

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 4569

für ein Teilgebiet von St. Leonhard südlich des Frankenschneidweges, östlich der Bertha-von-Suttner-Straße und beiderseits der Fuggerstraße

in der Fassung vom 25.08.2010

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANBERICHT	4
I.1.	ALLGEMEINES:	4
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:	4
I.3.	STÄDTEBAULICHE SITUATION und GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
I.3.1.	BESTANDSANALYSE	5
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet, Topographie	5
I.3.1.2.	Art und Maß der derzeitigen Nutzungen und städtebauliche Situation	5
I.3.1.3.	Verkehr/ Verkehrliche Erschließung	7
I.3.1.4.	Natürliche Grundlagen: Vegetation (real), Fauna und Flora, Biotopausstattung, -funktion	8
I.3.1.5.	Vorbelastungen: Altlasten, Lufthygiene, Lärm	8
I.3.2.	PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	9
I.3.2.1.	Planungsrechtliche Vorgaben	9
I.3.2.2.	Fachplanungsrecht	10
I.3.3.	SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	11
I.3.3.1.	Beschränkungen (Fernstraßen, Eisenbahn, Luftverkehrswege, Leitungen etc.)	11
I.3.3.2.	Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse	11
I.4.	PLANUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN	11
I.4.1.	KONZEPT	11
I.4.2.	NUTZUNG	12
I.4.2.1.	Art der Nutzung/ Flächenaufteilung	12
I.4.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
I.4.3.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	13
I.4.4.	ENTWÄSSERUNG	14
I.4.5.	GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN	14
I.4.5.1.	Planungsvorgaben	14
I.4.5.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft	14
I.4.5.3.	Bewertung der Auswirkungen der beabsichtigten städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft	15
I.4.5.4.	Grünordnerisches Konzept	15
I.4.5.5.	Gebot der Vermeidung; Verminderung	16
I.4.6.	WIRTSCHAFT	16
I.4.7.	IMMISSIONSSCHUTZ	18

I.4.7.1.	Lufthygiene	18
I.4.7.2.	Lärmimmissionsschutz	18
I.4.8.	ENERGIEEINSPARUNG	21
I.5.	ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN	22
I.5.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	22
I.5.2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	23
I.5.3.	BAUWEISE	24
I.5.4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	24
I.5.5.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN	24
I.5.6.	ABSTANDSFLÄCHEN	24
I.5.7.	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	24
I.5.8.	PFLANZFESTSETZUNGEN (soweit nicht in „Grünflächen“ dargelegt)	25
I.5.9.	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	27
I.5.10.	MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	27
I.5.11.	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. d. BImSchG	27
I.5.12.	KENNZEICHNUNGEN	28
I.5.13.	VERKEHRSFLÄCHEN	28
I.5.14.	GRÜNFLÄCHEN	28
I.5.15.	FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	28
I.5.16.	FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG	28
I.5.17.	BEHEIZUNG	28
I.5.18.	MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	29
I.5.19.	SOLARENERGIE	29
I.6.	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	29
I.7.	BETEILIGUNGEN	30
I.7.1.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	30
I.7.2.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	30
I.8.	PLANRECHTFERTIGUNG	33
I.8.1.	UMLEGUNG/ PRIVATEIGENTUM/ BODENORDNUNG/ DIENSTBARKEITEN	Fehler! Textmarke nicht definiert.
I.8.2.	BODENSANIERUNG/ ALTLASTENBESEITIGUNGEN	Fehler! Textmarke nicht definiert.
I.8.3.	ABWÄGUNG/ PLANRECHTFERTIGUNG	Fehler! Textmarke nicht definiert.
I.9.	KOSTEN	34

II. ANLAGEN

- Ulmer Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nichtzentrenrelevanter Sortimente

III. QUELLENANGABEN

- Fachgutachten:

Lärmtechnisches Gutachten (Tiefbauamt/ Straßenbau/ 2 Zuschuss- und Sonderbaumassnahmen) vom 18.08.2008

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 4569

für ein Teilgebiet von St. Leonhard südlich des Frankenschnellweges, östlich der Bertha-von-Suttner-Straße und beiderseits der Fuggerstraße
in der Fassung vom 25.08.2010

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES:

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.02.2007 beschlossen, für das Gebiet St. Leonhard / Schweinau Nord zwischen Frankenschnellweg, Rothenburger Straße, Zweigstraße und Bertha-von-Suttner-Straße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Gebiet ist größtenteils entwickelt und bebaut. Die Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist erforderlich, um durch Schaffung entsprechender Festsetzungen die Qualität der Wohnlagen und der gewerblichen Nutzungen zu erhalten. Die Ziele der dort begonnenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sollen unterstützt werden. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, die §§ 1 bis 10 BauGB gelten entsprechend.

Durch den Bebauungsplan werden einerseits Gebiete nach § 34 BauGB überplant, dabei ändert sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht. Der Bestand wird lediglich festgeschrieben.

Andererseits verändern die ergänzenden, zu den aus Bebauungsplan Nr. 3757 übernommenen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht. Die alte Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche als Zufahrt zum Frankenschnellweg kann als obsolet bezeichnet werden. Die Umplanung in eine Gewerbefläche beeinträchtigt die Grundzüge der Planung nicht. Trotz dieser Umplanung ist die Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren nach § 13 gegeben.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:

Im Jahr 2005 durchgeführte Wohnungs- und Haushaltserhebungen ergaben für den Stadtteil St. Leonhard die geringste Bewertung der Wohnzufriedenheit. Als Problembereich wurde vor allem der Gebrauchtwagenhandel an der Fugger-/ Witschelstraße genannt sowie die dortige Entwicklung einer Bordellszene, die das Sicherheitsempfinden der Bewohner beeinträchtigen. Deshalb beschloss der Stadtrat am 28.02.2007 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung um den tatsächlichen Zustand zu untersuchen als Grundlage für das Stadterneuerungsverfahren gemäß § 136 ff BauGB. Um die Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu unterstützen und den planungsrechtlich unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken hat der Stadtplanungsausschuss bereits am 15.02.2007 beschlossen, für ein Teilgebiet von St. Leonhard südlich des Frankenschnellweges, östlich der Bertha-von-Suttner-Straße und beiderseits der Fuggerstraße den Bebauungsplan Nr. 4569 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde dies am 07.03.2007 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Ziel ist insbesondere die Aufwertung und Erhaltung der Qualität der Wohnlagen und der gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet. Dies erfolgt durch Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben, sowie Einschränkung von Gebrauchtwagenhandel.

Parallel dazu hat der Stadtrat am 28.02.2007 beschlossen, den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4573 beiderseits der Witschelstraße aufzustellen mit dem Ziel dem Trading-Down-Effekt entgegen zu wirken und das Gewerbegebiet qualitativ aufzuwerten. Im südlich angrenzenden Gebiet wurde am 15.02.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4570 zur Sicherung der Ziele der Stadterneuerung aufzustellen.

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION und GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet, Topographie

Das Planungsgebiet liegt ca. 2 km südwestlich von der Nürnberger Altstadt. Der Großteil der Flurstücke befindet sich auf Gostenhofer Gemarkung, im südlichen und südöstlichen Bereich auf der Gemarkung Sündersbühl. Begrenzt wird es im Norden durch den Frankenschnellweg, im Osten durch die Rosenplütstraße und die Wolgemutstraße, im südlichen Bereich durch Zweig- und Kollwitzstraße, im südwestlichen Bereich durch Fugger- und Bertha-von-Suttner-Straße.

Topographisch betrachtet ist das Gelände nahezu eben. Lediglich im nördlichen Bereich befindet sich ein Gefälle entlang des Frankenschnellwegs. Die Höhe beträgt 305 m ü. NN im Bereich der Zweigstraße, ebenso im nordöstlichen Bereich Witschel- und Bertha-von-Suttner-Straße.

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

Das ca. 12 ha große Gebiet ist nahezu abschließend bebaut. Die Entwicklung ist städtebaulich und stadtfunktional als unbefriedigend einzustufen und beeinflusst das nähere Umfeld negativ. Die gewerblichen Bereiche des Gebietes befinden sich in einem schwierigen Umstrukturierungsprozess. Nach der Aufgabe früher dort ansässiger Speditions-, Handwerks- und Produktionsbetriebe hat eine sukzessive Ansiedlung von Gebrauchtwagenhändlern und deren Begleitnutzungen wie Pensionen stattgefunden. Es befanden sich mehrere nichtgenehmigte Bordelle und bordellartige Betriebe im Gebiet. Diese wurden aufgegriffen und die Nutzung durch die Bauordnungsbehörde untersagt. In mehreren ehemaligen Lager- und Produktionshallen und auf freien Grundstücken befinden sich in der Regel genehmigte Kfz-Handelsbetriebe, sowohl Neu- als auch Gebrauchtwagen werden angeboten. Daneben haben sich weitere Betriebe der Kfz-Branche angesiedelt. Weiter befinden sich Gewerbebetriebe und im südlichen Bereich Geschosswohnungsbau im Gebiet. Durch das bestehende gewerbliche Nutzungsprofil und dessen weitere Verfestigung durch die genannte Entwicklung ist zu befürchten, dass die Wohnlagen im Planungsgebiet erheblichen Belästigungen und Störungen ausgesetzt werden und die Wiederentstehung von Strukturen mit produzierendem oder verarbeitendem Gewerbe bzw. Handels- oder Verwaltungsnutzung verhindert wird. U. a. ist eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke erkennbar. Der vorhandene Trading-Down-Effekt wird dadurch noch verstärkt.

Die im südlichen und südwestlichen Bereich des Gebietes erkennbare Zunahme an Wohnnutzung sowie die bauliche Ertüchtigung des Gebäudebestandes ist aus städtebaulicher Sicht demgegenüber zu begrüßen.

Der südliche Bereich beiderseits der Zweigstraße und westlich der Rothenburger Straße ist durch gründerzeitliche Blockrandbebauung charakterisiert. Wohnnutzung, meist in den oberen Stockwerken, sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe (Gastronomie, Lebensmittel, Büronutzung) in den Erdgeschoßen überwiegen. Am Ende der Zweigstraße befindet sich ein Gewerbebetrieb (Siebdruck, Kunststoffverarbeitung) und eine Sporthalle des TSV 1846 Nürnberg e.V.. Bei der östlich angrenzenden Brachfläche gab es bereits einen positiven Vorbescheid für Wohnbau. Das Gebiet stellt ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO dar. Außerhalb

des Geltungsbereiches auf den südlich anschließenden Flurstücken Nr. 28/1 und 28/3, Gemarkung Sündersbühl, befindet sich die Innung des Mechaniker- und Maschinenbauer Handwerks Mittelfranken KdöR (Lehrwerkstätten, Kantine, Lagerhallen und Schleiferei).

Der Bereich der Fuggerstraße ist auf der südlichen Straßenseite durch die Sonderschule und Tagesstätte für Körperbehinderte des Bezirks Mittelfranken (außerhalb des Geltungsbereiches), 3-geschossigen Wohnblöcken, einer Pension mit Internetcafe sowie einem Imbissstand, eines Autoverkaufsplatzes, eines Werkstattgebäudes mit Reifenhandel und Bremsendienst, eines Bürogebäudes mit genehmigtem Fitness- und Wellnessbetrieb, eines Autovermietungsbetriebes und Büro- sowie Wohngebäuden geprägt. Es handelt sich um ein Mischgebiet wobei die Kfz-Handelsbetriebe sowie die Kfz-Werkstatt störende Nutzungen gegenüber der Nutzung Wohnen darstellen. Durch Fremdkörperfestsetzung können die genehmigten Kfz-Handelsbetriebe erhalten bleiben.

Im nördlich der Fuggerstraße und südlich der Holzschuherstraße liegenden gewerblich genutzten Block befinden sich genehmigte Kfz-Handelsbetriebe, großenteils der Gebrauchtwagenhandelsbranche, u. a. mit einer Lackier- und Trocknungsanlage, einem Pensionsbetrieb, einem Imbisswagen, einem Lkw-Reparaturbetrieb mit Lackiererei und einem Transportunternehmen. Westlich der Rosenplütstraße sind in den ehemaligen Gewerbehallen eine Bäckerei, ein nichtgenehmigter Lebensmittelmarkt sowie ein nichtgenehmigter Kfz-Handelsbetrieb untergebracht. Die nordwestliche Ecke des Blockes ist durch 4-geschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Wohnnutzung belegt und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4249 als Mischgebiet festgesetzt.

Außerhalb des Planungsgebietes befindet sich nördlich entlang der Fuggerstraße ein Betrieb zur Herstellung von Lochblechen und östlich der Wolgemutstraße gründerzeitliche 5-geschossige Wohngebäude mit Gastronomie, Internetcafe und einer kerngebietsuntypischen Vergnügungsstätte (Spielothek).

Nördlich der Holzschuherstraße befinden sich im Bereich zwischen Bertha-von-Suttner-Straße, Frankenschneidweg und Georg-Hager-Straße mehrere Gewerbebetriebe mit Betriebsleiterwohnungen. Es sind Gewerbebetriebe der unterschiedlichsten Branchen anzutreffen: u. a. ein Süßwarengroßhandel, ein Bauunternehmen, ein Siebdruckunternehmen, eine Buchbinderei sowie eine Schleiferei.

2007 wurde eine Gewerbehalle in eine Pension und einen Kfz-Ausstellungsraum umgebaut.

Der Gebäudeblock zwischen Georg-Hager- und Rosenplütstraße ist durch einen Lebensmittelgroßhandelsbetrieb, einen Haustechnik-Installationsbetrieb, ein Lagergebäude sowie Schulungs- und Verwaltungsgebäude mit Büronutzung gewerblich genutzt. An der südlichen Ecke befinden sich zwei 4-geschossige Wohngebäude, die gemäß Bebauungsplan Nr. 4249 in einem Mischgebiet liegen.

Zwischen Rosenplütstraße und Wolgemutstraße befinden sich ein abschließbarer Autoabstellplatz, ein Einzelwohngebäude mit Garten, südlich anschließende 4-geschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Wohnnutzung (Teil des Bebauungsplanes Nr. 4249), sowie ein ehemaliges Einzelhandelsgebäude an der Nordost-Ecke, welches als Fitnessstudio 24 Stunden am Tag genutzt wird. Bei diesem Gebäudeblock handelt es sich um ein Mischgebiet.

Kleingartenanlage

Bei den bestehenden Kleingärten an der Bertha-von-Suttner-Straße im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes handelt es sich um Kleingärten mit zeitlich befristeter Nutzung, also nicht um Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Nürnberg. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist die Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen. Durch die umgebende gewerbliche Nutzung und die Nähe zum stark befahrenen Frankenschneidweg ist sie für die Erholungs- und Freizeitnutzung wenig geeignet. Es ist städtebaulich sinnvoll, in diesem Bereich zusammenhängende

gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich zu sichern. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3757 ist die Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese war zum Ausbau der Witschelstraße vorgesehen. Ein direkter Anschluss an den Frankenschnellweg ist sowohl im Generalverkehrsplan, als auch im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan nicht mehr enthalten und wurde durch Gutachten und Beschlüsse zum Frankenschnellweg aufgegeben.

Bordelle / bordellartige Betriebe/ Wohnungsprostitution

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befanden sich zum Zeitpunkt der Einleitung drei Bordelle bzw. bordellartige Betriebe. Sie wurden aufgegriffen und sie waren nicht als solche genehmigt. Anträge auf Bordellnutzung wurden abgelehnt und in Verwaltungsgerichtsverfahren zugunsten der Stadt Nürnberg entschieden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine entsprechenden Betriebe genehmigt.

Vergnügungsstätten

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich an der Ecke Rothenburger/ Fuggerstraße eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte (Erlebnisspielothek).

Kfz-Handel

Die bestehenden, größtenteils genehmigten Kfz-Handelsbetriebe sind jeweils bauleitplanerisch und bauordnungsrechtlich in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als nicht kerngebietstypische Einzelhandelsbetriebe zulässig. Städtebaulich nicht sinnvoll und nicht erwünscht ist eine Verdrängung der vorhandenen Kfz-Handelsbetriebe.

Bisher sind mehrere Kfz-Handelsbetriebe nicht in der Lage, die Geschäfte vollständig auf dem eigenen Betriebsgelände abzuwickeln, weil die Grundstücke übernutzt sind. Fortgesetzt finden Zu- und Abladevorgänge auf den öffentlichen Verkehrsflächen statt. Des Weiteren werden im öffentlichen Raum unangemeldete Kraftfahrzeuge abgestellt. Ferner ist festzustellen, dass die Bestimmung der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg geringe Beachtung fand, die festlegt, dass mindestens ein Baum für zehn notwendige Stellplätze zu pflanzen ist. Die Behelfsbauten und Verkaufscontainer befinden sich teilweise ungeordnet außerhalb der Baugrenzen und beeinträchtigen das Straßenbild der Fugger- und der Holzschuherstraße negativ. Die Lage ist städtebaulich als unzufriedenstellend zu bezeichnen, was zusätzlich zum negativen Image des Stadtteils beigetragen hat und weiterhin beiträgt (siehe die im Jahr 2005 durchgeführte Wohnungs- und Haushaltserhebungen).

Durch aufeinander abgestimmte Aktionen im öffentlichen Raum, wie das Abschleppen von zum Verkauf angebotenen Fahrzeugen durch Polizei und Verwaltung, Verhandlungen mit den Bauwerbern sowie konkrete Auflagen in der Baugenehmigung zur Verbesserung der Situation, hat sich die Lage etwas entschärft. Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, wie z. B. festgesetzte Baumpflanzungen und Verringerung der Stellplätze, sollen auch langfristig dazu beitragen, die städtebauliche Ordnung wiederherzustellen.

I.3.1.3. Verkehr/ Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Fuggerstraße und teilweise durch die Holzschuherstraße erschlossen. Das Planungsgebiet ist im Osten über die Rothenburger Straße gut an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Mit der Anbindung an den Frankenschnellweg ergibt sich eine günstige Verbindung ins Umland.

Das Plangebiet ist durch die U-Bahn an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Außerhalb des Planungsgebietes befindet sich an der Ecke Rothenburger Straße / Frankenschnellweg der U-Bahnhof Rothenburger Straße mit Haltepunkten der Linien U 2 / U 21 sowie der U 3. Im Süden in ca. 300 m Entfernung an der Ecke Bertha-von-Suttner-Straße / Rothenburger Straße

befindet sich der Haltepunkt Sündersbühl der Linie U 3. Nordöstlich des Planungsgebietes an der Rothenburger Straße mit Zugang in der Bahnunterführung befindet sich der Regionalbahn-Haltepunkt Rothenburger Straße mit Stopp der Regionalbahnlinien R1 und R2. Dieser wird zurzeit als S-Bahnhaltepunkt ausgebaut.

Durch die Holzschuherstraße und die Bertha-von-Suttner-Straße führt ein beschilderter Radweg von übergeordneter Bedeutung. Eine Abzweigung führt durch die für Kfz-Verkehr gesperrte alte Fuggerstraße und verbindet Witschel- mit der Bertha-von-Suttner-Straße. Ein 3 m schmaler, mit Bretterwand und Hecke eingefasster Weg verbindet die Holzschuher- mit der Bertha-von-Suttner-Straße. Diese als Schulweg genutzte Verbindung stellt für Radfahrer und Fußgänger ein hohes Sicherheitsrisiko dar. Durch die Bretterwand im Süden und die Heckenpflanzung im Norden und einer unzureichenden Beleuchtung ist auch das Sicherheitsempfinden stark negativ beeinträchtigt (Angstraum). Eine Verbreiterung an dieser Stelle mit Grünstreifen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit als notwendig anzusehen. Im Flächennutzungsplan ist sie als übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt und gerade auch aus stadtgestalterischer und stadträumlicher Sicht kann sie zur Verbesserung des Stadtbildes im Stadtteil beitragen. An der U-Bahnhaltestelle Rothenburger Straße befindet sich ein überdachter Fahrradparkplatz (Bike & Ride). In Verlängerung der Holzschuherstraße über die Rothenburger Straße ist durch die Verkehrsplanung eine signalisierte Querungshilfe vorgesehen.

Die Fuggerstraße wird als Schulwegeverbindung von der U-Bahnstation Rothenburger Straße zu den im Südwesten gelegenen Schulen und sozialen/ Freizeit-Einrichtungen genutzt. Es befindet sich jedoch keine Querungshilfen im entsprechenden Bereich der Fuggerstraße.

Aufgrund der im öffentlichen Raum abgestellten nichtangemeldeten und zum Verkauf angebotenen Fahrzeuge sowie dem Auf- und Abladen treten immer wieder verkehrliche Behinderungen in der Fuggerstraße sowie in einzelnen Bereichen der Bertha-von-Suttner-Straße und der Holzschuherstraße auf.

Die südöstlich gelegene Zweigstraße endet als Stichstraße ohne eine Wendemöglichkeit auf einer Privatfläche (Flurst. Nr. 110/36, Gemarkung Sündersbühl). Es existiert derzeit keine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Kollwitzstraße und Zweigstraße und ebensowenig eine ausgebaute Wegeverbindung von der Kollwitzstraße zur Fuggerstraße, welche den Bewohnern der westlich angrenzenden Wohnlagen den Weg abseits des Hauptverkehrs zu den Einkaufsmöglichkeiten an der Rothenburger Straße zur Deckung des täglichen Bedarfs ermöglichen könnte.

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

Zur naturräumlichen Ausstattung wird auf Abschnitt I.4.6.2 verwiesen.

I.3.1.5. Vorbelastungen: Altlasten, Lufthygiene, Lärm

Altlasten

Das Planungsgebiet wurde beginnend in den 30er Jahren sukzessive bebaut und wurde und wird weit überwiegend gewerblich/ industriell genutzt. Der Bebauungsplan soll die Wohnlagen und gewerblichen Nutzungen aufwerten und sichern. Die bestehenden Gewerbeflächen werden zum Großteil als Gewerbegebiet ausgewiesen, im südlichen und nordöstlichen Teilbereich wird durch Ausweisung von Mischgebieten auf derzeit vorhandenen gewerblichen Flächen künftig auch eine Wohnnutzung ermöglicht.

Einige der im Bebauungsplangebiet ehemals und teilweise auch noch aktuell ansässigen Branchen sind aufgrund des branchenüblichen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen als altlastenverdächtig eingestuft. Für diese Flächen können lokale Untergrundverunreinigungen auf Grund von Erfahrungen in vergleichbaren Fällen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden (altlastenverdächtige Flächen).

Im Bereich der Rosenplütstraße 14 - 16 wurden/ werden Untersuchungen auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe und eine Sanierung der Bodenluft seit 1989 durchgeführt. Die Schadstoffgehalte konnten deutlich reduziert werden, ein Kennzeichnungserfordernis besteht aufgrund dieser Ergebnisse nicht.

Darüber hinaus liegen im Planungsgebiet keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor.

Lufthygiene

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die stark befahrene Kreuzung Frankenschnellweg/Rothenburger Straße und ist deshalb insbesondere zu Hauptverkehrszeiten einer hohen Luftbelastung ausgesetzt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass im gesamten Planungsgebiet zumindest der Grenzwert der 22. BImSchV für Stickstoffdioxid ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ab dem Jahre 2010) überschritten wird.

Lärmschutz

Im Planungsgebiet besteht teilweise eine starke Lärmbelastung aufgrund des hohen und prognostizierten weiter steigenden Verkehrsaufkommens, besonders im Bereich des Frankenschnellwegs. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 werden z. T. erheblich überschritten (Lärmtechnisches Gutachten vom 18.08.2008). Geeignete Lärmschutzmaßnahmen sind deshalb festzusetzen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4569 ist im seit dem 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan zur Hälfte als Mischgebiet, zur anderen Hälfte als Gewerbegebiet dargestellt. Die unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen südlich der Fuggerstraße sind im FNP als Wohnbaufläche sowie Fläche für Gemeinbedarf/ Schule dargestellt. Die generalisierte Darstellung des FNP legt dabei – als Grundzug der Planung – die Trennlinie zwischen gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen in diesem Bereich entlang der Kollwitzstraße fest. Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4569 konkretisiert die Darstellungen des FNP, wobei das Grundstück Fl. Nr. 239 Gmkg. Gostenhof in die Mischgebietsfestsetzung einbezogen wird. Dies ist städtebaulich sinnvoll, um das südlich angrenzende Wohngebiet gegenüber der Fuggerstraße und dem Gewerbegebiet nördlich der Fuggerstraße abzusichern.

Eine übergeordnete Freiraumverbindung führt von Osten kommend vom St. Leonhards-Park durch die Holzschuherstraße und die Bertha-von-Suttner-Straße weiter in Richtung Westpark.

Das Gesamtverhältnis von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Planungsbereich zwischen Fuggerstraße und Rothenburger Straße verschiebt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 4569 nur geringfügig gegenüber den generalisierten Darstellungen des FNP. Die planerische Konzeption des FNP ist damit gewahrt; die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 4569 sind aus dem FNP entwickelt.

I.3.2.1.b. Bebauungspläne

Im Planungsbereich gelten bislang im Bereich westlich der Georg-Hager-Straße und südlich der Holzschuherstraße die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3757 - rechtsverbindlich seit dem 22.10.1969. Er setzt im Planungsgebiet zwischen der Bertha-von-Suttner-Straße, der Fuggerstraße, der Rosenplütstraße, der Georg-Hager-Straße und beiderseits der Holzschuherstraße ein Gewerbegebiet fest. Der festgesetzte Anschluss an den Frankenschnellweg ist sowohl im Generalverkehrsplan als auch im Flächennutzungsplan mit inte-

griertem Landschaftsplan nicht enthalten und wurde durch Gutachten und Beschlüsse zum Frankenschnellweg aufgegeben. Die Festsetzung ist somit obsolet.

Einzelheiten über den Umfang, die Lage und den Verlauf der Festsetzungen sind aus der Planbeilage „Aufzuhebende Festsetzungen“ ersichtlich. Darin ebenfalls enthalten die aufzuhebenden Baulinienpläne Nr. 582 vom 21.03.1893 und 17.10.1892, Nr. 1936 vom 05.06.1910 und 15.12.1910.

Alle diese Vorschriften werden im Rahmen des Verfahrens im Geltungsbereich aufgehoben und durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 4569 ersetzt.

Aufgrund des verkleinerten Geltungsbereiches befindet sich der östlich angrenzende Bereich außerhalb des neuen Bebauungsplanes 4569. Die städtebaulichen Ziele sollen durch textliche Änderungen wie Einschränkung von Kfz-Handel, Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben in einem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 4249 umgesetzt werden.

Für die südwestlich gelegenen Wohnlagen entlang der Kollwitzstraße besteht kein Handlungsbedarf, sie liegen nun außerhalb des Geltungsbereiches.

Zurückstellung von Baugesuchen/ Veränderungssperre

Der am 05.01.2007 eingereichte Antrag auf Genehmigung der Umnutzung von Büroräumen zu gewerblicher Zimmervermietung mit bordellartigem Betrieb vom 22.12.2006 wurde mit Bescheid der Bauordnungsbehörde vom 31.05.2007 abgewiesen. Es war zu befürchten, dass die Durchführung des am 15.02.2007 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.02.2007 zur Sicherung der beabsichtigten Planung die Veränderungssperre Nr. 58 beschlossen, die am 14.05.2007 vom Oberbürgermeister ausgefertigt und am 31.05.2007 öffentlich bekannt gemacht wurde.

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Planungsgebiet richtet sich nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 3757. Für das im Planungsbereich südlich der Fuggerstraße gelegene Gebiet wurden am 09.07.1997 durch den Bebauungsplan Nr. 4379 die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3757 (Wohngebiet und Mischgebiet) aufgehoben. Der Bereich südlich der Fuggerstraße und östlich der Rosenplütstraße wird nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt und stellt aufgrund der bestehenden Nutzungen ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO dar.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

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

I.3.2.2.a. Planfeststellungsverfahren

Der nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Bereich des Frankenschnellweges soll nach Durchführung des Planfeststellungsverfahrens ausgebaut werden. Die Grenze des Bebauungsplanes 4569 verläuft entlang der Planfeststellungsgrenze. Eine Lärmschutzwand entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist Teil dieser Planung.

I.3.2.2.b. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude liegen aufgrund des eingeschränkten Geltungsbereiches außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4569, sind jedoch im dort geltenden Bebauungsplan Nr. 4249 durch die Festsetzung – Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

gem. § 2 Nr. 5 der Bebauungsplansatzung – zu erhalten. Der Abbruch und die Änderung von baulichen Anlagen bedürfen der Genehmigung, auch dann wenn sie nach der Bayerischen Bauordnung (BayBo) nicht genehmigungspflichtig sind.
Bodendenkmäler liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vor.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Beschränkungen (Fernstraßen, Eisenbahn, Luftverkehrswege, Leitungen etc.)

Die Trassen bestehender Gasleitungen sowie der Fernwärmeleitung und des Abwasserkanals müssen bei den geplanten Baumpflanzstandorten und Straßenumbaumaßnahmen u. a. in der Fuggerstraße berücksichtigt werden.

I.3.3.2. Kommunalpolitische Gründe/ sonst. Stadtratsbeschlüsse

Am 11.10.2007 wurde im Stadtrat über das weitere Vorgehen in den Gebieten der Bebauungspläne Nr. 4439, 4569, 4570 und 4573 berichtet. Als Vorgehensweise wurde die Richtung „Ordnen statt Vertreiben“ begrüßt. Städtebaulich nicht sinnvoll ist die Verdrängung der vorhandenen Kfz-Handelsbetriebe in andere Stadtteile.

Am 23.07.2008 hat der Stadtrat entsprechend dem Gutachten des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2008 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes mit einem Rahmen- und Maßnahmenplan beschlossen. Mit Bebauungsplan Nr. 4569 sollen Ziele der städtebaulichen Sanierungsmassnahme unterstützt werden. Hier sind besonders Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Fuggerstraße zu nennen.

I.4. PLANUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN

I.4.1. KONZEPT

Ziel des Bebauungsplanes ist die Strukturierung des Gebietes hin zu einem Ortsteil mit gemischten gewerblichen Nutzungen mit akzeptablem Erscheinungsbild, in dem der bestehende genehmigte Kfz-Handel erhalten bleiben kann. Zugleich sollen die bestehenden Wohnlagen geschützt werden.

Dem städtebaulichen Missstand soll ebenfalls durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum begegnet werden. Durchgrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen entlang den Straßen sowie Verbesserung der Erschließung durch Fuß- und Radwegeverbindungen stellen geeignete Maßnahmen dar.

Bestehende genehmigte Gewerbe- und Handelsbetriebe sollen nicht verdrängt sondern in ihrem Bestand erhalten bleiben. Der Gebietscharakter bleibt durch die Festsetzung von Gewerbe- bzw. Mischgebieten gewahrt, störende Betriebe werden durch den erweiterten Bestandsschutz gesichert.

Die Wohnlagen werden gesichert durch Festsetzung von Mischgebieten in denen Kfz-Handelsbetriebe nicht zulässig sind.

Weiterhin ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Freizeiteinrichtungen, Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben im gesamten Geltungsbereich zu regeln. Ziel ist auch hier die Vermeidung von Verdrängungseffekten, da es sich bei den genannten Nutzungsarten erfahrungsgemäß um Betriebe mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke handelt.

Es ist ein erklärtes Ziel der Stadt im Rahmen des Gewerbeflächenrecyclings (Innenentwicklungspotentiale), im Plangebiet Flächen insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen weiterhin anzubieten. Mit bestandsorientierten Festsetzungen sollen noch vorhan-

dene Betriebe gesichert werden. Durch das Angebot an zentrumsnahen und verkehrsgünstig gelegenen Flächen verfolgt die Stadt Nürnberg das Ziel, die Abwanderung von Betrieben in das Umland zu verhindern und innerstädtische Quartiere zu revitalisieren.

Die Ziele des Stadterneuerungsgebietes Soziale Stadt im Stadtteil St. Leonhard/Schweinau ergeben potentielle Möglichkeiten im Rahmen der Handlungsempfehlungen konkrete Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes bzw. des öffentlichen Raumes zu veranlassen (wie z. B. Baumpflanzungen / Durchgrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum). Der zu beobachtende Trading-Down-Effekt soll dadurch gestoppt, das Image des Stadtteiles verbessert werden.

Im Rahmen von laufenden Bauantragsverfahren werden das Erscheinungsbild und die funktionale Abwicklung der Betriebsabläufe von vorhandenen Kfz-Handelsbetrieben deutlich verbessert. Hierdurch wird kurz- bis mittelfristig eine Verbesserung der Funktionalität und der Attraktivität des Gebietes erreicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans hingegen dienen der langfristigen städtebaulichen Entwicklung und geben den Betrieben Planungssicherheit.

I.4.2. NUTZUNG

I.4.2.1. Art der Nutzung/ Flächenaufteilung

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 12 ha. Folgende Nutzungen sind im Planungsgebiet vorgesehen:

Gewerbegebiet ca. 73.600 qm

Die zukünftig als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche belegt den Großteil des Planungsgebietes und befindet sich nördlich der Fuggerstraße und westlich der Rosenplütstraße. Die potenzielle Ausweisung eines Gewerbegebietes auf der bestehenden Kleingartenanlage im nordöstlichen Bereich ist langfristiges Ziel. Die bestehenden gewerblichen Betriebe werden gesichert durch Ausschluss von Tankstellen sowie Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution. Unter Berücksichtigung der bestehenden Zentrenstruktur (Altstadt, Schweinauer Straße) auf Grundlage des Einzelhandelsgutachtens der GfK von 2002 werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment nach der „Ulmer Liste“ ebenfalls ausgeschlossen.

Kfz-Handelsbetriebe werden lediglich in den Gewerbegebieten ausgeschlossen die unmittelbar an Wohnstandorte angrenzen.

Mischgebiet ca. 25.100 qm

Das Mischgebiet umfasst den bisherigen Bestand südlich der Fuggerstraße sowie östlich der Rosenplütstraße. Dieses Gebiet entspricht bereits heute einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung können nun Entwicklungen in diesem Bereich gezielt gesteuert werden. Ein Ziel ist der Ausschluss von Kfz-Handel, Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution sowie ebenfalls Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment. Durch diese Festsetzungen sollen die Wohnlagen und die bestehenden gewerblichen Lagen geschützt werden.

Straßenverkehrsfläche ca. 21.500 qm

Die bestehende Straßenverkehrsfläche wird im Vergleich zu Bebauungsplan 3757 aufgrund der nicht mehr benötigten Anbindung an den Frankenschnellweg verkleinert.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ca. 1.400 qm

Durch die Festsetzung der Fuß- und Radwegeverbindung wird eine bessere Erschließung und Durchlässigkeit des Gebietes erreicht.

Flächen für Ver- und Entsorgung ca. 60 qm

Die bestehenden Versorgungsanlagen (Trafostationen) werden durch Festsetzung gesichert.

I.4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem bestehenden Bebauungsplan bzw. dem Bestand und orientiert sich in den Gewerbegebieten bzw. in den Mischgebieten an den Obergrenzen der BauNVO 1990. Folgende Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

In Gewerbegebieten: GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4

In Mischgebieten: GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLISSUNG

An der Erschließung des Plangebietes ändert sich grundlegend nichts. Das Plangebiet wird weiterhin über Fugger- und Holzschuherstraße erschlossen. Der öffentliche Straßenraum entlang dieser Straßen wird durch festgesetzte Bäume und Flächen für Straßenbegleitgrün aufgewertet. Parallel dazu wird ein (Straßen-) Gestaltungsplan erarbeitet. Die Planung kann nach Bau des Frankenschnellweges umgesetzt werden. Es sind beim Ausbau Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) möglich, sofern es sich um KAG-fähige Umbaumaßnahmen handelt. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Finanzierung ist ebenfalls denkbar.

Die Holzschuherstraße stellt einerseits eine Schulwegeverbindung dar und dient gleichzeitig auch als übergeordnete Freiraumverbindung. Mithilfe von Durchgrünungsmaßnahmen und der Verbreiterung der Fuß- und Radwegeverbindung auf Flur.-Nr. 246/12, Gemarkung Gostenhof, wird diese sicht- und erlebbar gemacht, ähnlich wie im südöstlichen Bereich der Holzschuherstraße. Der bestehende Angstraum am Ende der Holzschuherstraße kann dadurch beseitigt werden. Die öffentliche Wegebeleuchtung, welche derzeit auf Privatgrund liegt, sollte die spärlich beleuchtete Engstelle wieder ausreichend beleuchten.

Desweiteren wird am Ende der Zweigstraße eine Wendemöglichkeit aufgrund verkehrlicher Belange (Ver- und Entsorgungsfahrzeuge etc.) geschaffen sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Kollwitz- und Zweigstraße zur besseren Vernetzung der angrenzenden Wohngebiete. Den Bewohnern wird damit abseits vom allgemeinen Fahrverkehr der Hauptverkehrsstraßen eine Fuß- und Radwegverbindung zu den Einkaufsmöglichkeiten entlang der Rothenburger Straße ermöglicht.

Die stadträumliche Situation kann entscheidend verbessert werden, das Gewerbegebiet auch optisch aufgewertet werden.

Besonders entlang der Fuggerstraße wird durch festgesetzte Baumpflanzungen und Straßenbegleitgrün eine Aufwertung und Verbesserung der stadträumlichen Situation erreicht. Die festgesetzte Fläche für Straßenbegleitgrün soll als Hochbord mit Geländer ausgeführt werden zur Vermeidung möglicher missbräuchlicher Nutzungen. Besonders zur Sonderschule und Tagesstätte für Körperbehinderte des Bezirks Mittelfranken wird somit ein Grünbereich als Abstand zu den angrenzenden Gewerbegebieten geschaffen und trägt somit zur Umfeldverbesserung bei. Als begleitende Maßnahme ist eine Querungshilfe westlich der Ecke Rosenplütstraße und Fuggerstraße vorgesehen. Dadurch wird die Querungssituation deutlich verbessert.

Die geplanten festgesetzten Baumpflanzungen befinden sich alle auf öffentlichem Grund. Auf diese Weise soll einerseits eine gewisse gestalterische Qualität erreicht werden, andererseits auch die Umsetzbarkeit im Gebiet gewährleistet werden. U. a. werden das Auf- und Abladen auf öffentlichem Grund und damit eine Verkehrsbehinderung reduziert. Für Kunden der ansässigen Betriebe sind aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg Parkplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken in ausreichender Zahl vorzuhalten. Das Straßenbild wird durch Baumpflanzungen ansprechend aufgewertet und somit das Image sichtbar verbessert.

I.4.4. ENTWÄSSERUNG

Es sind ausreichende öffentliche Entwässerungseinrichtungen vorhanden und keine Erweiterungen des Kanalnetzes erforderlich.

Das Planungsgebiet ist entwässerungstechnisch im Mischsystem erschlossen. In der Fuggerstraße verläuft der Südliche Hauptsammler SO 2200/3650 Ortbetonstützlinienprofil. Die Abwasserleitung in der Holzschuherstraße wird vom Südlichen Entlastungssammler DN 2500 Stahlbetonprofil (SB) und einem DN 300 B sichergestellt. In der Bertha-von-Suttner-Straße, sowie in der Georg-Hager-Straße leitet jeweils ein DN 400 B das anfallende Mischwasser ab. Das Mischwasser in der Rosenplütstraße wird von einem DN 400 STZV/B aufgenommen und an den Südlichen Hauptsammler abgegeben. In der Kollwitzstraße leitet ein DN 300 STZ das Mischwasser ab. Bis auf wenige unbebaute Randgebiete und Brachflächen besteht ein sehr hoher Anteil an versiegelten Flächen. Die momentan vorhandene Kleingartenanlage im Nordwesten des Plangebietes wird wegen Erweiterungen des Frankenschnellweges aufgegeben und durch zusätzliche Gewerbeflächen ersetzt.

I.4.5. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.5.1. Planungsvorgaben

Das Planungsgebiet ist im FNP mit integriertem Landschaftsplan als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der Holzschuherstraße ist eine Freiraumverbindung vorgesehen. Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13 d Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sind nicht vorhanden. Das Vorkommen nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützter Arten ist nicht bekannt.

I.4.5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein bis auf wenige Grundstücke bebautes Gebiet, das bis auf südlich und östlich gelegene Wohnlagen gewerblich genutzt wird. Das Planungsgebiet ist bis auf die Gärten und Grünflächen der Wohnhäuser, der Brachfläche an der Kollwitzstraße sowie der nicht gesicherten Kleingärten am Frankenschnellweg zum größten Teil versiegelt. Bei der Brachfläche östlich der Kleingärten am Frankenschnellweg handelt es sich um den Rest des im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP, StMLU 1996) erfassten, lokal bedeutsamen Lebensraums Nr. 509. In der aktuellen Kartierung wurde die aufgrund einer Parkplatzneuanlage verringerte Fläche als Biotop Nr. 1252-003 erfasst. Dabei handelt es sich um einen dichten Gehölzbestand, der sich entlang des Frankenschnellwegs fortsetzt.

Nach Ortseinsicht sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades keine gefährdeten Tierarten zu erwarten.

Auf den Gewerbestandorten und im Bereich der Wohnbebauung befinden sich einige Einzelgehölze und Hecken entlang der Grundstücksgrenzen, bei denen es sich häufig um Wildwuchs handelt. Eine Silberweide mit ca. 150 cm Stammdurchmesser wurde im Rahmen der neuen Stadtbiotopkartierung als Nr. 1253-001 erfasst. Die Bäume haben für die Anwohner bezüglich des Wohnumfeldes eine hohe Bedeutung und wirken je nach Standort in die baumfreien Straßenräume der Holzschuher- und Fuggerstraße hinein.

Auf den privaten Flächen sind rund 15 Bäume bzw. Gehölzbestände als erhaltenswert einzustufen.

Flächige Erholungsnutzungen sind, mit Ausnahme der zu Wohnbebauung gehörenden, privaten Grünflächen nicht vorhanden.

Entlang der Holzschuherstraße verläuft vom Pferdemarkt / St. Leonhardspark kommend eine Freiraumverbindung zum Westpark und weiter nach Gebersdorf.

Neben der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Holzschuherstraße und der Bertha-von-Suttner-Straße ist eine weitere zwischen der Fugger- und Kollwitzstraße vorgesehen.

I.4.5.3. Bewertung der Auswirkungen der beabsichtigten städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft

Die Kleingärten und die Biotopfläche Nr. 1252-003 konnten entstehen, weil im alten FNP in diesem Bereich eine Straßenvorbehaltsfläche vorgesehen war, die nun endgültig nicht mehr benötigt wird. Im neuen FNP mit integriertem Landschaftsplan sind diese Flächen nun als gewerblich nutzbare Grundstücke dargestellt, die bei Bedarf bebaut werden können. Eine Sicherung der vorhandenen Kleingärten ist aufgrund der Lage am Frankenschneidweg, dessen Abstand sich durch den geplanten Ausbau noch verringern wird und die geringe Größe der Anlage aus planerischer Sicht nicht sinnvoll. Zurzeit besteht außerdem auch kein Mangel an verfügbaren Kleingärten im Stadtgebiet. Ein Erhalt des Gehölzbestandes der Kleingärten sowie der östlich angrenzenden Biotopfläche ist bei einer Bebauung wahrscheinlich nur am Rande möglich und wird in einem Streifen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf der zum überwiegenden Teil vegetationsfreien Brachfläche östlich der Kollwitzstraße befinden sich keine erhaltenswerten Pflanzenbestände. Die erhaltenswerten Baumbestände sind, soweit keine baulichen Veränderungen stattfinden, derzeit nicht gefährdet und außerdem zum größten Teil durch die Baumschutzverordnung geschützt. Durch die geplanten Straßenbaumpflanzungen in der Holzschuher- und Fuggerstraße wird der Strukturreichtum im Gebiet erhöht und die durch die Holzschuherstraße führende Freiraumverbindung aufgewertet.

Eine Bebauung der Brachfläche an der Kollwitzstraße sowie der Kleingärten mit angrenzender Biotopfläche sind, ebenso wie grundlegende Veränderungen auf den bebauten Flächen derzeit nicht absehbar. Eine Gefährdung von nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten Arten ist daher nicht zu erwarten. Das Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten im Gebiet ist nicht bekannt. Wenn die Bebauung eine der oben genannten Flächen ansteht, ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären, ob die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich ist. Die Durchführung einer saP ist aus Gründen der Rechtssicherheit bei Neubauten dringend empfohlen, da das Vorkommen von nach Vogelschutz- und FFH- Richtlinie geschützten und national streng geschützten Arten im Gebiet nicht generell ausgeschlossen werden kann.

Nachdem das Planungsgebiet fast vollständig bebaut ist, ist eine Zunahme des Versiegelungsgrades mit Ausnahme im Bereich der Kleingärten und der angrenzenden Brachfläche nicht zu erwarten. Diese wird durch einen höheren Grünanteil von den beabsichtigten, gewerblich höherwertigen Neubauten zum Teil ausgeglichen werden.

I.4.5.4. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Grünordnung ist der Schutz der erhaltenswerten Gehölzbestände, die Durchlässigkeit des Gewerbegebietes für Fußgänger und Radfahrer und insbesondere bei Neubebauungen die Erhöhung des Grünanteils aus gestalterischen und ökologischen Gründen sowie zur Förderung klimaregulierender Funktionen im Gebiet. Eine ausreichend qualitativ hochwertige Durchgrünung wird bei gewerblichen Neubauten durch Festsetzungen bezüglich des zu begrünenden Grundstücksanteils sowie Dach- und Fassadenbegrünung erreicht. Im Bereich der Wohnbebauung sind bei Veränderungen im Rahmen der Bauanträge der Erhalt und die Neuanlage von gehölzbestandenen Grünflächen im Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

I.4.5.5. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Ein Ausgleich nach § 1 a Abs. 2 Satz 5 BauGB ist nicht erforderlich, weil auf der Fläche nach § 34 BauGB bereits Baurecht besteht und die jetzige Planung demgegenüber keine zusätzlichen Eingriffe erwarten lässt.

Maßnahmen zur Vermeidung sind aber auch dann zu behandeln, wenn ein Ausgleich nach § 1 a BauGB nicht erforderlich ist, aber nach § 21 BNatSchG sowie Art. 6 BayNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet.

Die Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich auf den erhaltenswerten Gehölzbestand und die Versiegelung. Die bezüglich von Neubauten festgesetzte Dachbegrünung, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und die Empfehlungen zur Regenwasserversickerung sollen die Auswirkungen der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt reduzieren.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. der Erhalt der Kleingärten sowie der östlich angrenzenden gehölzbestandenen Biotopfläche ist aufgrund des vorhandenen Baurechts nicht möglich und der Erhalt der Gärten darüber hinaus aus grünordnerischer Sicht nicht vorrangig.

I.4.6. WIRTSCHAFT

Es ist ein erklärtes Ziel der Stadt im Rahmen des Gewerbeflächenrecyclings, im Plangebiet Flächen insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen weiterhin bereitzustellen und die bestehenden gewerblichen Lagen zu sichern. Die bestehenden Strukturen sollen weitgehend erhalten bleiben, der Trading-Down-Effekt gestoppt werden.

Einzelhandel

Nach dem GfK- Einzelhandelsgutachten 2002 verfügt die Stadt Nürnberg über einen relativ dichten Besatz an Nahversorgungseinrichtungen. Die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete ist im vorliegenden Gebiet gesichert. Gerade entlang des Straßenzuges Rothenburger Straße reihen sich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Nahversorgungszentrum Rothenburger Straße (Sündersbühl) auf. Es befinden sich dort 13 Einzelhandelsgeschäfte und 20 Geschäfte der Dienstleistungsbranche und es entspricht von seiner Struktur einem Nachbarschaftszentrum der Kategorie E-Zentrum entsprechend der Kategorisierung im Gutachten der GfK von 2002. Teilweise handelt es sich um Neuerrichtungen moderner Betriebe (ehem. Schlachthofareal).

Zusätzliche Nahversorgungsbetriebe in den Gewerbegebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche würden zum Schaden der Nahversorgungsbetriebe innerhalb der Zentren Kaufkraft umlenken. Deshalb soll durch den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel ein negativer Einfluss auf die bestehende Zentrenstruktur vermieden werden. Zudem dient der Bebauungsplan in erster Linie zur Sicherung der Gewerbebetriebe. Deshalb werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß „Ulmer Liste“, ausgeschlossen.

Erweiterter Bestandschutz

In den Mischgebieten soll die Art der Gewerbenutzung vermittelnd zu den Wohn- und Freizeitalagen im Osten, Süden und Südwesten nicht wesentlich störend sein. Aufgrund § 1 Absatz 10 BauNVO werden Änderungen und Erneuerungen der Baugenehmigung des bestehenden genehmigten Kfz-Handelsbetriebes sowie des Werkstattbetriebes im Mischgebiet MI 3 auf Flurstück Nr. 237/6, Gemarkung Gostenhof, ausnahmsweise zugelassen. Der Kfz-Handel sowie die Kfz-Werkstatt erhalten damit einen erweiterten Bestandsschutz.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Vergnügungsstätten

Durch den Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Bordellen, bordellartigen Betrieben, Wohnungsprostitution und Vergnügungsstätten auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden.

Störungen der Wohnnutzung sind zu erwarten durch Beeinträchtigung der Wohnruhe und vor allem von allgemein negativen „milieubedingten“ Auswirkungen auf das Wohnumfeld und das dort herrschende soziale Klima.

Darüber hinaus gehen die genannten Anlagen aufgrund ihres überörtlichen Einzugsbereiches mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einher und es ist - Bordelle, bordellartige Betriebe und Vergnügungsstätten betreffend - auch mit nächtlichen Störungen durch die Besucher zu rechnen. Da das Gebiet in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten liegt, soll durch den Ausschluss in den Misch- als auch Gewerbegebieten Konflikten, die sich hieraus ergeben können, vorgebeugt werden.

Da das Gewerbegebiet für bestehende Gewerbebetriebe sowie für die Ansiedlung von produzierendem und/ oder verarbeitendem Gewerbe und Handwerksbetrieben gesichert werden soll, ist der Ausschluss der genannten Nutzungen erforderlich, um Verdrängungseffekten vorzubeugen. Ein Gebiet verliert auch erfahrungsgemäß an Attraktivität für konventionelle Gewerbebetriebe, sobald sich eine oder mehrere der auszuschließenden Anlagen angesiedelt haben. Der Ausschluss dient daher auch der Verhinderung eines weiteren Trading-Down-Effektes.

Es ist zu befürchten, dass die Ansiedlung o. g. Nutzungen zu Erschwernissen für den Bestand der sonstigen Gewerbebetriebe führen. Durch den Ausschluss von Bordellbetrieben sollen die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend produzierendem und verarbeitendem Gewerbe nicht negativ beeinträchtigt werden. Der städtebaulich unerwünschte Trading-Down-Effekt wird u. a. durch eine Konkurrenzsituation zwischen den auszuschließenden Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst, weil der Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führt.

Kfz-Handel

Der im Gebiet genehmigte Kfz-Handel ist zum größten Teil zwischen Fugger- und Holzschuherstraße anzutreffen. Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr von Kunden und Händlern, bei Anlieferung und Abholung sowie verstärkt in den Abendstunden und an den Wochenenden stellt der Kfz-Handel ein störendes Gewerbe dar.

In den Mischgebieten ist aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung der Kfz-Handel aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, in Mischgebiet MI 3 wird für den bestehenden genehmigten Kfz-Handel sowie die Werkstattnutzung aufgrund § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO festgesetzt, dass Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können. Geringfügige Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen können somit ausnahmsweise zugelassen werden. Erneuerungen dürfen nur der Anpassung an die zum Zeitpunkt der Antragstellung üblichen betrieblichen Erfordernisse dienen und nicht der Erschließung neuer Kundensegmente bzw. der Expansion des Betriebes.

Durch diese Festsetzung sollen genehmigte und ansässige Gewerbe- bzw. Handelsbetriebe in ihrem Bestand gesichert werden, zugleich werden aber die angrenzenden Wohnlagen geschützt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes in seinen übrigen Teilen bleibt dadurch gewahrt.

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 4 werden aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO Kfz-Handelsbetriebe ausgeschlossen, um die angrenzende Wohnnutzung zu schützen und zu si-

chern. Auf den entsprechenden Grundstücken befinden sich derzeit keine genehmigten Kfz-Handelsbetriebe. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Kfz-Handelsbetriebe sind weiterhin in GE 1 und GE 3 zulässig. Unabhängig davon können beim Baugenehmigungsverfahren bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall aufgrund § 15 BauNVO unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie können auch unzulässig sein wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.7.1. Lufthygiene

Da im Untersuchungsgebiet von einer Überschreitung des Grenzwertes der 22. BImSchV für Stickstoffdioxid auszugehen ist, wird empfohlen, den Kfz-Verkehr im Planungsgebiet zu verringern. Die im Rahmen des kreuzungsfreien Ausbaus des Frankenschnellweges geplante Lärmschutzwand und die zu erwartenden stufenweise Verringerung der Schadstoffemissionen bei Neufahrzeugen werden zwar in einigen Jahren einen positiven Effekt auf die Luftbelastung im Planungsgebiet haben, wann aber mit einer Grenzwertunterschreitung zu rechnen ist kann nicht prognostiziert werden.

Im Einzelnen wird die Geschosshöhe der Gebäude auf die Höhe der Lärmschutzwand abgestimmt. Ggf. ist durch eine Ausbreitungsrechnung die Wirksamkeit der Lärmschutzwand unter lufthygienischen Gesichtspunkten zu prüfen.

I.4.7.2. Lärmimmissionsschutz

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

Verkehrslärm:

Eine Untersuchung der zu erwartenden Schallimmissionen durch Verkehr wurde im August 2008 durch das Tiefbauamt der Stadt Nürnberg durchgeführt. Ausgehend von dem prognostizierten Verkehrsaufkommen wurde an ausgesuchten Immissionsorten die Schallimmissionen ermittelt und auf der Grundlage der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm beurteilt.

2 Varianten wurden dafür untersucht, zum einen der Prognosebezugsfall 2020 ohne den Ausbau des Frankenschnellweges (PBF 2020), zum anderen der modifizierte Planfall mit dem Ausbau des Frankenschnellweges (Mod. 2020). Dabei treten bei den Immissionspunkten erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf:

Beurteilung nach DIN 18005, Teil 1, vom Mai 1987 „Schallschutz im Städtebau“						
PBF 2020 (ohne Ausbau des Frankenschnellweges)						
	Tag (6.00-22.00 Uhr)			Nacht (22.00-6.00 Uhr)		
Immissionspunkt	IRW	L r	Überschreitung	IRW	L r	Überschreitung
	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)
Fuggerstr. 44 West	65,0	64,7		55,0	58,6	3,6

Fuggerstr. 44 Süd	65,0	68,9	3,9	55,0	62,5	7,5
Fuggerstr. 35	60,0	65,3	5,3	50,0	59,7	9,7
Fuggerstr. 22	65,0	68,0	3,0	55,0	61,7	6,7
Fuggerstr. 29	60,0	69,6	9,6	50,0	63,3	13,3
Georg-Hager-Str. 6	65,0	71,4	6,4	55,0	67,5	12,5
Holzschuherstr. 40	65,0	71,0	6,0	55,0	67,2	12,2
Holzschuherstr. 46 Nord	65,0	67,1	2,1	55,0	63,2	8,2
Holzschuherstr. 46 West	65,0	66,3	1,3	55,0	60,6	5,6
Rosenplütstr. 2	65,0	72,4	7,4	55,0	68,5	13,5
Wolgemutstr. 2	60,0	76,0	16,0	50,0	72,0	22,0

Beurteilung nach DIN 18005, Teil 1, vom Mai 1987 „Schallschutz im Städtebau“						
Mod. 2020 (mit Ausbau des Frankenschnellweges)						
	Tag (6.00-22.00 Uhr)			Nacht (22.00-6.00 Uhr)		
	IRW <i>dB (A)</i>	L r <i>dB (A)</i>	Überschreitung <i>dB (A)</i>	IRW <i>dB (A)</i>	L r <i>dB (A)</i>	Überschreitung <i>dB (A)</i>
Fuggerstr. 44 West	65,0	64,8		55,0	58,8	3,8
Fuggerstr. 44 Süd	65,0	69,7	4,7	55,0	63,3	8,3
Fuggerstr. 35	60,0	65,9	5,9	50,0	60,1	10,1
Fuggerstr. 22	65,0	68,9	3,9	55,0	62,5	7,5
Fuggerstr. 29	60,0	70,4	10,4	50,0	64,1	14,1
Georg-Hager-Str. 6	65,0	62,1		55,0	58,1	3,1
Holzschuherstr. 40	65,0	66,9	1,9	55,0	62,9	7,9
Holzschuherstr. 46 Nord	65,0	67,4	2,4	55,0	63,4	8,4
Holzschuherstr. 46 West	65,0	66,4	1,4	55,0	60,7	5,7
Rosenplütstr. 2	65,0	62,2		55,0	58,3	3,3
Wolgemutstr. 2	60,0	63,6	3,6	50,0	59,6	9,6
Flurstück 110 Gemarkung Sündersbühl	60,0	61,2	1,2	50,0	56,2	6,2

Zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmimmissionen vom Frankenschnellweg sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Entlang des Frankenschnellweges sind aktive Lärmschutzmassnahmen, wie die Errichtung von Lärmschutzwänden, im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau des Frankenschnellweges geplant. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 4569. Über den Zeitpunkt der Maßnahme kann derzeit jedoch keine Aussage getroffen werden.

In die durchgeführten Schallschutzberechnungen wurde die im Rahmen des Frankenschnellwegausbaus geplante Lärmschutzwand nicht berücksichtigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen für Wohnnutzung im Mischgebiet MI 1 erheblich verbessert werden.

Aufgrund der teilweise erheblichen Überschreitungen auch durch die Fuggerstraße, die Rotenburger Straße und die Bertha-von-Suttner-Straße kann ein wirksamer Lärmschutz im Geltungsbereich in den Gewerbe- und Mischgebieten nur durch eine entsprechende Anordnung der schutzbedürftigen Räume an den der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseiten erzielt werden (= passive Lärmschutzmaßnahmen). Soweit sich derartige Schallschutzgrundrisse nicht ermöglichen lassen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn Schallschutzvorkehrungen an Neubauten oder Gebäuden, die wesentlich geändert werden, vorgenommen werden.

Eine wesentliche Änderung baulicher Anlagen kann bewirkt werden durch Umbauten und Umgestaltung im Inneren oder Äußeren sowie durch Änderung und Vergrößerung der Bau-masse oder der Fläche, insbesondere durch Erweiterungen, Ausbauten und Aufstockungen. Solche wesentlichen Änderungen sind in der Regel anzunehmen bei Maßnahmen, die einen Kostenaufwand von über 25 % des derzeitigen Sachwertes der baulichen Anlage ohne Grundstückswert erfordern.

In den geplanten Misch- als auch Gewerbegebieten sind schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafräume) nur unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen zulässig. Die nach VDI 2719, Tabelle 6 vorgegebene Anhaltswerte für den Innenpegel dürfen entsprechend der vorgesehenen Nutzung der Räume nicht überschritten werden.

In den Gebieten GE 2 und MI 1 werden außerdem entlang des Frankenschnellweges die geschlossene Bauweise sowie eine Mindesthöhe von 3 Geschossen bzw. bei Hallengebäuden etc. eine Traufhöhe von 10 m festgesetzt, ersatzweise hat dies durch eine durchgängige Lärmschutzwand von mindestens 4,50 m Höhe zwischen den einzelnen Baukörpern zu erfolgen. Die Lärmbelastung kann dadurch wirksam verringert werden.

Als Grundlage der Untersuchung des Schienenverkehrslärms diene die vom Eisenbahn-Bundesamt 2008 veröffentlichte Lärmkartierung für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes (2007). Da es im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Überlagerung der Lärmarten gibt, ist der an Wert geringere Schienenlärm gegenüber dem höheren Straßenverkehrslärm jedoch vernachlässigbar.

Gewerbelärm:

Das Gebiet ist in großen Bereichen durch die Bebauungspläne Nr. 3757, 4233 und 3967 bereits überplant. Die dort festgesetzten Gebietseinstufungen entsprechen weitgehend der gebauten Struktur. Ziel ist es, eine verträgliche Situation angrenzender Nutzungen sicherzustellen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 – Ausgabe Mai 1987- sind einzuhalten.

Allgemeiner Hinweis:

Bei der Planung von Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in einem Gewerbegebiet ist zu beachten, dass bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) außerhalb der Gebäude selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist (DIN 18005).

Da in einem Gewerbegebiet der Immissionsrichtwert (außen) zur Nachtzeit 50 dB(A) beträgt, werden deshalb für Wohnungen zusätzliche bauliche Maßnahmen (z. B. Lärmschutzfenster mit Belüftungseinrichtungen) empfohlen. Es ist dafür zu sorgen, dass die nach VDI 2719, Tabelle 6 vorgegebene Anhaltswerte für den Innenpegel entsprechend der vorgesehenen Nutzung der Räume nicht überschritten werden.

I.4.8. ENERGIEEINSPARUNG

Für das Schutzgut relevante Ziele aus Fachgesetzen und –plänen / Berücksichtigung durch die vorliegende Planung

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) sind bei Neubauten und bei der Modernisierung, beim Umbau, Ausbau und der Erweiterung bestehender Gebäude (je nach Umfang) energetische Mindestanforderungen einzuhalten. Daneben ist ein Energieausweis zu erstellen. Höhere Standards gelten dabei ab 1.10.2009.

Am 01.01.2009 ist das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut ABSP der Stadt Nürnberg zählt der Planungsbereich zu einem Gebiet mit thermischer Belastung im Sommer.

Ausgangssituation / Bestand

Für das Schutzgut Klima ist im Planungsbereich, da es sich um ein bebautes Gebiet handelt, eine Vorbelastungssituation gegeben.

Auswirkungen des Vorhabens / Prognose

Die geplante Sicherung und Weiterentwicklung des Planbereiches hat Auswirkungen auf den lokalen und globalen Klimaschutz.

Lokalklima

Durch die vorliegende thermische Belastungssituation sind Verbesserungen des Lokalklimas, auch im Hinblick auf die zu erwartende Zunahme von Extremwetterlagen (sommerliche Hitzetage), von besonderer Bedeutung.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Stadtgebietes sind verschiedene Maßnahmen zur Durchgrünung geplant (Baumpflanzungen, Hausbegrünungen, Dachbegrünungen ...). Dies wirkt sich positiv auf die lokalklimatische Situation aus. Langfristig ist die Ausweitung des Gewerbegebietes auf das vorhandene Kleingartengelände vorgesehen. Damit fallen vorhandene Freiflächen, mit ihrer klimatischen Entlastungsfunktion, weg.

Globalklima

Bei der weiteren baulichen Entwicklung des Gebietes ist auf die Vermeidung zusätzlicher CO₂-Belastungen der Atmosphäre zu achten. Die Anforderungen der gültigen ENEV sind deshalb um 30 % zu unterschreiten.

Die Weiterentwicklung eines Innenstadtbereiches ist aus energetischer Sicht positiv zu bewerten (geringerer Energiebedarf durch verdichtete Bauweise, effiziente Energieversorgungsmöglichkeiten, Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens).

Von einer zusätzlichen verkehrsbedingten CO₂-Belastung wird nicht ausgegangen.

St. Leonhard ist Stadterneuerungsgebiet in Nürnberg. Dabei werden auch klimarelevante Gesichtspunkte (Energieberatung...) bei der Bearbeitung berücksichtigt. Dieser positive Ansatz soll weiterverfolgt werden.

Im vorliegenden Fall würde die Nullvariante der Ausgangssituation entsprechen, da schon längere Zeit ein gleich bleibender Zustand besteht.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung, bei Beachtung der aufgeführten Maßnahmen, als nicht erheblich eingestuft. Es wird empfohlen, den energetischen Standard (ENEV – 30 %) einzuhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zusätzlicher Belastung der Atmosphäre mit CO₂

Bei der baulichen Weiterentwicklung sollen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Beim Neubau sind die Anforderungen der ENEC 2009 um 30 % zu unterschreiten. Bei der Sanierung sollte dieser Standard ebenfalls angestrebt werden.

Die Dachflächen sollten solarenergetisch genutzt werden. Dabei wird auf die, dem Umweltamt (UwA) vorliegende, Potentialanalyse zur solarenergetischen Nutzbarkeit von Dachflächen in St. Leonhard verwiesen. Hinsichtlich der zu erwartenden Verschattungseffekte im Neubau als auch bei der geplanten Grünordnung, sollte eine solarenergetische Überprüfung erfolgen. Auf die Möglichkeit der Vermietung von Dachflächen, in der Solardachbörse Nürnberg, wird hingewiesen.

Die geplante Dachbegrünung behindert eine solarenergetische Nutzung in der Regel nicht.

Es ist bei der weiteren baulichen Entwicklung des Gebietes ein Energieversorgungskonzept zu erstellen, durch das der geforderte Energiestandard erreicht werden kann.

Grundsätzlich gilt:

Zur Beheizung der Gebäude dürfen feste, die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanischen (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt werden und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

Überwachung

Der bei Neubauten und bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen zu erstellende Energieausweis kann zur Überwachung eingesetzt werden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen im Planungsbereich werden entsprechend den im Flächennutzungsplan vorgegebenen Zielvorstellungen und entsprechend der beabsichtigten und vorhandenen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 2 der textlichen Regelungen zum Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bereiche des Bebauungsplanes werden entsprechend ihrer Eigenart und nach den Planungsabsichten unterteilt in Mischgebiete (MI 1 – MI 2) und Gewerbegebiete (GE 1 – GE 4) aufgrund der §§ 6 und 8 BauNVO.

Kfz-Handel

Ausgeschlossen werden in den Gebieten MI 1, MI 2, Einzelhandelsbetriebe zum Handel von Kfz sowie Flächen auf denen Fahrzeuge zum Verkauf feilgeboten bzw. ausgestellt werden aufgrund § 1 Absatz 9 BauNVO.

In MI 2 sind Änderungen und Erneuerungen der bereits genehmigten bestehenden Kfz-Handelsbetriebe sowie der Kfz-Werkstatt nach § 1 Absatz 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Durch diese Festsetzung soll dem Bedürfnis nach Sicherung der genehmigten Betriebe Rechnung getragen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes in seinen übrigen Teilen bleibt dadurch gewahrt.

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 4 werden aufgrund § 1 Abs. 9 BauNVO Kfz-Handelsbetriebe ausgeschlossen um die angrenzenden Wohnlagen zu schützen.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution

Um negative Auswirkungen durch eine bordellartige Nutzung zu vermeiden und einen weiteren Trading-Down-Effekt zu stoppen, werden Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Ziel der Stadterneuerung ist es, die Qualität der Wohnlagen zu erhalten und aufzuwerten. Hierzu stehen verschiedene Förderprogramme sowie erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierung zur Verfügung. Es ist zu befürchten, dass die Wohnlagen entlang der Holzschuher-, Rosenplüt-, Fugger-, Zweig- und Kollwitzstraße sowie nahegelegene soziale Nutzungen wie das Förderzentrum für Körperbehinderte, die Grundschule an der Ecke Ossietzky- /Berthavon-Suttner-Straße und das Kinder- und Jugendhaus „Bertha“ durch o. g. Nutzungen negativ beeinflusst werden. Da die Schulwegeverbindung mitten durch das Gewerbegebiet entlang der Fugger- und Holzschuherstraße führt, werden die entsprechenden Nutzungen ausgeschlossen.

Da das Gewerbegebiet für die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe und Handwerksbetriebe gesichert werden soll, ist der Ausschluss der genannten Nutzungen erforderlich, um Verdrängungseffekten vorzubeugen. Ein Gebiet verliert erfahrungsgemäß an Attraktivität für konventionelle Gewerbebetriebe, sobald sich eine oder mehrere der auszuschließenden Nutzungen angesiedelt haben. Der Ausschluss gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO dient daher auch der Verhinderung eines weiteren Trading-Down-Effektes.

Vergnügungsstätten

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll Verdrängungseffekten vorgebeugt werden. Bei der genannten Nutzungsart handelt es sich erfahrungsgemäß um Betriebe mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke. Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe besonderer Art sind aufgrund ihres überörtlichen Einzugsbereiches stets mit einem gewissen Störpotential für benachbarte Wohnlagen verbunden (hohes Verkehrsaufkommen).

Die Entwicklung der vergangenen Jahre in vergleichbaren Gebieten im Stadtgebiet Nürnberg hat gezeigt, dass solche Betriebe zunehmend in Gewerbegebiete drängen. Das Gewerbegebiet an der Fuggerstraße ist aufgrund seiner innenstadtnahen Lage sowie in unmittelbarer Nähe zum Frankenschnellweg hierfür besonders gefragt.

Durch den Ausschluss der genannten Nutzung werden die Wohnlagen sowie Gewerbebestände gesichert.

Tankstellen

Durch Ausschluss von Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3) in den Misch- und Gewerbegebieten soll aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO vermieden werden, dass zusätzlicher Durchgangsverkehr in das Gebiet gezogen wird.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem bestehenden Bebauungsplan bzw. dem Bestand und orientiert sich in den Gewerbegebieten bzw. in den Mischgebieten an den Obergrenzen der BauNVO 1990. Folgende Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

In Gewerbegebieten:	GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4
In Mischgebieten:	GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2

Außerhalb der Baugrenzen sind keine Nebenanlagen zulässig. Dadurch sollen das bestehende unbefriedigende Straßenbild besonders entlang der Holzschuher- und Fuggerstraße verbessert werden.

Die überbaubaren Grundstückflächen wurden wie in Bebauungsplan Nr. 3757 großräumig gebildet, damit die Stellung der Gebäude und Anlagen entsprechend den Erfordernissen der Bauwerber erfolgen kann.

In den Gebieten MI 1 und GE 2 werden auf den Grundstücken entlang des Frankenschnellweges mindestens 3 Geschosse oder eine Traufhöhe von 10 m festgesetzt um für ausreichend Lärmschutz zu sorgen.

I.5.3. BAUWEISE

In den Gebieten GE 2 sowie MI 1 auf den entsprechend gekennzeichneten Grundstücken entlang des Frankenschnellweges wird als wirksame Lärmschutzmaßnahme die geschlossene dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Ersatzweise kann auch eine durchgängige Lärmschutzwand von mindestens 4,50 m Höhe zwischen den einzelnen Baukörpern errichtet werden.

I.5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von den Baugrenzen bestimmt.

I.5.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN

Die erforderlichen Stellplätze für Personal und Besucher müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden. Um eine flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, können im Einzelfall nichtüberdachte Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche genehmigt werden soweit zeichnerische Festsetzungen im Plan dem nicht entgegenstehen gemäß § 12 BauNVO.

Auf die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) und die Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Stadt Nürnberg wird insgesamt verwiesen. Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen. Für je zehn Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche von 16 qm entspricht; Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind außerdem zu durchgrünen.

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Diese Festsetzung sorgt dafür, dass die stadträumlich wahrnehmbaren Nebengebäude durch ihre Erscheinung und die jeweiligen Nutzungen das stadträumliche Gesamtbild nicht negativ beeinträchtigen. Dadurch wird eine wahrnehmbare Aufwertung insbesondere der Fuggerstraße erreicht.

I.5.6. ABSTANDSFLÄCHEN

Siehe unter I.5.3. Bauweise

I.5.7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Werbeanlagen

In den Gewerbe- und Mischgebieten sind bisher vereinzelt Anlagen der Eigen- und Fremdwerbung vorhanden. Dabei handelt es sich um Plakattafeln sowie ebenfalls beleuchtete Wechselplakatanschlagtafeln. Werbeanlagen, die Fremdwerbung zum Gegenstand haben, sind in Gewerbe- und Mischgebieten – soweit sie nicht anderen Vorschriften widersprechen – innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als eigenständige gewerbliche Nutzereinheit zulässig. Die Werbeanlagensatzung der Stadt Nürnberg ist in Gewerbegebieten nur bei Fremdwerbung und Anlagen mit mehr als 10 m Höhe anzuwenden.

Im Jahr 2008 konnte ein weiterer Antrag zur Errichtung einer einseitig beleuchteten Plakatanschlagtafel (City-Star-Board) auf Monofuß für ein Grundstück an der Fuggerstraße aus planungsrechtlichen Gründen nicht abgelehnt werden. Es befinden sich nun bereits 3 Kastenkörper für Fremdwerbung entlang der Fuggerstraße. Des Weiteren ist zu beobachten dass großflächige Werbeschriftzüge und –anlagen entlang den äußeren Grundstückseinfriedungen den öffentlichen Raum negativ beeinflussen.

Es ist deshalb erforderlich, die Errichtung von Werbeanlagen zu regeln um weitere, das Orts- und Straßenbild stark beeinträchtigende Anlagen entlang der Fuggerstraße zu vermeiden. Damit wird eine weitere Aufwertung der Gewerbe- und Mischgebiete erreicht.

Nicht zulässig im Geltungsbereich sind somit generell Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

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

Zu pflanzende Bäume

Zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes im Gewerbe- und Mischgebiet werden großkronige, standortgerechte heimische Laubbäume festgesetzt. Außerdem werden Parkplätze mit Bäumen überstellt.

Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25 - 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Durch die Verwendung von Bäumen in der o. g. Größe soll ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirksamkeit erzielt werden.

Die 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 pro Baum für notwendig erachtet.

Im Bereich des Kanals in der Fuggerstraße sollen die am nördlichen Rand zu pflanzenden Bäume bis an die Bordsteinkante Richtung Norden verschoben werden sowie je Pflanzgrube ist eine Wurzelschutzmatte einzubauen.

Streifen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Streifen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird festgesetzt um einen Teil des Gehölzbestandes des Restbiotops Nr. 1252-003 und der Kleingärten zu erhalten und die ökologische Funktion des Gehölzbestandes, der sich entlang des Frankenschnellweges erstreckt, durch die Erweiterung zu verbessern. Gleichzeitig erfüllt der Gehölzstreifen für die mögliche, gewerbliche Nutzung eine Abschirmfunktion zum Frankenschnellweg.

Freihaltung von 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Um eine ausreichende Eingrünung neuer Gewerbestandorte zu erreichen, wird festgesetzt, dass mindestens 5% der Grundstücksfläche mit standortgerechten Pflanzen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten sind. Außerdem wird durch den Mindestanteil von 5 % unversiegelter Fläche je Baugrundstück die Versickerung eines Teils der Niederschlagswässer über belebte Bodenflächen ermöglicht und damit ein Beitrag zum Grundwasserhaushalt geleistet. Auf den Grundstücken, auf denen sich der Streifen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern befindet, wird dieser auf den 5 % Anteil angerechnet.

Fassadenbegrünung

Die Eingrünungsmaßnahmen an den Baukörpern sowie an der Lärmschutzwand werden festgesetzt, weil bepflanzbare Grünflächen in Gewerbegebieten nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen und auf diese Weise eine gestalterische Aufwertung des geplanten Gewerbegebietes erreicht werden kann. Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahme zu sichern, sollen an den Fassaden ohne Fenster alle 2 m je eine Schling- bzw. Kletterpflanze gesetzt werden.

Neben gestalterischen Gründen sprechen auch stadttökologische Gründe, wie z.B. Klimaverbesserung, aber auch bauphysikalische Auswirkungen wie Verbesserung des sommerlichen Wärme- und winterlichen Kälteschutzes und Schutz vor Witterungseinflüssen für eine Begrünung mit Kletter- und Rankpflanzen.

Hedera helix	-	Efeu
Wisteria sinensis	-	Glyzinie
Parthenocissus spec.	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Knöterich

Bei der Verwendung von Selbstklimmern, wie z. B. Efeu oder Wilder Wein kann auf die Anbringung von Kletterhilfen verzichtet werden.

Eine angemessene Berücksichtigung der Standortansprüche ist bei Kletterpflanzen ein entscheidender Faktor für das Wachstum. Da viele der hier verwendungsfähigen Kletterpflanzen aus feuchten Auwaldbereichen oder kühl/ niederschlagsreichen Schluchtwäldern stammen, ist für das Pflanzbeet eine Minimalgröße von 60 x 40 cm notwendig.

Zu erhaltende Bäume

Die Bäume werden festgesetzt, weil die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung 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 2 m von Beeinträchtigungen, insbesondere durch Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten.

Dachbegrünung

Insbesondere in dicht bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung.

Neben den eingangs angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Um bauliche Spielräume zu lassen und damit besonders gelagerten betrieblichen Anforderungen Rechnung tragen zu können, wurde der mindestens zu begrünende Teil auf 50 % festgesetzt.

Versickerungsfähige Beläge

Für die Stellplätze wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) festgesetzt, um die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren und die Ableitung in die Kanalisation zu verringern. Hierzu muss als Filterzone für Niederschlagswasser unter der offenen Befestigung eine mindestens 20 cm dicke, durchwurzelungsfähige Bodenschicht angelegt werden.

Versickerung von Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen

Die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg gibt der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit dem 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

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

den Entwässerungseinrichtungen auswirken und zusätzlich als kompensierender Anteil bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung angerechnet werden.
Elemente einer alternativen Behandlung von Regenwasser sind:

- versickerungsfreundlicher Ausbau privater Hof- und Verkehrsflächen
- Einrichtung von Zisternen (ein Speichervolumen von mindest. 25l/m² projizierter Dachfläche wird empfohlen) zur Gewinnung von Brauch- und Gießwasser. Zisternenüberläufe sollten hierbei möglichst über Rigolen oder Versickerungsmulden bzw. – flächen versickert werden, da bei Errichtung eines Überlaufs in die öffentliche Kanalisation die einspeisenden Flächen nach Beitrags- und Gebührensatzung voll zur Anrechnung gebracht werden.
- sonstige erforderliche Einrichtungen zur Versickerung über versiegelte Flächen gesammelten Regenwassers (z.B. Rigolen, Versickerungsmulden bzw. – flächen)
- Dachflächenbegrünungen (u. a. zur Abflussdrosselung)

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 Metaldächer gesammelt werden.

I.5.9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Streifen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Streifen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird festgesetzt um einen Teil des Gehölzbestandes des Restbiotops Nr. 1252-003 und der Kleingärten zu erhalten und die ökologische Funktion des Gehölzbestandes, der sich entlang des Frankenschnellweges erstreckt, durch die Erweiterung zu verbessern. Gleichzeitig erfüllt der Gehölzstreifen für die mögliche, gewerbliche Nutzung eine Abschirmfunktion zum Frankenschnellweg.

I.5.10. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Den Betreibern der vorhandenen Trafostationen im Planungsgebiet werden Zugangsmöglichkeiten durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht.

Der Kanal DN 2500 SB in Höhe des Verbindungsrad- und Fußweges zwischen Bertha-von-Suttner-Straße und Holzschuhlerstraße wird durch Ausweisung eines Leitungsrechtes auf den Flurstücken Nrn. 246/10 und 246/11 jeweils Gemarkung Gostenhof gesichert.

I.5.11. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. d. BImSchG

Bei den zulässigen Lärmwerten gelten die Maßgaben der DIN 18 005. Diese gibt entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan als Orientierungswerte für Mischgebiete 60/ 50 dB (A) sowie für Gewerbegebiete 65/ 55 dB (A) jeweils tags/ nachts vor. Entlang des Frankenschnellweges sind unter Beachtung der Orientierungswerte Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe Planteil). Durch die geschlossene Bauweise und eine mindestens 3-geschossige Bebauung wird die Lärmbelastung vermindert. Soweit Wohnungen bei Neubauten vorgesehen sind, sind Wohnungsgrundrisse so zu planen, dass Wohn- und Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet sind. Falls aktive Maßnahmen nicht ausreichen, sind passive Maßnahmen (Lärmschutzfenster, Filter etc.) einzusetzen.

I.5.12. KENNZEICHNUNGEN

Eine Kennzeichnungspflicht aufgrund umweltgefährdender Stoffe nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

I.5.13. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung des Gebiets gilt als gesichert und erfolgt über Fuggerstraße und Witschel- bzw. Bertha-von-Suttner-Straße. Durch die Erweiterung bzw. Festsetzung der Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Bertha-von-Suttner- und Holzschuherstraße sowie zwischen Kollwitz- und Zweigstraße sowie Fugger- und Kollwitzstraße wird eine Verbesserung der Durchwegung des Gebiets erreicht. Die verkehrliche Sicherheit der Radfahrer und der Fußgänger im Bereich Holzschuher- und Bertha-von-Suttner-Straße kann dadurch verbessert, die Übersichtlichkeit sowie die Attraktivität gesteigert werden. Eine Verlegung des Fuß- und Radwegübergangs an der Bertha-von-Suttner-Straße als Verlängerung ist bereits geplant. Es ist vorgesehen mit festgesetzten Baumpflanzungen und Straßenbegleitgrün Grünflächendefiziten entgegenzuwirken und eine optisch ansprechende Gestaltung zu erreichen. Dadurch werden eine Vernetzung der unterschiedlichen Gebiete und eine verbesserte Anbindung an das Fußwegenetz mit seinen gebietsinternen Zielen und Quellen (z.B. Schulwegeverbindung zur U-Bahn, etc.) möglich. Außerdem soll die Durchlässigkeit des Gebiets für Fahrradfahrer und Fußgänger verbessert und u. a. die übergeordnete Freiraumverbindung in der Holzschuherstraße durch Baumpflanzungen sichtbar und erlebbar gemacht werden.

I.5.14. GRÜNFLÄCHEN

Im Plangebiet befinden sich keine Festsetzungen für öffentliche Grünflächen.

I.5.15. FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gewerbegebiet Bestand

Die Regenwasserableitung im Gewerbegebietsbestand kann weiterhin über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Gewerbegebiet mit etwaigen Planungen von Neubauten und ehemalige Kleingartenanlage

Neu- und Erweiterungsbauten auch auf den Flächen der ehemaligen Kleingartenanlage sind mit einem höheren Grünflächenanteil herzustellen.

Auf diesen neu zu bebauenden Flächen muss die Regenwasserentsorgung dezentral auf den privaten Flächen erfolgen. Durch Bodenaufschlüsse in Verbindung mit einem hydrogeologischen Gutachten, das durch den Anschlussnehmer zu erbringen ist, muss im Vorfeld die Sickerfähigkeit des Bodens abschließend und verlässlich nachgewiesen werden. Die Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers müssen in Übereinstimmung mit den anerkannten Regeln der Technik so geplant und gebaut werden, dass die gleiche Entwässerungssicherheit geboten wird, wie die Ableitung ins Kanalnetz.

I.5.16. FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG

Die vorhandenen Kanäle besitzen eine ausreichende Aufnahmefähigkeit für die zusätzlich anfallende Menge an Schmutzwasser, die durch die Erweiterung des Gewerbegebietes anfällt.

I.5.17. BEHEIZUNG

Im Hinblick auf das konfliktträchtige Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen und aufgrund der unterschiedlichen Höhenentwicklung der Gebäude im Planungsbereich, sowie zur Verbesserung der Immissionslage im Stadtgebiet Nürnberg bestimmt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, dass zur Beheizung von Neubauten und Gebäuden, die wesentlich geändert werden, feste und flüssige luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Hierzu zählt nicht Heizöl EL sowie Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (das heißt automatisch) be-

schickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

Eine wesentliche Änderung baulicher Anlagen liegt vor, z. B. durch Umgestaltung und Umbauten im Inneren und Äußeren. Hierbei sind wesentliche Änderungen in der Regel anzunehmen, wenn die genannten Maßnahmen einen Kostenaufwand von über 25 % des derzeitigen Sachwertes der baulichen Anlage ohne Grundstückswert erfordern.

Durch Optimierung der Energieversorgung und den Einsatz regenerativer Energien (z. B. photovoltaische und solarthermische Anlagen u. ä.) ist eine Minderung des Schadstoffausstoßes und somit auch ein Beitrag zur Luftreinhaltung zu erreichen.

I.5.18. MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude liegen aufgrund des verkleinerten Geltungsbereiches außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4569, sind jedoch im dort geltenden Bebauungsplan Nr. 4249 durch die Festsetzung – Umgrenzung von Erhaltungsbereichen gem. § 2 Nr. 5 der Bebauungsplansatzung – zu erhalten. Der Abbruch und die Änderung von baulichen Anlagen bedürfen der Genehmigung auch dann wenn sie nach der BayBO nicht genehmigungspflichtig sind.

I.5.19. SOLARENERGIE

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

Anzustreben sind daher folgende Kriterien/Maßnahmen:

- Firstrichtung der Dächer von Ost nach West;
- Möglichst niedriges Verhältnis von Außenfläche zu Volumen;
- Hohe passive Solarnutzung durch entsprechende Ausgestaltung der Baukörper;
- Deckung des Wärmebedarfs mit hohem Anteil aus Solarkollektoren;
- Einsatz von Photovoltaikanlagen bei flachgeneigten Dächern (< 20° Dachneigung).

Aufgrund des bereits abschließend bebauten Gebietes und um eine flexible Bebauung und eine gute Vermarktbarkeit der Flächen zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan bezüglich Maßnahmen zur solar- und energetischen Optimierung keine Festsetzungen.

I.6. UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht durchzuführen.

Die Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 UVPG ergaben, dass bei Beachtung der konfliktmindernden Maßnahmen – insbesondere hinsichtlich Gewerbe- und Verkehrslärm – keine erheblichen Umweltauswirkungen mehr zu erwarten sind.

Bei der derzeit nicht absehbaren Bebauung im Bereich der Kleingärten mit angrenzender Biotopfläche ebenso wie bei grundlegenden Veränderungen auf den bebauten Flächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären, ob die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich ist. Die Durchführung einer saP ist aus Gründen der Rechtssicherheit bei Neubauten dringend empfohlen, da das Vorkommen von nach Vogelschutz- und FFH- Richtlinie geschützten und national streng geschützten Arten im Gebiet nicht generell ausgeschlossen werden kann.

Es wurde eine Recherche hinsichtlich Belastung der Böden durch umweltgefährdende Stoffe durch das Umweltamt der Stadt Nürnberg durchgeführt. Eine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4573 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

In der Zeit vom 11.05.2009 bis 15.06.2009 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In der Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken wird hingewiesen, dass die örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen sind. Laut N-ERGIE AG sind die endgültigen Baumstandorte abzustimmen und die Lage von Leitungen zu berücksichtigen.

Ebenso weist die Deutsche Telekom darauf hin, dass neue Verkehrsflächen so verlegt werden sollen dass Leitungen nicht verlegt werden müssen.

Die IHK befürwortet die Planung als Unterstützung aus gesamtwirtschaftlicher Sicht und zur Standortsicherung.

Die Handwerkskammer sieht es positiv, dass bestehende Handwerksbetriebe im Bestand erhalten bleiben.

Der Stadtverband Nürnberg der Kleingärtner e. V. hat keine Einwände, bittet aber um rechtzeitige Information über eventuelle Räumungsmaßnahmen.

Das Verkehrsplanungsamt weist darauf hin, dass die geplanten Baumpflanzungen mit SÖR abzustimmen sind.

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

Das Umweltamt hat Anmerkungen zur Lärmproblematik und der Grünordnung und liefert einen ergänzenden Beitrag zur Energieeinsparung.

Die Bauordnungsbehörde weist darauf hin, dass Regelungen zu Werbeanlagen dringend erforderlich sind.

Von Seiten SUN wird darauf hingewiesen, dass die Baumstandorte optimiert werden sollen.

Das Amt für Wirtschaft sieht es positiv, dass durch die Planung die traditionelle Gewerbenutzung gestärkt wird.

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.7.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4569 wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 03.12.2010 gebilligt. Im Rahmen der Beratung wurde die Verwaltung um Prüfung gebeten, ob die Begrünungsmaßnahmen in der Fuggerstraße zu optimieren sind.

In der Zeit vom 11.01. bis einschließlich 11.02.2010 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Folgende Äußerungen (gegliedert in Themenbereiche 1. – 9.) wurden vorgebracht:

1. Mit der Begrünung, den zusätzlichen Pflanzungen und gleichzeitiger Reduzierung der Stellplätze bestehe kein Einverständnis. Die fehlenden Parkplätze würden zu mehr Wildparken führen. Durch weitere Abschleppmaßnahmen und stärkeren konsequenten Einsatz von

Polizei- und Ordnungskräften müsse der Druck auf illegale Händler erhöht werden, um die Aufwertung und Ordnung zu erreichen. Die Verminderung der öffentlichen Stellplätze würde nur den Missbrauch verringern, für die Betriebe bestehe aber Bedarf in bisherigem Umfang. Mit der Begründung bestehe Einverständnis unter der Bedingung, dass die Kosten hierfür nicht ausschließlich auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden, da für solche Sanierungsziele die Stadt gefordert sei.

In den vergangenen Jahren wurden mehrere Straßenbäume beseitigt; für Ersatzpflanzungen müsse die Stadt alleine aufkommen.

Den vorgebrachten Stellungnahmen bezüglich der grünordnerischen Neugestaltung der Fuggerstraße können nicht berücksichtigt werden. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, das Gewerbegebiet durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum aufzuwerten und nicht durch eine Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Raum deren missbräuchliche Benutzung einzudämmen oder zu verhindern.

Der Befürchtung eines zunehmenden Parkdruckes in angrenzende Bereiche kann nicht gefolgt werden. Bei einer Orteinsicht wurde festgestellt, dass eine Vielzahl der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum widerrechtlich durch unangemeldete PKWs sowie zum Verkauf angebotene Kfz belegt waren. Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen wird weiterhin als ausreichend angesehen. Durch die weiter stattfindenden Ahndungen von Ordnungswidrigkeiten wird die Angebotssituation an öffentlichen Stellplätzen weiter verbessert werden.

Grundsätzlich dienen die Baumpflanzungen der Aufwertung des Gebietes und auch der Grundstücke. Bei zwei gefälltten Bäumen in der Fuggerstraße sind an deren ehem. Standorten keine Nachpflanzungen vorgesehen, in der Holzschuherstraße handelt es sich bei 2 gefälltten Bäumen um Wiederherstellungsmaßnahmen auf Kosten der Stadt Nürnberg.

2. Bei dem Ausbau des „übergeordneten Radweges,“ handele es sich um die Verfolgung allgemeiner städtebaulicher Zielsetzungen, deshalb werde eine anteilige Kostenübernahme hierfür abgelehnt. Für die dem Automobilhandel entzogenen Flächen seien Ersatzflächen bereitzustellen. Der in der Begründung angesetzte Preis sei zu niedrig. Durch die Planung ergebe sich eine nicht unbeträchtliche Reduzierung der Grundstückfläche und somit auch der Erbbaufäche auf Grundstück Fl.-Nr. 246/12, eine Zufahrt über die Holzschuherstraße sei nicht mehr möglich.

Den vorgebrachten Bedenken können größtenteils nicht gefolgt werden. Bei den Kosten des Fuß- und Radweges mit begleitenden Baumpflanzungen zwischen Holzschuherstraße und Bertha-von-Suttner-Straße kann jedoch davon ausgegangen werden, dass für die Anlieger keine anteiligen Kosten für die Herstellung anfallen da es sich hierbei um eine übergeordnete Freiraumverbindung handelt. Grundstücke zur Umsetzung der Planungsziele sind in erster Linie über freiwillige Verhandlungen in das Eigentum der Stadt zu bringen. Die Erschließung des Grundstückes mit Fl.-Nr. 246/12, Gemarkung Gostenhof, erfolgt derzeit über die Bertha-von-Suttner-Straße, auch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Zufahrt gegeben.

3. Zwischen der Zweigstraße und der Kollwitzstraße werde durch Inanspruchnahme von Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 110 und 110/32 die Anlage eines Fuß- und Radweges sowie einer Kehre westlich der Zweigstraße geplant. Vereinbarungen mit dem Voreigentümer über Grundstücksübertragung und die Übernahme der Baukosten werden durch den jetzigen Eigentümer nicht mitgetragen. Der erforderliche Grunderwerb sei zu entschädigen und durch Baurecht zu kompensieren.

Die vorgebrachten Bedenken werden durch eine Änderung der Planung berücksichtigt. Die angestrebte Geh- und Radwegeverbindung zwischen Kollwitz- und Zweigstraße zur besseren Durchwegung des Gebietes sowie eine Wendemöglichkeit werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4. Gegen die Festsetzungen des Bereiches südlich der Fuggerstraße als Mischgebiet bestehen Bedenken aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen. U. a. seien auch die Lärmbelastungen zu hoch.

Die vorgebrachten Anregungen können nicht berücksichtigt werden. Die städtebauliche Weiterentwicklung zu einem Gewerbegebiet erscheint aufgrund der nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende Wohnlagen nicht sinnvoll. Lärmschutzfestsetzungen sind zu beachten.

5. Gegen die Festsetzungen und Einschränkungen in den geplanten Misch- und Gewerbegebieten sowie gegen die Anwendung der „Ulmer Liste“ bestehen Bedenken aufgrund der bestehenden Nutzungen und Nutzungserwartungen.

Die vorgebrachten Bedenken können nicht berücksichtigt werden. Die Gemeinde ist befugt, die städtebaulichen Ziele, sobald und soweit es zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist, neu zu definieren und durch eine aktualisierte Bauleitplanung zu sichern. Die in den Misch- und Gewerbegebieten ausgeschlossenen Nutzungen lassen weiterhin ein vielfältiges Nutzungsspektrum offen.

Die „Ulmer Liste“ war bis 2003 Bestandteil des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und stellt einen Orientierungsrahmen dar. Sie dient lediglich der Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und kann nach den bisherigen Erkenntnissen auf die Nürnberger Verhältnisse bezogen werden.

6. Es werde angeregt, festzusetzen, dass in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 Kfz-Handelsbetriebe ausdrücklich zulässig sind, auch wenn diese derzeit noch nicht als solche genutzt werden.

Die Anregung ist nicht erforderlich. Aufgrund der Festsetzungen nach der Satzung ist davon auszugehen, dass Kfz-Handelsbetrieben in den Gewerbegebieten 1 und 2 allgemein zulässig sind. Es ist jedoch zu beachten, dass die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen im Einzelfall unzulässig sein kann, wenn sie u.a. nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen (§ 15 BauNVO).

7. Es werde angeregt, die Baugrenzen beiderseits der Fuggerstraße, Holzschuhstraße, Bertha-von-Suttner-Straße sowie im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 110, 110/32 und 110/36 bis an die Grundstücksgrenze (Gehwegkante) zu verlegen. Die Baugrenzen orientieren sich nicht an den tatsächlichen Gegebenheiten. Insbesondere Nebenanlagen wie auch Werbeanlagen sollten auf der Grundstücksgrenze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Der Verlauf der zur Festsetzung geplanten Baugrenzen orientiert sich größtenteils an den noch bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3757, die in der Regel innerhalb der Gewerbegebiete einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m vorgeben. Mit der Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll eine übermäßige Einengung des Straßenraumes vermieden werden. Zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes werden Nebenanlagen und Werbeanlagen der Fremdwerbung außerhalb der Baugrenzen und eben in Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen.

8. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Planungsgebiet und einer nicht notwendigen Anzahl von Stellplätzen sollte die Baumreihe/Grünfläche entlang nördlich der Fuggerstraße bis zur Kreuzung Bertha-von-Suttner-Straße fortgeführt werden.

Den Kleingärten sollte der Status als Dauerkleingärten nach Bundeskleingartengesetz zugestanden werden aufgrund des bestehenden Grünflächendefizits im Stadtteil St. Leonhard.

Die Zufahrtmöglichkeit in die Wolgemutstraße vom Frankenschnellweg aus sollte aufgehoben werden um die Lebensqualität der Anwohner zu verbessern.

Der Anregung, die Versiegelung im Gebiet zu verringern wird durch die Änderungen der Planung teilweise Rechnung getragen. Die Begrünungsmaßnahmen werden beidseitig der Fuggerstraße als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Weitere Baumpflanzungen sind aufgrund der bestehenden Leitungstrassen nicht möglich.

Der Anregung, die bestehende Kleingartenanlage entlang des Frankenschnellweges im Sinne des Bundeskleingartengesetzes auf Dauer zu erhalten, kann aufgrund nicht vorliegender Voraussetzungen nicht gefolgt werden. Ebensowenig ist die Lage direkt am Frankenschnellweg und beeinträchtigt durch unmittelbar angrenzende Gewerbebetriebe für diese Erholungsfunktion geeignet.

Eine Unterbindung der gering genutzten Zufahrt vom Frankenschnellweg in die Wolgemutstraße würde eine Verlagerung des Verkehrs lediglich über die Holzschuherstraße nach sich ziehen. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

9. Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ließen sich nicht realisieren. Die Festsetzung des Mischgebietes – MI 1 sei somit weder zulässig noch möglich, sodass es nur als Gewerbegebiet ausgewiesen werden könne.

Durch die Festsetzung als Mischgebiet würden Nutzungserwartungen unzulässig eingeschränkt und der Vertrauensgrundsatz verletzt und es würde unzulässiger Weise in den Bestandsschutz eingegriffen.

Es müsse auch für das Grundstück Fl.-Nr. 256/2 eine in Ziff. 1.2.2 der Satzung vergleichbare Regelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen werden.

Es solle das Bestreben sein, durch sinnvolle Festsetzungen die Voraussetzungen für die Ausübung des Prostitutionsgewerbes zu schaffen und somit eine völlig unproblematische Integration in bestehende Gebiete stattfinden.

Die Festsetzung und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes im Bereich des Mischgebietes MI 1 sowie der Gewerbegebiete GE 2 und GE 4 erscheine willkürlich.

Die vorgebrachten Bedenken, dass sich die geplanten Lärmschutzmaßnahmen entlang des Frankenschnellweges nicht realisieren ließen, können nicht geteilt werden. Gerade durch die Festsetzung einer dreigeschossigen geschlossenen Bauweise und alternativ einer mindestens 4,50 m hohen Lärmschutzwand wird einem hinreichenden Lärmschutz Rechnung getragen.

Die Festsetzung eines Mischgebietes orientiert sich an den bestehenden genehmigten Nutzungen und gewährleistet somit eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes.

Eine Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO kann im Fall der bisher ungenehmigten Nutzung –Bordell- nicht in Anspruch genommen werden. Diese Anregung kann nicht übernommen werden.

Der Anregung von Festsetzungen bezüglich Prostitution können aufgrund ihrer störenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung nicht gefolgt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen der Trading-Down-Prozess gestoppt und das Umfeld aufgewertet werden.

Die Bedenken bezüglich einer willkürlichen Abgrenzung des Bebauungsplanes können nicht geteilt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4569 grenzt deckungsgleich an den Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 4249 an.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

I.8.1. UMLEGUNG/ PRIVATEIGENTUM/ BODENORDNUNG/ DIENSTBARKEITEN

Bodenordnende Maßnahmen auf gesetzlicher Grundlage sind nicht vorgesehen. Die noch notwendigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen über freiwillige Verhandlungen ins Eigentum der Stadt Nürnberg gebracht werden. Dies betrifft die Verbreiterung des

Fuß- und Radweges Bertha-von-Suttner-Straße – Holzschuherstraße auf eine Breite von 8 m mit Pflanzstreifen für 6 Bäume auf Flur.-Nr. 246/12, Gemarkung Gostenhof, sowie die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Kollwitz- und Zweigstraße, die entsprechende Wendefläche und die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Zweigstraße auf Fl.-Nr. 110/36, Gemarkung Sündersbühl.

Die Fläche für den Anschluss einer geplanten Radwegeverbindung entlang des Frankenschnellweg an der Ecke Witschelstraße / Bertha-von-Suttner-Straße auf Fl.-Nr. 311 und 314, Gemarkung Gostenhof, befindet sich im Eigentum der Stadt Nürnberg.

Ebenso die Fläche für die festgesetzte Fußwegeverbindung Kollwitzstraße - Fuggerstraße auf Fl.-Nr. 240/8 Gemarkung Gostenhof.

I.8.2. BODENSANIERUNG/ ALTLASTENBESEITIGUNGEN

Aktuell besteht bei den altlastenverdächtigen Flächen im Hinblick auf die Untergrundsituation kein Handlungsbedarf, da durch die vorhandene Überbauung und Versiegelung eine Gefährdung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Die aktuellen Wohnnutzungen im Planungsgebiet sind räumlich von den altlastverdächtigen Flächen getrennt. Eine Gefährdung der Wohnbevölkerung durch vorhandene oder mögliche Untergrundverunreinigungen liegt derzeit nicht vor.

Gleichwohl entstehen aufgrund der dargestellten Sachlage aus den Belangen des Bodenschutzes bei konkreten Bauvorhaben, Entsiegelungen oder Umnutzungen, insbesondere zu sensibleren Nutzungen besondere Anforderungen.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sind insbesondere bei Bau- / Aushubmaßnahmen und Entsiegelungen die Verdachtsmomente durch Nachfrage beim Umweltamt zu erkunden und geeignete Maßnahmen mit dem Umweltamt abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen können künftigen Verfahren (z.B. Baugenehmigungen) vorbehalten bleiben.

I.8.3. ABWÄGUNG/ PLANRECHTFERTIGUNG

(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

I.8. KOSTEN

Nach überschlägiger Berechnung (Stand 2010) entstehen der Stadt Nürnberg für entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation durch die Umsetzung der Planung voraussichtlich folgende Kosten:

Die von SÖR ermittelten Kosten (2009) für den **Straßenbau** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betragen **260.000,- €**.

Für die geplanten Baumpflanzungen (25 Bäume) im Bereich der Fugger- und Holzschuherstraße zur Aufwertung fallen folgende Kosten an:

12 Straßenbäume in der Fuggerstraße:	21.624,- € (1.802,- €/Baum brutto, d.h. inkl. Mehrwertsteuer und Bauverwaltung)
13 Straßenbäume in der Holzschuherstraße:	23.426,- € (1.802,- €/Baum brutto, d.h. inkl. Mehrwertsteuer und Bauverwaltung)

13 Bauminseln mit Hochbord in der Holzschuherstraße: 13.650,- €
(1.050,- €/Bauminsel)

Gesamt: 58.690,- €

Die Kosten für die **Baumpflanzungen** betragen somit ca. **59.000,- €**.

Für den Bau des Straßenbegleitgrün und der Bauminseln im Bereich der Fuggerstraße ausgeführt als Hochbord inklusive Sicherung durch Geländer fallen folgende Kosten an:

Bau der Grünflächen: ca. 75.000,- €
(Baukosten mit Hochbord 150,- €/lfd. m)

Straßenaufbruch: ca. 25.000,- €
(25,- €/m²)

Sicherung durch Geländer: ca. 40.000,- €
(Geländer 80,- €/lfd.)

Gesamt: ca.140.000,- €

Die Kosten für das **Straßenbegleitgrün** in der Fuggerstraße betragen somit ca. **140.000,- €**.

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Verbindungsweg, Wendemöglichkeit und Straßenausbau mit Gehsteig) zwischen **Kollwitzstraße und Zweigstraße** betragen ca. **78.000,- €**.

Für den Grundstückserwerb für die Verbreiterung der Fuß- und Radwegeverbindung zur Bertha-von-Suttner-Straße um 410 m² wird mit ca. 49.200,- € (120,- €/m²) gerechnet, vorbehaltlich des Verhandlungserfolges. Für den Grundstückserwerb von ca. 950 m² zwischen Kollwitz- und Zweigstraße zum Bau des Fuß- und Radweges und der Wendefläche kann mit Kosten von ca. 114.000,- € (120,- €/m²) gerechnet werden.

Die **Grunderwerbskosten** belaufen sich somit gesamt auf ca. **163.200,- €**, vorbehaltlich des Verhandlungserfolges.

Die Herstellungskosten der Aufwertungsmaßnahmen können über Beiträge der Eigentümer angrenzender Grundstücke nach dem Kommunalabgabengesetz gedeckt werden sofern es sich um KAG-fähige Umbaumaßnahmen handelt. Da die Aufwertung der Fugger- und der Holzschuherstraße auch Teil der Handlungsempfehlungen der Voruntersuchungen im Rahmen der Stadterneuerung ist, kann eventuell mit finanziellen Mitteln des Programms „Soziale Stadt“ gerechnet werden. Diese Mittel sind bereits im Mittelfristigen Investitionsplan eingestellt.

Die genauen Kosten, die für die Stadt Nürnberg anfallen, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht benannt werden.

Für den Unterhalt entstehen durch Baumpflegemaßnahmen (Reinigung der Bauminseln, etc.) jährlich Kosten in Höhe von 150,- €/Baum. Baumpatenschaften mithilfe von Anwohnern und Schülern der angrenzenden Schulen und/oder dem Jugendhaus „Bertha“ könnten dazu beitragen die Kosten zu verringern. Die Gesamtkosten der Pflege für die 12 Bäume entlang der Fuggerstraße betragen demnach 1800,- € pro Jahr, für die 13 Bäume entlang der Holzschuherstraße 1950,- € pro Jahr.

Der **Baumunterhalt** für die 25 Bäume beträgt somit **ca. 3.750,00 €/Jahr**.

Baukosten (überschlägig)

Straßenausbau	260.000 €
Baumpflanzungen (25 Bäume)	59.000 €
Straßenbegleitgrün Fuggerstraße	140.000 €
Straßenausbau Kollwitz-/ Zweigstraße	78.000 €
Grunderwerbskosten	163.200 €

Gesamt

ca. 700.200 €

Hierin sind sämtliche Straßenbaukosten, einschl. Markierung, Begrünung (Rasensaat), erforderlicher Böschungsanpassungen und die Straßenentwässerung (ohne Sonderbauwerke) enthalten.

Die Kostenschätzung beinhaltet 19 % MwSt., Unvorhergesehenes und 6 % Bauverwaltungs-kosten. Bei nicht zeitnaher Ausführung muss ein Teuerungszuschlag beachtet werden.

Nürnberg, den 25.08.2010
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Faßbender

II.1. Ulmer Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente

A. Zentrenrelevante Sortimente

Bastelartikel	Nähzubehör
Beleuchtungskörper	Oberbekleidung
Blumen	Optische Erzeugnisse
Briefmarken	Orthopädie
Bücher	Papier- und Schreibwaren
Devotionalien	Pharmazeutika
Drogeriewaren	Porzellan
Elektrowaren (kleinteilige)	Reformwaren
Feinmechanische Erzeugnisse	Schmuck
Fotogeräte und Fotowaren	Schuhe
Gardinen und Zubehör	Schulbedarf
Geschenkartikel	Silberwaren
Glas	Spielwaren
Hausrat	Sportartikel (kleinteilig)
Haus- und Heimtextilien	Sportbekleidung
Hohl- und Stahlwaren	Stoffe und sonstige Artikel
Jagdbedarf	Teppiche
Keramik	Tiere und Tiernahrung
Kosmetika	Tierpflegemittel
Kürschnerware	Tonträger
Kunstgewerbe	Uhren
Kurzwaren und handarbeiten	Unterhaltungselektronik
Lebensmittelhandwerk	Videogeräte
Lederbekleidung	Wäsche
Leder- und Galanterieware	Wasch- und Putzmittel
Modewaren	Waffen
Musikalienhandel	Wolle
Nahrungs- und Genussmittel	Zeitschriften
Nähmaschinen	Zooartikel

B. Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Badeinrichtung	Kfz und Zubehör
Bauelemente	Kohle
Baustoffe	Küchen
Beschläge	Markisen
Bodenbeläge	Mineralölerzeugnisse
Boote und Zubehör	Möbel
Brennstoffe	Motorräder
Büromöbel	Naturhölzer
Campingartikel	Pflanzen
Computer	Pflanzengefäße
Eisenwaren	Düngemittel
Elektrogroßgeräte	Rasenmäher
Erde	Rollläden
Fahrräder	Rollos
Fenster	Sanitärerzeugnisse
Fliesen	Sportgeräte (großteilige)
Gartenhäuser	Teppiche – Auslegware
Gitter	Torf
Herde und Öfen	Türen

Holz, Holzmaterialien Installationsmaterial	Werkzeuge Zäune
--	--------------------

(Hrsg.: IHK Ulm, Oktober 2000)