielfalt erwartet. Die Planung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zum Ausgleich auch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes erforderlich, die aus dem Ökokonto bereitgestellt werden können. Die Eingriffe können damit insgesamt weitgehend ausgeglichen werden.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit dem Ergebnis durchgeführt, dass Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter bestimmten Voraussetzungen (u. a. der weitgehende Erhalt des Baumbestands) erfüllt sind. Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen im Bereich der privaten Grünflächen sind nur möglich soweit der vorhandene Gehölzbestand davon nicht beeinträchtigt wird. Ergänzende Regelungen im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags sind noch erforderlich.

Im Umweltbericht werden weitere konfliktmindernde Maßnahmen vorgeschlagen, die im Bebauungsplanverfahren nicht umgesetzt werden.

- Mit dem geplanten Energiekonzept soll der Energiestandard KfW-60 erreicht werden. Es werden damit nicht alle Möglichkeiten eines energieeffizienten Bauens (u. a. KfW-40) genutzt. Insbesondere eine solarenergetische Optimierung erfolgt nicht.
- Die Wirkungen einer höheren Lärmschutzwand im südwestlichen Planungsbereich gegenüber der verkehrsbedingten Lärmbelastung sowie der Erhalt der Festwiese zur Vermeidung von Eingriffen in geschützte Magerrasenbestände (Art. 13 d BayNatSchG) werden nicht weiter geprüft.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
07.03.2005 – 11.04.2005

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
Für das Planungsgebiet wurde vom 14.03.2005 bis 11.04.2005 auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenpläne Nr. Stpl/3N-1-1/2005 (Variante 1) und Nr. Stpl/3N-1-2/2005 (Variante 2) vom 25.01.2005 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4529 durchgeführt.
Es wurden keine Anregungen geäußert.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB
gemäß § 4 Abs. 2 und Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
In der Zeit vom 18.11.2008 bis einschließlich 17.12.2008 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt, bei der nachfolgende Stellungnahmen abgegeben wurden.

Vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und dem Bayerischen Landesamt für Umwelt wird mitgeteilt, dass sich im Planungsgebiet der Notwasserbrunnen B602 befindet, bei dem ein ausreichender Schuttkegel von Bebauung freizuhalten ist. Er muss außerdem von Lkws bis 40 t anfahrbar sein und benötigt einen neuen Stromanschluss. Bei Nichterhaltung des Brunnens müsste für Ersatz gesorgt werden.

Laut N-Ergie kann die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser ausgehend von den vorhandenen Versorgungsnetzen sichergestellt werden. Für Leitungsverlegungen innerhalb privater Wohnwege müssen entsprechende Verlegeräume berücksichtigt und dinglich gesichert werden.

Der Verband der Kleingärtner legt Wert darauf, dass die Stromversorgung und Wasserversorgung der Kleingartenanlage auch während und nach der Bauzeit gewährleistet wird. Der Hauptzähler der Kleingartenanlage soll zukünftig im Bereich der Gemeinschaftsfläche stehen. Hier sind auch 8 Parkplätze zu errichten. Die Gemeinschaftsfläche sowie ein Weg sollten mit Außenzaun versehen werden.

Nach Aussage der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m zur Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

In der Stellungnahme der Feuerwehr wird auf die Berücksichtigung der erforderlichen Einrichtungen und Maßnahmen verwiesen, um eine ausreichende feuerwehrtechnische Sicherheit zu gewährleisten.

Das Liegenschaftsamt weist darauf hin, dass zur Realisierung der Bebauung zwei Flächentausche notwendig sind. Die dazugehörigen Tauschgeschäfte werden separat vom StbV durchgeführt. Die zu erwerbende Fläche muss in das Vermögen GBA übernommen werden und ist vom Investor „Altlasten rückstandsfrei“ zu übergeben. Der Investor hat zusätzlich die Parkplatzfläche herzustellen und die Fläche einzufrieden.

Das Umweltamt weist auf die Zusammenhänge des Planberichtes und des Umweltberichtes hin. Es regt die Untersuchung eines weitergehenden aktiven Lärmschutzes, die Durchführung einer saP sowie eine solarenergetische Optimierung des Planentwurfes und den Erhalt der Festwiese an. (Die Durchführung der saP ist mittlerweile erfolgt.)

Die Bauordnungsbehörde stellt fest, dass die vorgesehenen baulichen Anlagen unter Art. 58 BayBO fallen. Daher ist für sie grundsätzlich kein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Die Begründung ist insoweit den gesetzlichen Bestimmungen anzupassen.

Der Stadtentwässerungsbetrieb legt ein detailliertes Entwässerungskonzept vor, das in den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag aufgenommen wird.

Das Tiefbauamt legt Wert darauf, dass bei Bäumen auf privaten Grünflächen diese Gemeinschaftseigentum sind. Die Anzahl der öffentlichen Bäume sollten zu Gunsten von Stellplätzen und zur Reduzierung der Unterhaltskosten verringert werden. Die Straßenbeleuchtung darf nur von einer von der Stadt Nürnberg zugelassenen Vertragsfirma erstellt werden.

Laut Gartenbauamt kann der Grünzug nordwestlich der Straße A nicht öffentlich sein, es muss sich um eine private Grünfläche handeln, denn Baumfestsetzungen in Straßenbegleitgrünflächen werden nicht akzeptiert. Grundsätzlich wird die Entfernung der Bäume zugunsten von Neupflanzungen für sinnvoll erachtet. Die Straßenbegrenzungslinie ist entsprechend anzupassen.

Im Bereich der Tennisplätze ist die Platzbefestigung und der Unterbau zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten. Für Geländeauffüllungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche kann gering bis nicht belastetes Aushubmaterial ($\leq Z1.1.$) verwendet werden. Beim Kinderspielplatz darf nur Laga-Material der Klasse Z0 zum Einsatz kommen.

Die Abfolgeanordnung der Bäume ist ggf. in Zusammenhang mit den Anforderungen von Spartenträger neu festzulegen.

Im Bereich der nach Nordosten abknickenden Straße A sind auf jeder Straßenseite Doppelbaumpflanzungen vorgesehen. Durch den geringen Baumabstand wären hier nur schmalkronige Bäume pflanzbar. Sinnvoller wären hier Einzelbaumpflanzungen.

Die festgesetzte Kleingartenfläche ist eine öffentliche Grünfläche. Sie muss auch weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich sein. Der Lärmschutzwall kann in seiner jetzigen Form auf Grund der zukünftigen Nutzungen nicht erhalten bleiben.

Gemäß WS sind bei der Ausweisung von neuen Baugebieten 30 % der Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau zu sichern. Ein bestimmtes Kontingent der zu planenden Wohnungen muss den förderfähigen Größen und Kosten der Wohnraumförderungsbestimmungen entsprechen.

Der Sportservice möchte die öffentliche Grünanlage als Bewegungspark für alle Generationen und nicht als reinen Kinderspielplatz gestaltet haben. Die Fläche ist aber nach Ansicht UWA für diese Nutzung zu klein.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens geäußerten Wünsche und Anregungen wurden gemäß den im Nachgang zusätzlich geführten Abstimmungsgesprächen weitestgehend in die Planung integriert. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung abgestimmt ist und seitens aller Beteiligter Einverständnis besteht.

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I.7.5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 und Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB oder erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4.

I.7.6. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB oder erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

I.8.1. STÄDTEBAULICHER RAUM

Es zeichnet sich ab, dass allein durch eine Innenentwicklung die vorhersehbaren Flächenbedarfe für Wohnen und Arbeiten in Nürnberg nicht befriedigt werden können. Trotz der Aktivierung von gesicherten Flächenausweisungen, der Ausschöpfung der Umnutzungspotentiale und trotz der gegebenen Nachverdichtungspotentiale ist die Ausweisung weiterer Siedlungsflächen in Nürnberg unumgänglich.

Das neue Baugebiet soll einen Lückenschluss der bestehenden Baugebiete an der Wallensteinstraße darstellen. Das Gebiet kann eine Bevölkerungsdurchmischung fördern und sich deren Bedürfnissen auch in Zukunft anpassen.

Die angebotenen Typologien im Geschosswohnungs- und Eigenheimbau können eine Vielzahl von Nutzerbedürfnissen abdecken. Es wird ein Angebot sowohl für junge Familien, Alleinerziehende, Menschen mit Migrationshintergrund, Singlehaushalte, Behinderte als auch Haushalte mit begrenzter ökonomischer Leistungsfähigkeit geschaffen.

I.8.2. VERKEHR

Der Standort ist mittels Buslinie und U-Bahn gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz der Stadt Nürnberg (ÖPNV) angebunden, sodass für künftig ansässige Bewohner die Möglichkeit besteht, auf öffentliche Verkehrsmittel zurückzugreifen.

Ebenso besteht ein guter Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen.

I.8.3. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT (unvermeidbar) (Grünordnung)

Der Bebauungsplan setzt die überbaubaren Grundstücksflächen im Planungsgebiet als allgemeine Wohngebiete für eine überwiegende Einfamilienhausbebauung mit einem gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal möglichen Versiegelungsgrad von 0,4 (GRZ = 0,4) fest. In der Folge der Planung sind ca. 10 der insgesamt 57 wertvollen Bäume zu fällen. Auch ist die Festwiese überplant. Die Auswirkungen werden deshalb insgesamt als erheblich eingestuft.

Mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird den ökologischen Aspekten der Bauleitplanung – insbesondere im Sinne des § 1a BauGB – entsprochen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden Bäume zum Erhalt und Baumneupflanzungen festgesetzt. Auch werden strukturreiche öffentliche und private Grünflächen sowie externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Festsetzungen innerhalb der Bauflächen dienen der Vermeidung von Eingriffen und liegen damit im öffentlichen Interesse. Die Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen finden

überwiegend auf öffentlichen Flächen oder Privatflächen in Gemeinschaftseigentum statt. Mit diesen Festsetzungen wird den rechtlichen Vorgaben entsprochen. Zum einen wird eine Bebauung ermöglicht, zum anderen werden die Ziele des Naturschutzes und des Bodenschutzes mit den Festsetzungen umgesetzt.

(wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt)

I.8.4. IMMISSIONSBELASTUNGEN

Ein schalltechnisches Gutachten ergab, dass zur Abwehr von Verkehrslärmimmissionen von der Wallensteinstraße Schallschutzvorkehrungen zu treffen sind.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde deshalb östlich an den Einmündungsbereich der neuen öffentlichen Erschließungsstraße zur Wallensteinstraße eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2-3,5 m festgesetzt.

Diese Festsetzung alleine kann jedoch nicht den angestrebten vollständigen Schutz des Wohngebietes gemäß DIN 18 005 sicherstellen. Deshalb müssen zur Abwehr der erhöhten Lärmimmissionen durch das Verkehrsaufkommen der Wallensteinstraße, die trotz der festgesetzten Lärmschutzwand einwirken, in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen A und B zusätzliche Schallschutzvorkehrungen bei Neubauten für Wohn- und Schlafräume und sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume getroffen werden. In der Zone A gilt dies für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume und in der Zone B nur für die zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer). Die Qualität der Maßnahmen muss dabei den Anforderungen der DIN 4109 genügen, um das Schutzziel zu erreichen.

Die Außenwohnbereiche von zwei geplanten Häuserzeilen in Nähe der Wallensteinstraße verzeichnen zwar Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 3 dB(A), der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Verkehrslärm wird jedoch um mindestens 1 bis 4 dB(A) unterschritten. Diese Orientierungswertüberschreitung wird als akzeptabel erachtet, da die Obergrenze der vom Ordnungsgeber als noch zumutbar eingestuft Belastung durch Verkehrslärm eingehalten wird und die existierende Wallensteinstraße als Vorbelastungsfaktor berücksichtigt wird.

Zudem würde eine Lärmschutzwand, die die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleisten könnte, eine Höhe von 7- 10 m benötigen, was aus städtebaulichen, verkehrlichen und nachbarschutzrechtlichen Gründen an dieser Stelle nicht machbar ist.

I.8.5. AUSGLEICHSNACHWEIS im Plangebiet, im Ausgleichsflächenpool der Gemeinde

Der rechnerisch erreichte Ausgleich für das gesamte Planungsgebiet wurde durch Gegenüberstellung von Bestandwerten und Wert nach der Planung ermittelt. Er ergibt im Ergebnis eine Kompensation des Eingriffs von ca. 57% im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die restlichen 43% werden durch planexterne Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen aus dem Ökokonto kompensiert.

Der Eingriff ist damit zu 100 % ausgeglichen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen dafür, wie insbesondere der überwiegende Erhalt des Baumbestands, die Rücksichtnahme auf Vogelschutzzeiten bei Fäll- und Abbrucharbeiten sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durch Fledermauskästen einschl. der Pflege, werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Regelungen im Städtebaulichen Vertrag geschaffen und gesichert.

1.8.5.1. FACHLICHE GRUNDLAGE DER FESTSTELLUNG DES AUSGLEICHS

Durch die geplante Bebauung entstehen Eingriffe im Sinne von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 6 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 6 Abs. 1 BayNatSchG ist der Eingriff in Natur und Landschaft wie folgt definiert: "Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können."

Gemäß § 19 Abs. 1, 2 BNatSchG bzw. § 6a Abs. 1 BayNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Sofern ein solcher Eingriff, wie im vorliegenden Fall, im Rahmen der Bauleitplanung vorgenommen wird, regelt § 21 Abs. 1 BNatSchG das Verhältnis zum Baurecht: "Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden."

Ausgangspunkt für die Behandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, der festlegt, dass der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in § 42 BNatSchG geregelt, der Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten enthält.

1.8.5.2. NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHS-/ ERSATZMASSNAHMEN

Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen können ebenso zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen bei Realisierung des B-Planes Nr. 4529 beitragen.

Schutzgut/ Belang	Auswirkung	mögliche Maßnahme zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) negativer Auswirkungen			Art der Sicherung	umgesetzt	
		Maßnahme	Vm	Vr			A
Boden Wasser	zusätzliche Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> versickerungsfähige Beläge Garagendach- und Tiefgaragenbegrünung 	x	x		Bplan	✓
		<ul style="list-style-type: none"> Versickerung von Regenwasser soweit der Baubestand nicht beeinträchtigt wird 	x	x		Vertrag	
	Mobilisierung von belasteten Auffüllmaterial	<ul style="list-style-type: none"> Voruntersuchung des Tennenbodenmaterials auf Schadstoffgehalte zur Klärung der Verwertungs-/Entsorgungsmöglichkeiten 	x	x		Bplan	
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	Eingriff in 13d-Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt der Festwiese 	x			Bplan	
		<ul style="list-style-type: none"> Grünflächenpflege: extensive Wiese 			x	Vertrag	
	Beseitigung von Bäumen	<ul style="list-style-type: none"> Baumerhalt und Neupflanzung 	x		x	Bplan	✓
	Zerstörung von Fledermausquartieren und Spechthöhlen	<ul style="list-style-type: none"> Rücksichtnahme auf Vogelschutzzeiten bei Fäll- und Abbrucharbeiten 15 Fledermauskästen im verbleibenden Altbaubestand anbringen und pflegen 	x			Vertrag	
	Hindernisse für Kleintiere	<ul style="list-style-type: none"> Verzicht auf durchlaufende Sockel bei Einfriedungen 	x			Bplan	✓
Landschaft	Beeinträchtigung	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt der Bäume 	x			Bplan	✓

	gen Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Neupflanzung von Bäumen • strukturreiche öffentliche und private Grünfläche • Straßenbegleitgrün 			x	Bplan/ Vertrag	✓
Mensch/ Erholung	Verlust von Erholungsflächen, neuer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Öffentlichen u. private Grünflächen, Kinderspielplatz 			x	Bplan	✓
		<ul style="list-style-type: none"> • Herstellung Öffentlicher Grünflächen im Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne 			x	Bplan	
Mensch/ Lärm	Verkehrslärm - Überschreitung von Orientierungswerten	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wirkung einer höheren Lärmschutzwand ist zu prüfen. 	x			Bplan	
Klima	zusätzliche Belastung der Atmosphäre mit CO2	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung einer solar+energetischen Optimierung des Planentwurfs und Umsetzung der Ergebnisse. • Energiestandard festlegen: KfW-40- bzw. Passivhausstandard (höher als die zum 01.06.2009 voraussichtlich geltenden der EnEV). • Energieversorgung: B.HKW mit erneuerbaren Energien betreiben. Alternativ Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz vorsehen. 	x	x		Bplan/ Vertrag	

I.8.6. STÄDTEBAULICHER VERTRAG (Inhalt)

Parallel zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor, der Fa. Deutsche Reihenhaus AG, mit Sitz in Kaiserslautern, geschlossen.

Gegenstand des Vertrags sind u. a. die Herstellung bzw. Übernahme der Kosten für die öffentliche Erschließung des Baugebiets, der ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und die Herstellung eines öffentlichen Kinderspielplatzes sowie ggf. soziale Folgekosten. Ebenso werden hier die evtl. erforderliche Bodensanierungen/ Altlastenbeseitigungen und Dienstbarkeiten geregelt.

Aufgrund der Festlegungen des Vertrags kann davon ausgegangen werden, dass das vorgesehene Konzept, insbesondere im Bereich der Reihenhausbebauung in der dargestellten Form realisiert werden wird, da diese Baufelder vom Investor selbst bebaut werden, auch wenn es sich nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt.

I.9. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

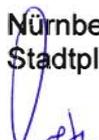
Die Grundstücke werden privatrechtlich neu geordnet.

I.10. KOSTEN

Die Kosten für Erschließung, ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und die Herstellung eines öffentlichen Kinderspielplatzes sowie der Grünflächen sowie evtl. entstehende soziale Folgekosten werden von der Dt. Reihenhaus AG gemäß dem o. g. städtebaulichen Vertrag im Rahmen der weiteren Durchführung übernommen.

Die Folgekosten für den Straßenunterhalt werden 29.280 €/ Jahr und die für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche 13.570 €/ Jahr betragen.

Nürnberg, den 02.02.2009
Stadtplanungsamt


Weber

Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung

B-Plan Nr. 4529
Wallensteinstraße (ATV)

FORTSCHREIBUNG
UMWELTBERICHT

STAND: 02.02.2009

Nürnberg



1. Einleitung

Das Bebauungsplan (B-Plan)-Verfahren Nr. 4529 wurde am 24.02.2005 eingeleitet. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen¹. Bestandteil des Einleitungsbeschlusses war ein erster Umweltbericht – mit Stand vom 18.01.2005 („Umweltprüfungsstudie/Umweltbericht“), in dem 2 Varianten untersucht wurden. Der Umweltbericht wird aufgrund geänderter Planungen (Variante 3) und für die Fortsetzung des B-Planverfahrens aktualisiert.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Der Neuplanung und Fortschreibung des Umweltberichtes für das ca. 6 ha große Gelände liegt ein Planungskonzept der Dt. Reihenhause AG vom 30.07.2008 für ein Wohngebiet mit 225 Wohneinheiten zugrunde. Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten. Die bestehenden Sporteinrichtungen einschl. der Sporthalle werden ganz aufgegeben. Im Nordosten ist eine ca. 4000 m² große „Öffentliche Grünfläche“ mit einem Kinderspielplatz vorgesehen. Die öffentliche Haupterschließung des Baugebietes erfolgt von der Wallensteinstraße ohne Durchgangsverkehr innerhalb des Planungsgebietes. Freiraumverbindungen sollen durch Wegeanschlüsse (Rad- und Gehwege) u.a. an die Hartungstraße hergestellt werden.

Im Bebauungsplan sollen festgesetzt werden:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen/Rad- und Gehweg
- Öffentliche Grünfläche/*Spielplatz*
- Private Grünflächen
- zu erhaltende Bäume/zu pflanzende Bäume

1.2 Plangrundlagen

Darstellung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP):

- Wohnbaufläche
- Nordwestlich und nordöstlich angrenzend:
 - Grünflächen ohne Zweckbestimmung
 - Grünflächen/Kleingärten
 - Bereich für gliedernde Grünzüge.

In der Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg (neu²) wurden eine Baumreihe (Bergahorn, Biotop Nr. 1355-001) sowie weitere Potentialflächen erfasst. Faunistische Angaben nach der Artenschutzkartierung sind nicht verzeichnet. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Es finden sich auch keine Flächen nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP) im Geltungsbereich des B-Planes.

¹ § 2 Abs. 4 BauGB

² Daten vom LfU noch nicht abgenommen

1.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Nach § 1a BauGB und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern 2003 soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen die Funktionen des Bodens nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Dem Grundsatz des Artikels 1a des Wasserhaushaltsgesetzes entsprechend sind nachteilige Beeinträchtigungen der Gewässer, insbesondere auch des Grundwassers, zu vermeiden.

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist schädlichen Umwelteinwirkungen und Gefahren auch durch räumliche Planung wie der Anordnung der verschiedenen Baugebiete zu begegnen (§ 50 Planung BImSchG).

Nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB 2004 gehört der globale Klimaschutz und der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Die Stadt Nürnberg hat sich zudem verpflichtet, ihren CO₂-Ausstoss bis zum Jahr 2010 um 27% und bis zum Jahr 2020 um 40% zu reduzieren.

Nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist bei Neubauten ein Energiebedarfsausweis zu erstellen. Die EnEV begrenzt den jährlichen Primärenergiebedarf eines Gebäudes für Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung. Höhere Standards sind dabei bereits ab 01.06.2009 geplant. Am 01.01.2009 tritt das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in Kraft. Danach besteht bei Neubauten die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse sieht das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für die Wärmebelastungsgebiete die Vermehrung und Sicherung des Baumbestandes, die Förderung von Durchgrünungsmaßnahmen auch an Fassaden und Dächern und die Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen vor.

Inwieweit die o.g. Ziele im Bebauungsplan **Nr. 4529** berücksichtigt werden, wird unter Punkt 2 bei den einzelnen Umweltbelangen beschrieben.

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

2.1 Boden, Wasser

Boden

Bestand

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus Sandsteinen mit Zwischenlagerungen toniger Horizonte. Die Böden sind ab einer Tiefe von ca. 60 cm staunässebeeinflusst. Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion sind im ABSP der Stadt Nürnberg für das Plangebiet nicht kartiert.

Durch bauliche und kriegsbedingte Vornutzungen, geringmächtige Auffüllungen mit geringen Bauschutt- und Schlackeanteilen im Bereich der Sportplätze und mit den heutigen Bebauungen/Oberflächenbefestigungen, ist das Plangebiet anthropogen überprägt und z.T. vorbelastet. (s. Anlage Übersichtsskizze)

Das zwischenzeitlich vorliegende Baugrundgutachten³ hat das Vorhandensein von Auffüllmaterialien im Untergund bestätigt. Eine orientierende erste Analyse von Bodenproben ergab erhöhte Gehalte an Phenolen und einmal erhöhte Arsengehalte (Eluatwerte).

Insgesamt sind im Plangebiet derzeit ca. 25% der Fläche bebaut oder versiegelt/oberflächenbefestigt. Die übrigen Böden sind zwar anthropogen geprägt, aber nicht versiegelt. Die natürliche Bodenfunktionen in diesen Bereichen sind weitgehend intakt.

Das Schutzgut Boden weist insgesamt eine mittlere Wertigkeit auf.

Auswirkungen / Prognose

Zur Baufreimachung müssen die Oberflächenbefestigungen insbesondere im Bereich der Tennisplätze abgetragen werden; damit verbunden ist die Beseitigung der potentiell schadstoffhaltigen Tennenboden-Auflagen. Das Tennenbodenmaterial der Sportplätze (Tennisplätze und Laufbahnen) wurde bislang nicht untersucht. Erhöhte Schadstoffgehalte im Bereich der ehemaligen Laufbahnen, Tennenböden können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Erste Anhaltspunkte dafür, dass in Teilbereichen die Auffüllmaterialien nicht uneingeschränkt wiederverwertbar sind, ergeben sich aus den Analysenergebnissen des vorliegenden Baugrundgutachtens³. Dieser Hinweis ist bei Aushub- und Entsorgungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Durch die geplante Überbauung wird in den bislang nicht versiegelten/überbauten Bereichen der noch weitgehend intakte Boden durch Aushub und Versiegelung nachhaltig zerstört. Da sich das Plangebiet auf einer bereits anthropogen vorgeprägten Fläche befindet und die Planung somit als Beitrag zur Innenentwicklung gesehen werden kann, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Im weiteren Verfahren ist noch die Durchführung folgender Maßnahmen erforderlich:

- Voruntersuchung des Tennenbodenmaterials auf Schadstoffgehalte zur Klärung der Verwertungs-/Entsorgungsmöglichkeiten
- Luftbildauswertung zur Feststellung kriegsbedingter Einwirkungen

Wasser

Bestand

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser ist etwa zwischen 7 – 9 m unter Geländeoberkante anzutreffen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einer unterirdischen Wasserscheide kann die Fließrichtung nicht exakt angegeben werden, vermutlich ist sie überwiegend nach Osten gerichtet.

Derzeit ist der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes unbefestigt (Ausnahme: Turnhalle und Vereinsheim sowie Tennisplätze, die drainiert werden). Dementsprechend hat das Gebiet eine relativ hohe Bedeutung für die lokale Grundwasserneubildung. Die Versickerungseignung ist in Anbetracht der Bodenverhältnisse nicht übermäßig günstig.

³ Baugrund- und Bodengutachten BV Nürnberg, Grundstück ATV, Wallensteinstraße, Dr. Schulze und Lang, 24.05.2007

Der ATV betreibt einen Grundwasserbrunnen zur Beregnung der Sportflächen, der gleichzeitig als Notwasserbrunnen zur Versorgung mit Trinkwasser im Not- und Katastrophenfall dient.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den Bereich Wasser ist hoch.

Auswirkungen

Die Ausweisung neuer Baugebiete auf bisher nur gering bzw. nicht baulich genutzten Flächen ist grundsätzlich mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut (Grund-)Wasser verbunden. Bei Realisierung der vorgelegten Planung kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Potentielle Gefährdungen sind im Bereich des Notwasserbrunnens nicht auszuschließen. Die Planung ist daher mit den Fachdienststellen (Hochbauamt) abzustimmen.

Aufgrund der Abflussleistung des bestehenden Kanalnetzes soll nach dem zwischenzeitlich eingebrachten Entwässerungskonzept Regenwasser durch zusätzliche Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen von der Kanalisation ferngehalten werden. Die Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen sollen auf den Privaten Grünflächen untergebracht werden. Hinsichtlich der Grundwasserneubildung werden Versickerungsmaßnahmen grundsätzlich begrüßt. Im Bereich der Privaten Grünflächen befindet sich jedoch zum Teil dichter Baumbestand, der auch zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Belange festgesetzt wird⁴. Daher sind Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen nur möglich soweit der vorhandene Gehölzbestand davon nicht beeinträchtigt wird. Auch muss in dem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass die Versickerungseignung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht übermäßig günstig ist (siehe Bestandbeschreibung).

Erhebliche Auswirkungen auf den Bereich Wasser sind bei Sicherstellung der Notwasserversorgung insgesamt nicht zu erwarten.

2.2 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Bestand

Als wertbestimmend für das Gelände zeigen sich aktuell zum einen die vorhandenen Gehölzbestände mit Großbäumen, zum anderen eine Freifläche zwischen Hartungstraße und den Sportflächen des ATV, die als Festwiese genutzt wird. Die Gehölze sind vor allem auf die Randbereiche der Sportanlagen konzentriert.

Der Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Baumarten ist als Lebensraum für den nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Grünspecht bedeutsam. Er benötigt parkartiges Gelände mit Einzelbäumen und Baumgruppen sowie Offenlandbereiche. Im Kronenbereich der Bäume sind weitere Singvogel- sowie diverse Insektenarten zu erwarten. Letztere dienen Singvögeln und sehr wahrscheinlich auch Fledermäusen als Nahrungsgrundlage. Die Festwiese weist einige geschützte Bereiche nach Art. 13d Bay-NatSchG auf. Es handelt sich um Magerstandorte mit vermehrtem Auftreten der Sandgrasnelke (*Armeria elongata* RL Bayern 3) und weiterer Magerzeiger wie Silberfingerkraut (*Potentilla argentea*) und Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*). Die Wiese ist aufgrund des Vorkommens besonders geschützter Tierarten auch für die Fauna von Bedeutung.

Großbäume und Festwiese sind in ihrer Bedeutung für Pflanzen und Tiere als hoch einzustufen.

⁴ vgl. Kapitel 4.2

Auswirkungen / Prognose

In der Folge der Planung sind ca. 10 der insgesamt 57 wertvollen Bäume zu fällen. Weiterhin ist die Festwiese überplant. Die Auswirkungen durch die vorgesehene Bebauung des ATV-Geländes durch die Deutsche Reihenhaus AG werden deshalb insgesamt als erheblich eingestuft.

2.3 Landschaft

Bestand

Im Planungsgebiet sind Gehölzbestände prägend für das Landschaftsbild. Dies gilt v.a. für Baumreihen entlang des nordwestlichen Spielfeldrandes, entlang der südöstlichen Grenze des Untersuchungsgebietes, östlich der Tennisplätze sowie vor der Sportgaststätte. Vorhandene Sichtbeziehungen über die offene, landwirtschaftlich genutzte Landschaft im Umfeld sind durch vorhandene Bebauungen eingeschränkt bzw. durch geplante Baugebiete im Umfeld gefährdet. Aufgrund der Fernwirkung der alten Großbäume, die u.a. eine Kulisse für die Kleingärten bilden und den Struktureichtum des Untersuchungsgebietes ausmachen, wird die Bedeutung des Schutzgutes Landschaft als mittel eingestuft.

Auswirkungen / Prognose

Der alte Baumbestand soll zum überwiegenden Teil erhalten bleiben. Unter dieser Voraussetzung ist die Eingriffsschwere des Vorhabens für das Landschaftsbild nicht erheblich.

2.4 Mensch, menschliche Gesundheit

2.4.1 Erholung

Bestand

Die Sportanlagen, die den überwiegenden Teil des Plangebietes einnehmen, dienen nur eingeschränkt, d.h. vorwiegend Vereinsmitgliedern der Erholung. Bei der westlich an das Sportgelände angrenzenden Fläche handelt es sich um eine magere Wiesenbrache, die als Kirchweihplatz genutzt wird. Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass die Fläche von Kindern bespielt wird oder Hunde ausgeführt werden.

Der ehemals vollständig landwirtschaftlich genutzte Bereich mit seinen Wegen zwischen Rothenburger Straße und Wallensteinstraße, der zum Teil bereits bebaut bzw. weitere Bebauung geplant ist (angrenzende Bebauungspläne Nr. 3931, 4381, 4473), hat für die kurzzeitige, wohnungsnaher Erholung eine Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Der Platz für die Kirchweih und die nicht festgelegten, ungeordneten Nutzungen der Brachfläche entfallen. Eine Erholungsnutzung im Bereich zwischen Rothenburger Straße und Wallensteinstraße ist weiterhin möglich, auch wenn diese Nutzungen durch die neuen Wohngebiete weiter eingeschränkt werden. Mitglieder des Sportvereins haben durch die Verlagerung ihrer Sportanlagen möglicherweise einen längeren Anfahrtsweg.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes entsteht neben kleineren privaten Grünflächen eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, die an geplante Grünzüge anschließt und sicherlich auch von den nördlich angrenzenden Anwohnern genutzt werden wird. Die Versorgung mit Spielflächen im Umfeld wird dadurch insgesamt verbessert.

2.4.2 Lärmbelastung

- **Verkehrslärm**

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden an die mit ca. 19.000 Kfz/24 Std. hoch belastete Wallensteinstraße. Bei freier Schallausbreitung ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen und ohne abschirmende Garagen wären die Außenbereiche von 2 Hausgruppen der geplanten Reihenhausbauung, die am nächsten zur Wallensteinstraße gelegen sind, tags mit mehr als 59 dB(A) belastet. Berechnet wurde der Schall-Beurteilungspegel in 2 m Höhe über Gelände. Diese Lärmwerte sind geringer als Werte in höheren Geschossen, die bei Realisierung der Planung berechnet werden (vgl. „Auswirkungen des Vorhabens“).

Auswirkungen / Prognose

Im südwestlichen Bereich ist mit erheblichen, verkehrsbedingten Lärmbelastungen zu rechnen. Die 2 Hausgruppen der geplanten Reihenhausbauung, die am nächsten zur Wallensteinstraße gelegen sind, werden mit bis zu 62,1 dB(A) tags und 53,7 dB(A) nachts sehr hoch belastet, obwohl bereits eine 2 m bis 3,5 m hohe Lärmschutzwand berücksichtigt wurde. Die Orientierungswerte der DIN 180005, bei denen gesundheitsverträgliche Maßstäbe zugrunde liegen, sehen bei Wohnbauung maximal 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht vor. Diese Werte werden deutlich überschritten. Ein Anstieg von 45 dB(A) auf nahezu 54 dB(A) entspricht ca. der achtfachen Verkehrsmenge.

Ein verbesserter aktiver Lärmschutz wird empfohlen. Im weiteren Verfahren sind die Wirkungen einer höheren Lärmschutzwand zu prüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Erläuterungsbericht vom 30.07.2008, Kapitel 7 „Schallschutzkonzept“, von Lärmschutzmaßnahmen in einer Höhe zwischen 4 m und 5 m sowie ergänzenden passiven Maßnahmen in den Obergeschossen ausgegangen wird.

- **Gewerbelärm**

Da die Sportanlagen einschl. Sporthalle, Parkplatz und Gaststätte nicht mehr erhalten bleiben, hat die Planung eine positive Wirkung auf den gewerblichen Lärmschutz für die außerhalb des Planungsgebietes liegende, bestehende Wohnbauung.

Positiv ist die Absicht der Planung zum Erhalt des bestehenden Lärmschutzwalles im Nordosten des Plangebietes als aktiver Lärmschutz zur Abgrenzung des Spielbereiches vor den dahinterliegenden bestehenden Reihenhäusern.

Auswirkungen / Prognose

Aufgrund fehlender gewerblicher Nutzungen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/gewerbl. Lärmschutz nicht zu erwarten.

2.4.3 Störfallvorsorge

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine störfallrelevanten Betriebe.

2.5 Luft

Bestand

Bei flächendeckenden Luftmessungen in den Jahren 2002 – 2004 wurde im Planungsgebiet eine durchschnittliche Luftbelastung von 35 µg/m³ für Stickstoffdioxid gefunden und damit wäre der Grenzwert der 22. BImSchV von 40 µg/m³ unterschritten. Der in der ca. 600 m entfernten Luftmessstation „von-der-Tann-Straße“ für das Jahr 2007 gemessene

Stickstoffdioxid-Jahresmittelwert von 53 µg/m³ lässt sich nicht auf das Planungsgebiet übertragen, da die offene und niedrige Straßenrandbebauung einen guten Luftaustausch gewährleistet und die Verkehrsdichte wesentlich geringer ist, als an der stark befahrenen Kreuzung von der Tann-Straße/Rothenburger Straße.

Aus den gleichen Gründen ist auch davon auszugehen, dass die Überschreitungshäufigkeit des Feinstaubtagesgrenzwertes von 50 µg/m³ unter den gemäß 22. BImSchV zugelassen 35 Überschreitungen pro Kalenderjahr liegt.

Für alle übrigen Luftschadstoffe einschließlich Ozon, für die in der 22. und 33. BImSchV Grenzwerte festgelegt sind, ist im Planungsgebiet keine Überschreitung zu erwarten.

Auswirkungen / Prognose

Eine Überschreitung der für Luftschadstoffe festgelegten Grenzwerte ist für das Planungsgebiet nicht zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind daher keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.6 Klima

Bestand

Für das Schutzgut Klima ist im Planungsbereich, da es sich um ein bisher weitgehend unbebautes Gebiet handelt, keine Vorbelastungssituation gegeben.

Auswirkungen / Prognose

Die geplante Wohnbebauung führt zu einer zusätzlichen CO₂-Belastung der Atmosphäre. Im jetzigen Planungsstadium können die Grundlagen für eine energieeffiziente Gebäudeplanung und Energieversorgung geschaffen werden. Erreicht werden soll mit dem geplanten Energiekonzept der Energiestandard KfW-60. Die Auswirkungen sind daher unter den derzeit geplanten Maßnahmen als weniger erheblich einzustufen.

Das Konzept nutzt jedoch nicht alle Möglichkeiten eines energieeffizienten Bauens (u.a. KfW-40) aus. Insbesondere eine solarenergetische Optimierung erfolgt nicht.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Es liegt eine Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 11.04.2005 vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Vegetation der Festwiese zwischen Hartungstraße und den Sportflächen des ATV würde sich im Falle der Beibehaltung der extensiven Nutzung und Pflege voraussichtlich in Richtung eines großflächigen Magerrasens entwickeln. Der Wert des Baumbestands für die Fauna würde steigen (Höhlen und Totholz). Insbesondere die räumliche Ausdehnung des Kronenbereiches der vorhandenen Bäume in den kommenden Jahren bedeutet zusätzlicher Lebensraum für Tiere. Für die übrigen Schutzgüter entspricht die Nullvariante der Ausgangssituation, da schon seit längerer Zeit ein gleich bleibender Zustand besteht.

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

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

Schutzgut/ Belang	Auswirkung	mögliche Maßnahme zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) negativer Auswirkungen			Art der Sicherung*	um- ge- setzt	
		Maßnahme	Vm	Vr			A
Boden Wasser	zusätzliche Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> versickerungsfähige Beläge Garagendach- und Tiefgaragenbegrünung 	x	x		Bplan ⁵	✓
		<ul style="list-style-type: none"> Versickerung von Regenwasser soweit der Baumbestand nicht beeinträchtigt wird 	x	x		Vertrag ⁶	
	Mobilisierung von belasteten Auffüllmaterial	<ul style="list-style-type: none"> Voruntersuchung des Tennenbodenmaterials auf Schadstoffgehalte zur Klärung der Verwertungs-/Entsorgungsmöglichkeiten 	x	x		Bplan	
Tiere Pflanzen Biologische Vielfalt	Eingriff in 13d- Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt der Festwiese 	x			Bplan	
		<ul style="list-style-type: none"> Grünflächenpflege: extensive Wiese 			x	Vertrag	
	Beseitigung von Bäumen	<ul style="list-style-type: none"> Baumerhalt und Neupflanzung 	x		x	Bplan	✓
	Zerstörung von Fleder- mausquartieren und Spechthöhlen	<ul style="list-style-type: none"> Rücksichtnahme auf Vogelschutzzeiten bei Fäll- und Abbrucharbeiten 15 Fledermauskästen im verbleibenden Altbaumbestand anbringen und pflegen⁷ 	x			Vertrag	
Landschaft	Beeinträchtigungen Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Verzicht auf durchlaufende Sockel bei Einfriedungen 	x			Bplan	✓
		<ul style="list-style-type: none"> Erhalt der Bäume 	x			Bplan	✓
		<ul style="list-style-type: none"> Neupflanzung von Bäumen struktureiche öffentliche und private Grünfläche Straßenbegleitgrün 			x	Bplan/ Vertrag	✓
Mensch/ Erholung	Verlust von Erholungsflächen, neuer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung von Öffentlichen u. private Grünflächen, Kinderspielplatz 			x	Bplan	✓
		<ul style="list-style-type: none"> Herstellung Öffentlicher Grünflächen im Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne 			x	Bplan	
Mensch/ Lärm	Verkehrslärm - Überschreitung von Orientierungswerten	<ul style="list-style-type: none"> Die Wirkungen einer höheren Lärmschutzwand ist zu prüfen. 	x			Bplan	

⁵ Bplan = Prüfung im Verfahren und Festsetzung im Bebauungsplan 4529

⁶ Vereinbarung im Städtebaulicher Vertrag

⁷ saP S. 6 und 7

Klima ⁸	zusätzliche Belastung der Atmosphäre mit CO ₂	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung einer solar+energetischen Optimierung des Planentwurfs und Umsetzung der Ergebnisse. • Energiestandard festlegen: KfW-40- bzw. Passivhausstandard (höher als die zum 01.06.2009 voraussichtlich geltenden der EnEV).⁹ • Energieversorgung: B.HKW mit erneuerbaren Energien betreiben. Alternativ Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz vorsehen. 	x	x		Bplan/ Vertrag	
--------------------	--	--	---	---	--	-------------------	--

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Planungsgebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (NSGs, LSGs, LBs und NDs,) oder WSGs vor. Die Freifläche zwischen Hartungsstraße und den Sportflächen des ATV weist einige geschützte kleinflächige Bereiche nach Art. 13d BayNatSchG auf. Im Plangebiet ist eine Baumreihe aus Bergahornen vorhanden, die in der Stadtbiotopkartierung als Biotop Nr. 1355-001 erfasst wurde.

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

Zur Ermittlung des Ausgleichsumfanges wird ein Punktwertverfahren benutzt. Grundlage dazu ist die Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen¹⁰. Dieses Verfahren dient dazu, eine möglichst vergleichbar, einheitliche Behandlung der Ausgleichs sicherzustellen. Das Punktwertverfahren ersetzt nicht die fachliche Begründung der Maßnahmen.

Die zugrunde gelegte Bestandsaufnahme, die Bilanzierung sowie die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sind den Karten und Tabellen im Anhang zu entnehmen. Bei den bedeutenden Lebensräumen, die verloren gehen, handelt es sich im wesentlichen um Ruderalfluren und Wiesenbrachen, darunter die „Festwiese“ mit kleinflächigen Magerrasenanteilen. Der Eingriffsumfang beträgt 18062 Wertpunkte.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sieht Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Straßenbegleitgrün vor. Einschließlich der ökologischen Wertanteile durch die Anlage von Hausgärten, begrünten Garagendächern und versickerungsfähigen Belägen ergibt sich insgesamt ein Ausgleichswert von 10231 Wertpunkten. Dies entspricht auch rechnerisch einer Unterkompensation von 7831 Wertpunkten bzw. rund 43 %.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Entwurf weitere grünordnerische Maßnahmen nicht sinnvoll bzw. mit diesem nicht mehr vereinbar. Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren, sind daher weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich erforderlich. Alle Flurstücke sind im städtischen Besitz und können aufgewertet werden

⁹ Auf die bestehenden Fördermöglichkeiten für Maßnahmen zur energetischen Optimierung u.a. der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamtes für Wirtschaft- und Ausfuhrkontrolle wird hingewiesen.

¹⁰ Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998, geändert durch die Satzung vom 21. Juli 2006.

Es handelt sich dabei um folgende Flurstücke (Ökokonto - siehe auch Anlagen):

- Flurstück Nr. 277, Gemarkung Boxdorf:
Aufwertung einer intensiven Wiese durch Ausmagerung,
- Flurstück Nr. 893/0, Gemarkung Neunhof:
Aufwertung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiven Wiese,
- Flurstück Nr. 359, Gemarkung Gleisshammer, Teilfläche
abschnittsweise Aufwertung eines naturfernen Laubholzforstes (Robinien, Pappeln, Traubenkirschen) in einen Laubmischwald.

Die o.g. Maßnahmen haben zusammen einen Maßnahmenwert von 7674 Punkten. Die Stadt Nürnberg ist aufgrund der Verlegung der Stellplätze für die angrenzende Kleingartenanlage mit 2 % (157 Wertpunkte) am Ausgleich beteiligt. Der Ausgleich wird ebenfalls auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 359, Gemarkung Gleisshammer auf dem Silberbuck im Volkspark Dutzendteich erbracht. Rechnerisch ergibt sich mit den Maßnahmen im Bbauungsplangebiet (10231 Wertpunkte) insgesamt ein Wert von 18062 Punkten und somit ein Ausgleich von 100 %.

Die externen Maßnahmen können die Lebensraumsansprüche der betroffenen Arten nur teilweise erfüllen. Vor allem für die von der Überbauung der Ruderalflächen und Wiesenbrachen mit Magerrasenanteilen betroffene - an magere und eher trockene Habitaten angepasste - Insektenfauna bieten sie keinen gleichartigen Lebensraum. Nachdem externe Ausgleichsmöglichkeiten im engeren Umfeld des B-Planes zur Schaffung des gleichen Lebensraumtyp nicht zur Verfügung stehen, können ersatzweise nur die jetzt gewählten Maßnahmen realisiert werden.

Im Gründlachbereich (Flurstück Nr. 277, Gemarkung Boxdorf und Flurstück Nr. 893/0, Gemarkung Neunhof) ist eine naturschutzfachlich sinnvolle Aufwertung des Naturhaushalts zu erwarten. Damit werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts zwar nicht gleichartig, aber doch in gleichwertiger Weise ersetzt und damit die Beeinträchtigung hinreichend kompensiert.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Das Gebiet ist Lebensraum für den streng geschützten Grünspecht.

Mit Bescheid vom 12.06.2006 wurde von der Regierung von Mittelfranken für streng geschützte Tierarten im B-Plangebiet eine Befreiung zur Realisierung des B-Planes in Aussicht gestellt. Von der Unteren Naturschutzbehörde (UwA3) wurde bei der Regierung von Mittelfranken nachgefragt, inwieweit die Befreiung auch unter den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen (BNatSchG -Neufassung von 12/2007) noch Bestand hat. Nach telefonischer Rücksprache mit der Regierung von Mittelfranken (08.09.2008 Frau Kluxen), hat die In-Aussichtstellung der Befreiung von 2006 Bestand, wenn sich die Planung nicht relevant geändert hat.

Eine artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich. (saP S. 29) Voraussetzungen sind insbesondere der überwiegende Erhalt des Baumbestands, die Rücksichtnahme auf Vogelschutzzeiten bei Fäll- und Abbrucharbeiten sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durch Fledermauskästen einschl. der Pflege. Die Maßnahmen sind durch Fest-

setzung im Bebauungsplan gesichert bzw. ergänzende Regelungen noch in den Städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.¹¹

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

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

6. Geprüfte Alternativen

Bestandteil des Einleitungsbeschlusses waren 2 Varianten. Die Variante 1 sah keine Bebauung der Festwiese vor. Dafür wies die Variante 1 gegenüber der Variante 2 eine weniger kompakte Bebauung auf (160 statt 180 WE). Das vorliegende Planungskonzept der Dt. Reihenhause AG sieht 225 WE vor.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Planungsgebietes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB beschreiben. Zur Aktualisierung des Umweltberichtes fand eine Geländebegehung am 03.09.2008 statt.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach dem Baugesetzbuch sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen¹². Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Der bei Neubauten zu erstellende Energiebedarfsausweis kann zur ergänzend zur Überwachung eingesetzt werden. Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Stand Januar 2009 formulierte Pflege der 15 Nistkasten ist im Städtebaulichen Vertrag zu sichern.

9. Zusammenfassung

Der Umweltbericht ermittelt den Umweltzustand sowie seine voraussichtliche Entwicklung im Planungsgebiet und die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden dargestellt.

Die geplante Wohnbebauung liegt im Einzugsbereich der U-Bahnstation Wallensteinstraße und stellt einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung dar. Eine Überschreitung der für Luftschadstoffe festgelegten Grenzwerte ist für das Planungsgebiet derzeit nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen werden für die Schutzgüter Mensch, menschliche Gesundheit/verkehrsbedingte Lärmbelastung sowie Pflanzen und Tiere/biologische Vielfalt erwartet. Die Planung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zum Ausgleich auch Maßnahmen außerhalb des Bebauungspla-

¹¹ V1 – V9 und A1 saP S. 6 und 7

¹² § 4c BauGB

nes erforderlich, die aus dem Ökokonto bereitgestellt werden können. Die Eingriffe können damit insgesamt weitgehend ausgeglichen werden.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit dem Ergebnis durchgeführt, dass Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter bestimmten Voraussetzungen (u.a. der weitgehende Erhalt des Baumbestands) erfüllt sind. Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen im Bereich der Privaten Grünflächen daher sind nur möglich soweit der vorhandene Gehölzbestand davon nicht beeinträchtigt wird. Ergänzende Regelungen im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags sind noch erforderlich.

Im Umweltbericht werden weitere konfliktmindernde Maßnahmen vorgeschlagen, die im Bebauungsplanverfahren nicht umgesetzt werden.

- Mit dem geplanten Energiekonzept soll der Energiestandard Kfw-60 erreicht werden. Es werden damit nicht alle Möglichkeiten eines energieeffizienten Bauens (u.a. Kfw-40) genutzt. Insbesondere eine solarenergetische Optimierung erfolgt nicht.
- Die Wirkungen einer höheren Lärmschutzwand im südwestlichen Planungsbereich gegenüber der verkehrsbedingten Lärmbelastung sowie der Erhalt der Festwiese zur Vermeidung von Eingriffen in geschützte Magerrasenbestände (Art. 13 d Bay-NatSchG) werden nicht weiter geprüft.

Nürnberg, den 02.02.2009

Umweltamt/
Umweltplanung



3964

Anhang

Schutzgut Boden:

- Übersichtsskizze - Anthropogene Überprägung des Bodens vom 26.11.2004

Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung):

- Tabelle Ausgleichsbilanz: Stand 15.12.2008
- Karten
 - Biotop-/Nutzungstypen Bestand vom 15.12.2008
 - Ausgleichsflächen – und Maßnahmen vom 29.01.2009
 - Externer Ausgleich aus dem Ökokonto
 - Flurstück Nr. 277, Gemarkung Boxdorf und Flurstück Nr. 893/0, Gemarkung Neunhof
 - Flurstücks Nr. 359, Gemarkung Gleisshammer, Teilfläche