

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4571 für ein Gebiet nördlich der Löwenberger Straße und östlich der Grünberger Straße.

in der Fassung vom 25.01.2011

I. Teil A - PLANBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

I.1.	ALLGEMEINES/ VERFAHREN	3
I.2.	ANLASS ZUR AUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE	3
I.2.1.	ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	3
I.2.2.	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
I.3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
I.3.1.	BESTANDSANALYSE	4
I.3.1.1.	Lage im Stadtgebiet	4
I.3.1.2.	Vorhandene Nutzungen	4
I.3.1.3.	Verkehrliche Erschließung	5
I.3.2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	5
I.3.2.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
I.3.2.2.	Zulässigkeit von Vorhaben	6
I.3.3.	EINZELHANDELSGUTACHTEN	6
I.4.1.	GELTUNGSBEREICH UND RAHMENPLAN	7
I.4.2.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
I.4.3.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	9
I.4.4.	ERSCHLIESSUNG – VERKEHRliche INFRASTRUKTUR	9
I.4.5.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	10
I.4.6.	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	10
I.4.7.	WERBEANLAGEN	10
I.4.8.	BEHEIZUNG	11
I.4.9.	LÄRMSCHUTZ	11
I.4.10.	GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN	14
I.4.10.1.	Grünordnerisches Konzept	14
I.4.10.2.	Grünordnungsmaßnahmen – Festsetzungen	15
I.5.	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	17
I.6.	BETEILIGUNGEN	18
I.6.1.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	18
I.6.2.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	19

I.6.3.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	20
I.7.	PLANRECHTFERTIGUNG / WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / BEWÄLTIGUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONFLIKTE	23
I.8.	KOSTEN	24
II.	Teil B - UMWELTBERICHT (Stand 29.11.2010) als gesonderter Textteil	

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4571 für ein Gebiet nördlich der Löwenberger Straße und östlich der Grünberger Straße.

in der Fassung vom 25.01.2011

I.1. ALLGEMEINES/ VERFAHREN

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.03.2007 beschlossen, für das Gebiet nördlich der Löwenberger Straße und östlich der Grünberger Straße ein Bebauungsplan-Verfahren einzuleiten und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 23.04.2007 bis einschließlich 18.05.2007 statt. Im Vorfeld der Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 19.04.2007 in der Grundschule Altenfurt eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, zu der die Stadt Nürnberg eingeladen hatte. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat im Zeitraum vom 07.03.2008 bis zum 04.04.2008 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 13.11.2009 bis zum 18.12.2009 stattgefunden.

Zunächst war beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufzustellen. Aufgrund des Ergebnisses der erforderlichen Vorprüfung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen muss das Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Aus diesem Grund muss auch auf das Parallelverfahren umgestellt werden, da der Flächennutzungsplan nicht wie vorher beabsichtigt gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst werden kann, sondern im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden muss.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE

I.2.1. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das weitgehend überbaute Planungsgebiet in Nürnberg–Altenfurt ist südöstlich begrenzt durch die Löwenberger Straße, südwestlich durch die Grünberger Straße und nordöstlich durch die Bahnlinie Regensburg–Nürnberg. Die nordwestliche Grenze des Planungsgebietes wird durch die Grenzen der Flurstücke Nr. 195/265 und 193/138, Gmkg. Langwasser, gebildet.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 193/91, Gmkg. Langwasser, in Nürnberg-Altenfurt ist bereits seit 1998 ein Lebensmitteldiscounter (Fa. Lidl) vertreten. 2005 wurde das östlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 193/90, Gmkg. Langwasser, (ehemaliges Holzmann-Areal) hinzu erworben.

Auf diesem Areal beabsichtigt die Firma Lidl nun, einen neuen und größeren Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb im rückwärtigen Bereich zu errichten und das momentan genutzte Gebäude mit einer Verkaufsfläche von 800 m² einer anderen (Einzelhandels-) Nutzung zuzuführen. Für das hinzu gekaufte Grundstück ist bereits eine Baugenehmigung für eine Verkaufsfläche von 800 m² Verkaufsfläche erteilt worden, jedoch strebt das Unternehmen eine größere Verkaufsfläche (ca. 1.300 m² Verkaufsfläche) an.

Für ein solches Vorhaben ist die gegebene planungsrechtliche Sachlage (Beurteilung bisher nach § 34 BauGB) nicht mehr ausreichend. Ein dementsprechend großflächiger Einzelhandelsbetrieb kann in diesem städtischen Kontext nur in einem „Sonstigen Sondergebiet“ entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Zudem sind bei dem Bauvorhaben Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung und Konflikte zu erwarten, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich wird.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung über das beabsichtigte Einzelvorhaben hinaus sicherzustellen und die vorhandenen bzw. absehbaren Konflikte insbesondere mit der angrenzenden Wohnbebauung im Verfahren zu klären. Öffentliche und private Belange sind hierbei untereinander abzuwägen.

I.2.2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung im Planungsgebiet nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) zu steuern, für das bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert. Die vorhandenen Gebäude im Planungsgebiet wurden nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigt.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes im Ortsteil Altenfurt – Gemarkung Langwasser. Begrenzt wird es südöstlich durch die Löwenberger Straße, südwestlich durch die Grünberger Straße und nordöstlich durch die Bahnlinie Regensburg-Nürnberg. Die nordwestliche Grenze des Planungsgebietes wird durch die Grenzen der Flurstücke 195/265 und 193/138 (Gmkg. Langwasser) gebildet.

I.3.1.2. Vorhandene Nutzungen

Topographisch betrachtet ist das Planungsgebiet annähernd eben. Aufgrund der Untertunnelung der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg hat die Löwenberger Straße ein Gefälle in nordöstlicher Richtung. Daher liegt die südöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 193/90 (westlich der Bahntrasse) höher als das Niveau der Verkehrsfläche der Löwenberger Straße.

Das bereits bebaute Planungsgebiet lässt sich in zwei Bereiche gliedern. Der erste Bereich umfasst Flächen entlang der Löwenberger Straße und der Grünberger Straße. Hier befindet sich eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Wohnfunktion und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (u.a. Hotel und der Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m²). Die Eigenart dieses Bereiches würde einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO entsprechen.

Die restlichen Flächen entsprechen einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Neben momentan leer stehenden Büro- und Lagergebäuden eines ehemaligen Bauunternehmens befinden sich Lagerflächen und gewerbliche Nutzungen in einem Gebäudekomplex im nördlichen Planungsbereich.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 193/91, Gmkg. Langwasser, befindet sich zwischen dem vorhandenen Einzelhandelsgebäude und der Reihenhausbauung eine Grundwassersanierungsanlage. Diese Grundwassersanierungsanlage wird aufgrund ihrer Lärmbelastung zur westlich angrenzenden Wohnbebauung nach Osten hin auf das Grundstück Fl.-Nr. 193/90 verlagert und nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen aufgelassen.

Die das Planungsgebiet umgebende Bebauung ist südlich und westlich geprägt durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung. Infrastruktureinrichtungen sowie die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienenden Läden konzentrieren sich in Altenfurt entlang der Löwenberger Straße vornehmlich in den Erdgeschosszonen der ein- bis -dreigeschossigen Bebauung.

Nordwestlich an das Planungsgebiet entlang der Sprottauer-, Wohlauser- und Grünberger Straße schließt ein Industriegebiet an, in dem sich u.a. die F & G Kabelwerk AG befindet.

I.3.1.3. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch die Löwenberger und die Grünberger Straße erschlossen.

Das Planungsgebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Neben drei Buslinien (Linie 56, 57 und 59), die zu Zeiten der nachmittäglichen Spitzenstunde im 10-Minuten-Takt auf der Löwenberger Straße verkehren, befindet sich die S-Bahn-Station Fischbach (Bahnstrecke Regensburg-Nürnberg) in rund 100 Meter Entfernung.

Die Löwenberger Straße verfügt über keine separaten Radverkehrsanlagen. Der Radverkehr wird zusammen mit dem Fußgängerverkehr auf der Südseite geführt. Zusätzlich nutzen Radfahrer auch den Gehweg auf der Nordseite der Löwenberger Straße oder die Fahrbahn.

I.3.2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

I.3.2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der westliche Bereich des Planungsgebietes als gemischte Baufläche und der östliche Bereich entlang der S-Bahn-Trasse als gewerbliche Baufläche dargestellt.

In der Gesamtschau sind die Festsetzungen des Bebauungsplans für den Bereich an der Grünberger Straße aus der Darstellung des FNP als gemischte Baufläche entwickelt. Das Ziel des FNP, eine kleinteilige Nutzungsmischung als Pufferzone zwischen den vorhandenen Wohngebieten und dem vorhandenen Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu sichern, wird im Bebauungsplan festgesetzt und konkretisiert. Lediglich hinsichtlich der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel ist eine FNP Änderung im Parallelverfahren erforderlich (gem. § 8 Abs. 3 BauGB), da diese Festsetzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die im FNP dargestellte gemischte Baufläche östlich der Grünberger Straße hat eine Pufferfunktion zwischen den nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen an der Sprottauer Straße (die durch industriegebietstypische Nutzungen geprägt sind) und den gewachsenen Wohngebieten nördlich der Löwenberger Straße und westlich der Grünberger Straße.

Im Bebauungsplanentwurf Nr. 4571 werden die im FNP dargestellten Grundzüge der Planung konkretisiert. Um Wohnnutzung unmittelbar angrenzend an die gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen an der Sprottauer Straße und dadurch möglicherweise entstehende Nutzungskonflikte auszuschließen, werden die nördlich gelegenen Teilflächen als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für die südlich angrenzende Wohnnutzung wurde 1999 auf der Grundlage von § 34 BauGB die Genehmigung erteilt. Im damals wirksamen Flächennutzungsplan war die gesamte Fläche ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt. Die Wohnnutzung genießt damit Bestandsschutz. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmkontingentierung ist gewährleistet, dass die auf diese Wohnnutzung einwirkenden Lärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nicht überschreiten. Eine mögliche Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) hätte damit keinerlei Auswirkungen auf

die planungsrechtliche Zulässigkeit und die zulässigen Lärmimmissionen für die Wohnnutzung sowohl östlich als auch westlich der Grünberger Straße.

I.3.2.2. Zulässigkeit von Vorhaben

Für das Planungsgebiet gibt es bisher keinen rechtswirksamen Bebauungsplan. Planungsrechtlich wird es derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt, wobei hierbei die Eigenart der näheren Umgebung zu berücksichtigen ist.

Künftige Vorhaben im Geltungsbereich sollen auf der Grundlage dieses Bebauungsplanverfahrens nach § 30 BauGB beurteilt werden.

I.3.3. EINZELHANDELSGUTACHTEN

In dem Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) von 2002 befindet sich das Planungsgebiet an dem nördlichen Rand des Versorgungszentrums Altenfurt, das laut Gutachten Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 2.050 m² umfasst. Aufgrund seines Einzelhandelsbesatzes übernimmt das Versorgungszentrum eine reine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung mit Gütern des Grundbedarfs aufgrund des relativ schmalen und flachen Sortimentsangebotes bei den aperiodischen Bedarfsgütern. Eine Angebotslücke besteht insbesondere in den Sortimenten Schreibwaren, Bücher, Schuhe, Geschenkartikel, Haushaltswaren und Bekleidung, so dass mit Ausnahme bei den kurzfristigen Bedarfsgütern (Lebensmitteln) Lücken im Nahversorgungsangebot im Ortsteil bestehen.

Die in Altenfurt vorhandene Einzelhandelsangebotsstruktur konzentriert sich auf das „Ortszentrum Altenfurt“ (D-Zentrum gem. GfK-Einstufung) entlang der Löwenberger Straße zwischen der Karl-Hertel-Straße im Osten und der Bodelschwingh-/ Schornbaumstraße im Westen. Im Rahmen einer Ortseinsicht am 16.09.2009 wurde die bestehende Einzelhandelssituation geprüft. Entsprechend sind in ostwestlicher Richtung ab der Karl-Hertel-Straße folgende Einzelhandelseinrichtungen vorhanden:

- Lebensmittel Supermarkt Edeka/ Comet mit integrierter Backwarenverkaufsstelle
- Lebensmitteldiscounter Lidl
- Bäckerei
- Optiker
- Hörgeräteakustiker
- Metzgerei, Blumengeschäft
- Friseur
- Drogeriemarkt Schlecker
- Obst- und Gemüsegeschäft
- Apotheke
- Getränkemarkt Fristo
- Backwarenverkaufsstelle mit Tagescafé (Der Beck)

Diese Einzelhandelsbetriebe erstrecken sich über eine Distanz von ca. 900 m. Zwischen ihnen liegen einige Kleinbetriebe sowie eine Tankstelle. Im gesamten Ortszentrum Altenfurt gibt es ganz vereinzelt kleinflächige Geschäfte in Streulage mit Waren des ortbezogenen aperiodischen Bedarfs.

Das Einzelhandelsangebot im Ortszentrum Moorenbrunn besteht im Wesentlichen aus einem Supermarkt der Fa. Rewe mit Vollsortiment, in dem ein Getränkemarkt integriert ist. Im Ortszentrum von Moorenbrunn übernehmen sehr wenige kleinflächige Geschäfte in Streulage mit Waren des aperiodischen Bedarfs eine Versorgungsfunktion.

Im Falle einer Angebotsausweisung als Folge der Planung an der Löwenberger Straße ist vor dem Hintergrund der vorzufindenden Versorgungsstruktur aus normativer Sicht (Nahver-

sorgungsziele der Stadt Nürnberg) und gebietsstruktureller Sicht zu sagen, dass es vordringlich darum geht, den:

- Rewe Supermarkt als Hauptversorger im Ortszentrum Moorenbrunn zu erhalten, und
- das D-Zentrum „Ortszentrum Altenfurt“ in seiner Funktionserfüllung zu verbessern, um dessen latentes Gefährdungspotential zu reduzieren und seine Entwicklungsperspektiven zu verbessern.

Gleichzeitig muss darauf geachtet werden, dass eine etwa durch Verkaufsflächensteigerung und verbesserte Ausstattung erzielte Funktionsverbesserung des Ortszentrums Altenfurt nicht mit einer Funktionseinschränkung oder gar dem Verlust des für Moorenbrunn zentralen Nahversorgers Rewe erkaufte wird.

Aus diesem Grunde sollen die neue entstehende zusätzliche Verkaufsfläche (VK) mit Sortimenten ausgestattet werden, die:

- a) in Altenfurt und Moorenbrunn fehlen oder lediglich in einer nicht mehr zeitgemäßen Form (insbesondere hinsichtlich einer zu geringen VK – Größe und damit reduzierten Zahl der Artikel) vorhanden sind;
- b) geeignet sind, die Funktion des D-Zentrums „Ortszentrum Altenfurt“ zu stärken;
- c) den Nahversorgungsschwerpunkt Rewe in Moorenbrunn weder schwächen noch gar zerstören.

Diese drei Kriterien müssen bei der Neuausweisung zusätzlicher Verkaufsflächen für Einzelhandel gleichzeitig erfüllt sein. Dies kann erreicht werden durch die Ansiedlung folgender Sortimente bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt ca. maximal 2.600 qm (Bestand und Neubau):

- Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelbetriebes bis maximal 1.300 m² VK;
- Ansiedlung eines modernen Drogeriemarktes (z.B. dm, Rossmann, Ihr Platz) etwa in dem Bestandsgebäude der Fa. Lidl.
- Ansiedlung der Sortimente (bzw. Servicebetriebe für) Schreibwaren, Bücher, Schuhe, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Bekleidung, Zooartikel/ Tiernahrung, Sportartikel, Campingartikel;
- Ansiedlung eines Gastronomiebetriebes, eines Fitnessstudios, eines Friseurs und weiterer Dienstleistungseinrichtungen;
- Ansiedlung eines Metzgereibetriebes;
- Ansiedlung eines Blumengeschäftes;
- Ansiedlung eines Optikfachgeschäftes;
- Ansiedlung eines Backwarenfachbetriebes.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. GELTUNGSBEREICH UND RAHMENPLAN

Das Bebauungsplangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,5 ha.

Aufgrund weiterer Bestandsaufnahmen während des Verfahrens, hat sich die Unterteilung der Art der Nutzung bezüglich des Misch- und Gewerbegebietes im Vergleich zum Rahmenplan des Einleitungsbeschlusses vom 15.03.2007 leicht verändert. Hierbei ist nun ein kleiner Bereich an der Grünberger Straße, der vorher als Gewerbegebiet im Rahmenplan dargestellt wurde, als Mischgebiet ausgewiesen.

I.4.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Durch die differenzierte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung soll gewährleistet werden, dass eine städtebaulich und stadtfunktionell verträgliche Einfügung der geplanten Nutzungen in die Umgebung sichergestellt werden kann. Folgende Nutzungen sind im Planungsgebiet vorgesehen:

- Sondergebiete Einzelhandel: ca. 1,47 ha

Sondergebiet 1 Einzelhandel

Das zukünftige Sondergebiet 1 (SO 1) umfasst das ehemalige Holzmann-Areal entlang der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg. Auf diesem Areal soll ein größerer Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm sowie Verkaufsflächen für die ergänzenden Nahversorgungssortimente Bäckerei und Metzgerei mit Gastronomie in Höhe von 250 qm planungsrechtlich ermöglicht werden.

Das zukünftige Sondergebiet 2 (SO 2) umfasst die Flächen des bisherigen Lebensmitteleinzelhandels sowie weiteren Flächen im Rahmen der Erweiterung des Bestandes durch Anbauten.

Sondergebiet 2 Einzelhandel

Im Sondergebiet 2 sollen unter Berücksichtigung des Einzelhandelsgutachtens der Gesellschaft für Konsumforschung und aktuellen Erhebungen solche Sortimente angestrebt werden, für die Lücken im Nahversorgungsangebot von Altenfurt bestehen (siehe hierzu auch Punkt II.3.3. Einzelhandelsgutachten) Aus diesem Grund wird hier das Sortiment eingeschränkt werden, bzw. bestimmte Sortimente wie z.B. Lebensmittel und Getränke ausgeschlossen werden. Ausschließlich Folgende Sortimente sollen deshalb entsprechend im Sondergebiet 2 zugelassen werden:

Drogeriemarkt, Schreibwaren, Bücher, Schuhe, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Bekleidung, Zooartikel/ Tiernahrung, Sportartikel, Campingartikel, Gastronomiebetrieb, Fitnessstudio, Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Friseur), Blumen, Optik.

Für das Sondergebiet 2 wird im Plan eine Geschossfläche von 1.940 qm als Obergrenze festgelegt. Hierbei kann eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm für o.g. Sortimente ermöglicht werden (ca. 67% bzw. 2/3 der Geschossfläche).

- Mischgebiet: ca. 0,98 ha

Das zukünftige Mischgebiet umfasst den bisherigen Bestand entlang der Grünberger- und Löwenberger Straße im südlichen Planbereich. Dieses Gebiet entspricht bereits heute einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung können nun Entwicklungen in diesem Bereich gezielt gesteuert werden.

Weitere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sollen danach im Mischgebiet nicht zugelassen werden, da die Funktion der westlich angrenzenden Sonderbauflächen für Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum Altenfurt durch weitere Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Mischgebiet nicht geschädigt werden soll.

- Gewerbegebiet: ca. 0,66 ha

Die zukünftig als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche befindet sich im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes und grenzt nördlich an das künftige Mischgebiet an. Dabei werden die bereits bestehenden Gewerbebetriebe planungsrechtlich festgesetzt.

Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe:

Im Gewerbegebiet sollen aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Tankstellen sowie Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Aufgrund der westlich angrenzenden Wohnbebauung sowie der östliche angrenzenden Sonderbauflächen Einzelhandel soll kein weiterer An- und Abfahrtsverkehr sowie Lieferverkehr erzeugt werden.

Vergnügungsstätten:

Vergnügungsstätten sollen im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 (u.a. hohes Verkehrsaufkommen).

Die Entwicklung der vergangenen Jahre in vergleichbaren Gebieten im Stadtgebiet Nürnberg hat gezeigt, dass solche Betriebe zunehmend in Gewerbegebiete drängen.

I.4.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Sondergebieten 1 und 2 durch die Werte der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in Verbindung mit der maximal zulässigen Traufhöhe über die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche bestimmt. Im Sondergebiet 2 ist darüber hinaus eine maximal zulässige Geschossfläche in Höhe von 1.940 m² festgesetzt. Diese Geschossfläche kann bis zu einer Geschossfläche von maximal 2.200 m² überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die zusätzliche Geschossfläche nicht durch Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben belegt wird. Die überbaubaren Grundstückflächen wurden dabei großräumig gebildet, damit die Stellung der Gebäude und Anlagen entsprechend den Erfordernissen der Bauwerber erfolgen kann.

Im Gewerbegebiet bestimmt sich das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs.1 BauNVO. Das derzeit bestehende Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von ca. 0,36 und einer GFZ von ca. 0,32 liegt im Rahmen der Obergrenzen der BauNVO.

Im Mischgebiet bestimmt sich das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Das derzeit bestehende Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von ca. 0,4 und einer GFZ von ca. 0.6 liegt im Rahmen der Obergrenzen der BauNVO.

I.4.4. ERSCHLIESSUNG – VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR

An der Erschließung des Planungsgebietes ändert sich grundlegend nichts. Das Planungsgebiet wird weiterhin durch die Löwenberger- und Grünberger Straße erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes soll durch die Zusammenlegung der beiden Zufahrten auf eine gemeinsame im Knotenpunktbereich Löwenberger Straße/ Karl-Hertel-Straße erfolgen. Hierbei ist für die Nutzung der Sondergebiete in der Löwenberger Straße eine Anpassung der Straße gem. Plan des Verkehrsplanungsamtes Nr. 2.1149.2.7 vom 23.06.2006 notwendig. Eine bezüglich dieser Maßnahme im Juni 2006 durchgeführte Verkehrsuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass diese „verkehrsverträglich realisierbar ist und insgesamt die Verkehrsqualität, insbesondere bei Betrachtung der Spitzenstunde, in der Praxis akzeptabel bleibt“. Der Verkehrsablauf im Streckenzug der Löwenberger Straße wird nach Aussage des Gutachtens nicht wesentlich gestört, da zusätzlich links bzw. rechts in die neue Zufahrt abbiegende Fahrzeuge aufgrund des leicht veränderten Straßenverlaufs passiert werden können. Die Verkehrsqualität auf der Löwenberger Straße bleibt auf einem sehr

hohen Niveau, bzw. sie verbessert sich sogar noch, denn durch die Konzentration der Ein- und Abbiegebewegungen auf einen Knotenpunkt, nehmen die Störungen im Verlauf der Straße ab.

Auswirkungen durch die zusätzlichen Verkehrsbeziehungen zeichnen sich für die Nebenströme im Kreuzungspunkt Löwenberger Straße/ Karl-Hertel-Straße/ neue Zufahrt ab. Für die neue Zufahrt als auch für die Einmündung Karl-Hertel-Straße wird es voraussichtlich zu höheren Wartezeiten kommen. Diese rechnerische Betrachtung und die damit verbundene Einstufung relativieren sich jedoch unter Berücksichtigung der geringen Kraftfahrzeugverkehrsstärken in den Nebenströmen.

Als begleitende Maßnahme ist für die Verbesserung der Überquerbarkeit für den Rad- und Fußgängerverkehr und damit zur besseren Anbindung der Wohnbebauung südlich der Löwenberger Straße eine Querungshilfe westlich des Knotenpunktes Löwenberger Straße/ Karl-Hertel-Straße vorgesehen.

I.4.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

Die erforderlichen Stellplätze in den einzelnen Baugebieten müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden. Auf die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugabstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS - StS) vom 14. Dezember 2007 der Stadt Nürnberg wird insgesamt verwiesen.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung übernimmt die geplante bzw. bestehende Einzelhandelsnutzung eine wichtige Funktion als Nahversorger mit Gütern des täglichen Bedarfs. Aus diesem Grund wird gemäß § 2 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen die Errichtung von Stellplätzen im Bereich des Sondergebietes explizit abweichend von der v.g. Satzung geregelt. Von den nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätzen (ca. 212 Stellplätze) sollen hier lediglich 80% (ca. 170 Stellplätze) nachgewiesen werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind in den Sondergebieten 1 und 2 auf den im Plan besonders festgesetzten Flächen nachzuweisen. Die Zufahrt zu den Sondergebieten wird auf einen bestimmten Bereich an der Löwenberger Straße begrenzt, um die Zu- und Ausfahrt in dem Knotenpunktbereich Löwenberger Straße/ Karl-Hertel-Straße übersichtlich und somit verkehrssicher zu organisieren.

I.4.6. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Im Bereich der Sondergebiete Einzelhandel wird aus städtebaulichen Gründen eine maximale Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt. Die beiden Sondergebiete Einzelhandel sollen als städtebaulich zusammenhängender einheitlicher Gebäudekomplex mit einem hinsichtlich der Gebäudekubatur homogenen Erscheinungsbild erstellt werden.

I.4.7. WERBEANLAGEN

Um der Gefahr des stadtgestalterisch negativen Erscheinungsbildes zu großer oder an ungeeigneten Stellen angeordneter Werbeanlagen zu begegnen, werden solche Anlagen beschränkt. So sind im gesamten Plangebiet Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur einfügen und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.

In den Gewerbegebieten und den Sondergebieten sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 4 m über Gelände zulässig. Werbeanlagen über der Oberkante der Gebäudeattika sind nicht zulässig.

I.4.8. BEHEIZUNG

Bei der vorhandenen zum Teil viergeschossige Wohnbebauung westlich des Planungsgebiets kann es bei entsprechenden Windverhältnissen zu Geruchsbelästigungen kommen. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgasfahnen für diese bestehende Bebauung wird deshalb gem. § 2 Nr. 6 der Satzung festgesetzt, dass zur Beheizung von Neubauten und Gebäuden, die wesentlich geändert werden, feste und flüssige die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe nicht verwendet werden dürfen.. Dazu gehören nicht Heizöl EL sowie Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionsrichtwerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

I.4.9. LÄRMSCHUTZ

Um die Lärmauswirkungen des zukünftigen Lebensmittelmarktes sowie der Umnutzung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes und der bestehenden Gewerbegebiete zu untersuchen und Schallemissionskontingente nach DIN 45691 für das Sondergebiet Einzelhandel und das Gewerbegebiet zu ermitteln, wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung durchgeführt.

Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung

Die 5 maßgeblichen Immissionsorte sind im Plan als Hinweis dargestellt, sie befinden sich innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets. Als Gebietskategorie für die Lärmbeurteilung wurde ein allgemeines Wohngebiet definiert, Zwar ist aufgrund der bestehenden Nutzungen als Gebietsfestsetzung ein Mischgebiet festgesetzt ist, allerdings ist ein erheblicher Wohnanteil vorhanden, deshalb wurden die Lärmkontingente unabhängig von der Festsetzung als Mischgebiet auf die Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ bezogen Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen. Für die im Einwirkungsbereich liegenden schutzbedürftigen Gebiete sind nachfolgende Orientierungswerte zu beachten:

Immissionsort	Orientierungswert (WA)	
	Tag	Nacht
1 - 5	55 dB(A)	40 dB(A)

Diese Orientierungswerte sind in der Summe aller einwirkenden Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen einzuhalten und entsprechen in ihrer Höhe auch den Immissionsrichtwerten der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift vom 26.08.1998 – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Aufgrund der Vorbelastung an den Immissionsorten durch Gewerbelärm von Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes, sind durch die Lärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet die im Folgenden aufgelisteten Orientierungswertanteile einzuhalten:

Immissionsort	Orientierungswertanteil	
	Tag	Nacht
1	50 dB(A)	35 dB(A)
2	53 dB(A)	38 dB(A)
3 - 5	55 dB(A)	40 dB(A)

Diese Orientierungswertanteile entsprechen den Planwerten gemäß DIN 45691.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung:

Die vom zukünftigen Gesamtbetrieb der Einzelhandelsmärkte zu erwartenden Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Bauvorhabens wurden ermittelt und beurteilt. Weiterhin wurden die festzusetzenden Schallemissionskontingente für die geplanten Sondergebiete Einzelhandel und die bestehenden Gewerbegebiete ermittelt, diese Emissionskontingente sind in der Satzung zum Bebauungsplan festzusetzen.

Für die Teilflächen des Bebauungsplangebietes wurden folgende maximal zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) ermittelt:

Teilfläche	L_{EK} , tagsin dB	L_{EK} , nachts in dB
SO 1	60	45
SO 2	57	42
GE	55	40

Die detaillierte Vorgehensweise zur Bestimmung der festzusetzenden Emissionskontingente ist in Abschnitt 4.5 der DIN 45691 beschrieben. Hiernach sind die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ für alle Teilflächen i in ganzen Dezibel so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte j der Planwert $L_{PL,j}$ durch die energetische Summe der Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aller Teilflächen i überschritten wird.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) auf den kontingentierten Flächen nur dann, wenn deren Geräusche die in der obigen Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Auf der Grundlage dieser ermittelten Emissionskontingente berechnen sich an den maßgeblichen Immissionsorten im Planungsgebiet folgende Beurteilungspegel:

Immissionsort / Gebietscharakter	Berechneter Beurteilungspegel L_R in dB (A)		Zulässiger Orientierungswert Planwert gem. DIN 45691 L_{OWA} in dB (A)	
	Tags 06.00 – 22.00 Uhr	Nachts 22.00 – 06.00 Uhr	Tags 06.00 – 22.00 Uhr	Nachts 22.00 – 06.00 Uhr
IO 1	50	35	50	35
IO 2	53	38	53	38
IO 3	55	40	55	40
IO 4	55	40	55	40
IO 5	50	35	55	40

für die jeweiligen Teilflächen des Bebauungsplangebietes ergeben sich auf der Grundlage der ermittelten Emissionskontingente folgende Teilbeurteilungspegel:

Immissionsort / Gebietscharakter	SO 1 – Lidl Neubau Berechneter Beurteilungs- pegel L_R in dB (A)		SO 2 – Bestand Markt Berechneter Beurteilungs- pegel L_R in dB (A)		GE Berechneter Beurteilungs- pegel L_R in dB (A)	
	Tags 06.00 – 22.00 Uhr	Nachts 22.00 – 06.00 Uhr	Tags 06.00 – 22.00 Uhr	Nachts 22.00 – 06.00 Uhr	Tags 06.00 – 22.00 Uhr	Nachts 22.00 – 06.00 Uhr
IO 1	43	28	40	25	48	33
IO 2	46	31	44	29	52	37
IO 3	49	34	54	39	42	27

IO 4	50	35	52	37	39	24
IO 5	49	34	44	29	36	21

Während der Beurteilungszeiträume „tags“ und „nachts“ sind die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete mit dem prognostizierten Betrieb der Einzelhandelsmärkte eingehalten.

Mit den im Bebauungsplan festzusetzenden Emissionskontingenten „tags/nachts“ ist gewährleistet, dass die jeweils zulässigen Immissionsrichtwertanteile sowie die Planwerte gem. DIN 45691 an den maßgeblichen Immissionsorten „tags“ und „nachts“ eingehalten sind.

Anwendung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren

Die Umsetzung der Emissionskontingentierung und damit der Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt nach Abschnitt 5 und Anhang C der DIN 45691.

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft. In einem ersten Schritt sind hierzu die für das Vorhaben zulässigen Immissionskontingente für die Teilfläche i und den jeweiligen Immissionsort j auf Basis der Festsetzungen im Bebauungsplan unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung zu ermitteln.

a) Vorhaben auf ganzer Teilfläche

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, ist zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Betriebsgeräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung:

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$$

erfüllt.

$\Delta L_{i,j}$ ist dabei die Differenz zwischen dem Emissionskontingent $L_{EK,i}$ und dem Immissionskontingent $L_{IK,i,j}$ einer Teilfläche i am Immissionsort j und ergibt sich aus ihrer Größe und dem Abstand ihres Schwerpunktes vom Immissionsort j . Sie ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung wie folgt zu berechnen:

Wenn die größte Ausdehnung einer Teilfläche i nicht größer als $0,5 \cdot s_{i,j}$ ist, kann $\Delta L_{i,j}$ nach der Gleichung $\Delta L_{i,j} = -10 \lg (S_i / (4\pi s_{i,j}^2))$ dB berechnet werden. Hierbei sind $s_{i,j}$ der horizontale Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche i in Meter (m) und S_i die Flächengröße der Teilfläche i in Quadratmeter (m²). Andernfalls ist die Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente k mit den Flächen S_k zu unterteilen, sodass $\Delta L_{i,j}$ nach der Gleichung $\Delta L_{i,j} = -10 \lg \sum_k (S_k / (4\pi s_{k,j}^2))$ dB berechnet wird; hierbei ist $S_i = \sum_k S_k$.

b) Vorhaben auf Teil einer Teilfläche

Ein Vorhaben, dem nur ein Teil einer Teilfläche i zuzuordnen ist, ist zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Betriebsgeräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j} \text{ dB}$$

mit $\Delta L_{i,j} = -10 \lg (S_i / (4\pi s_{i,j}^2))$ dB

erfüllt. Dabei ist S_i die Flächengröße des von dem Vorhaben benutzten Teils der Teilfläche.

Wenn die größte Ausdehnung einer Teilfläche i nicht größer als $0,5 \cdot s_{i,j}$ ist, gilt das gleiche wie unter a).

c) Vorhaben auf mehreren Teilflächen oder Teile von Teilfläche

Ein Vorhaben, dem mehreren Teilflächen oder Teile von Teilfläche i zuzuordnen sind, ist zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Betriebsgeräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq 10 \cdot \lg \sum_i (10^{0,1(L_{EK,i} - \Delta L_{i,j})}) \text{ erfüllt.}$$

Wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Für $\Delta L_{i,j}$ gilt dabei wieder:

$$\Delta L_{i,j} = -10 \lg (S_i / (4\pi s_{i,j}^2)) \text{ dB}$$

Dabei ist S_i die Größe der von dem Vorhaben benutzten Fläche.

Wenn die größte Ausdehnung einer Teilfläche i nicht größer als $0,5 \cdot s_{i,j}$ ist, gilt das gleiche wie unter a) und b).

Die Berechnung der Beurteilungspegel $L_{r,i}$ für das geplante Vorhaben erfolgt unter Berücksichtigung aller dann bekannten Ausbreitungsparameter, wie Abschirmwirkung von Gebäuden, Geländetopographie etc., Bodendämpfung und ggf. sonstiger Lärmschutzmaßnahmen. Der Nachweis ist anhand eines Prognosegutachtens im Genehmigungsverfahren zu führen. Alleinige Voraussetzung für die schalltechnische Überprüfung ist somit die Einhaltung des Immissionskontingentes L_{IK} auf Grundlage des für die Grundstücksfläche zulässigen Emissionskontingentes L_{EK} . Demgemäß wird in § 2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen bestimmt, dass für die beiden Sondergebieten – Einzelhandel sowie für das Gewerbegebiet das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO im Sinne des Art. 81 Abs. 2 BayBO ausgeschlossen wird.

Verkehrslärm im Bereich der Löwenberger Straße

Im Bereich der Löwenberger Straße betragen die Beurteilungspegel 68,4 dB am Tag und 58,4 dB in der Nacht. Die Orientierungswerte der Beurteilungsgrundlage für den Schallschutz im Städtebau, die DIN 18005 für Mischgebiet (MI) betragen 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 jeweils um 8,4 dB überschritten. Da es sich in der Grünberger Straße ausschließlich um Bestandsgebäude handelt, werden in der Satzung lediglich bei der Änderung baulicher Anlagen passive Lärmschutzmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden festgesetzt.

I.4.10. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.10.1. Grünordnerisches Konzept

Ziel der Grünordnung ist bei Neubebauungen die Erhöhung des Grünanteils aus gestalterischen und ökologischen Gründen sowie zur Förderung klimaregulierender Funktionen im Gebiet.

Um dies zu erreichen werden Bäume und Gehölzstreifen zur Gliederung und Einfassung insbesondere der Stellplatzanlage der Sondergebiete 1 und 2, entlang der Löwenberger

Straße zur Aufwertung des Ortsbildes und als Übergang zum westlich angrenzenden Mischgebiet festgesetzt.

Die Begrünung der Stellplätze der Sondergebiete 1 und 2 ist darüber hinaus durch die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg geregelt. Zur Förderung des Grundwasserhaushaltes wird das gesamte Regenwasser der befestigten Flächen und Dachflächen in einer Sickermulde im nordwestlichen Grundstücksbereich versickert. Durch die Gehölzpflanzungen und die Ansaat einer Blumenwiese im Bereich der Sickermulde entstehen Lebensräume für im Stadtgebiet verbreitete Tier- und Pflanzenarten.

Eine ausreichend qualitativ hochwertige Durchgrünung wird bei gewerblichen Neubauten durch Festsetzungen bezüglich des zu begrünenden Grundstücksanteil sowie Dach- und Fassadenbegrünung erreicht.

Im Bereich des Mischgebiets ist bei Veränderungen der bestehenden Bebauung im Rahmen von Bauanträgen der Erhalt und die Neuanlage von gehölzbestandenen Grünflächen im Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

Baumneupflanzungen werden im Misch- und Gewerbegebiet nicht festgesetzt, weil im Planungsgebiet die Baumschutzverordnung gilt, im Misch- und Gewerbegebiet Veränderungen nicht absehbar sind und es sich bei den alten raumwirksamen Bäumen zum überwiegenden Teil um Birken handelt, die nur eine relativ geringe Lebensdauer (40-60 Jahre) haben.

Ein Ausgleich nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Fläche bereits bebaut war und die städtebauliche 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.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Planungsgebiets werden Maßnahmen für Fledermäuse, Vögel und Zauneidechse festgelegt um erhebliche nachteilige Auswirkungen oder einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gem. § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

Neben der Einhaltung von Schutzzeiten für Fledermäuse und Vögel, dem Anbringen von künstlichen Spaltenquartieren für Fledermäuse an der Fassade des Lebensmittelmarktes soll zur Förderung der Zauneidechse, die offene, trockenwarme Standorte benötigt, ein Streifen entlang der Grundstücksgrenze an der Bahnstrecke als offener, magere Standort mit einigen wenigen Bäumen angelegt werden. Diese Maßnahme sollte nach Möglichkeit durch die Ansaat eines Magerrasens auf der nordwestlichen Fläche hinter dem neuen Lebensmittelmarkt mit Ausnahme des Bereichs für die Sickermulde ergänzt werden. Diese Maßnahme fördert neben der Zauneidechse auch das Vorkommen von Heuschrecken, Wildbienen und anderen Hautflüglern.

I.4.10.2. Grünordnungsmaßnahmen – Festsetzungen

Zu pflanzende Bäume:

Zur Gliederung und Gestaltung der Sondergebiete insbesondere der Stellplatzanlage werden standortgerechte, heimische Laubbäume festgesetzt, die auch in den Straßenraum der Löwenberger Straße hineinwirken.

Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm im Bereich der Stellplatzanlage und mindestens 20-25 cm entlang der Löwenberger Straße, 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 steht 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. Die Breite bei Pflanzstreifen im Bereich von Stellplatzanlagen darf 2 m nicht unterschreiten.

Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie entlang der Bahnstrecke zur Entwicklung von Magervegetation:

Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden entlang der Grundstücksgrenze des Sondergebiets 1 zur räumlichen Trennung unterschiedlicher Nutzungen sowie zur Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes im Bereich des Misch- und Gewerbegebiets.

Entlang der Bahnstrecke sollen Bäume nur in größeren Abständen gepflanzt sowie auf Bodeendecker verzichtet und statt dessen ein Magerrasen auf geeignetem Substrat angesät werden, um der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahme zur Förderung der Zauneidechse nachzukommen und die Biotopverbundachse für Tier- und Pflanzenarten offener, trockenwarmer Standorte entlang der Bahnlinie zu stärken.

Auf dem Streifen entlang der Bahnstrecke ist die Andeckung mit Oberboden, Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Zur Ansaat sind Saatgutmischungen für magere Standorte zu verwenden.

Freihaltung von 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Neubebauung

Um eine ausreichende Eingrünung bei Neubebauung 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 des Niederschlagswassers über belebte Bodenflächen ermöglicht und damit ein Beitrag zum Grundwasserhaushalt geleistet.

Fassadenbegrünung bei Neubebauung

Die Eingrünungsmaßnahmen an den Baukörpern werden festgesetzt, weil auf diese Weise eine gestalterische Aufwertung bei Neubauten 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 angesetzt werden.

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

Hedra helix	- Efeu
Wisteria sinensis	- Glyzinie
Parthenocissus spec.	- Wilder Wein in Arten
Polygonum auberti	- 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.

Dachbegrünung bei Neubebauung im Gewerbegebiet

Insbesondere in dicht bebauten Gebieten 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 längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen nach DIN 18320 und DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Um bauliche Spielräume zu lassen und damit besonders gelagerten betrieblichen Anforderungen Rechnung tragen zu können, wurde der mindestens zu begrünende Teil auf 50 % festgesetzt.

Versickerung von Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen

Im gesamten Planungsgebiet gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg vom 10. Juli 2003 geändert durch Satzung vom 07. November 2005. Die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg gibt der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung Vorrang. Mit der Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit dem 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

Eine alternative Behandlung von Regenwasser durch Versickerung und Entsiegelung kann sich reduzierend auf Herstellungs- und Betriebskosten der im Planungsbereich zu errichtenden Entwässerungseinrichtungen auswirken und zusätzlich als kompensierender Anteil bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung angerechnet werden.

Elemente einer alternativen Behandlung von Regenwasser sind:

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

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

I.5. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Regelfall eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt,

beschrieben und bewertet werden. Ursprünglich wurde erwogen, das Instrument des Bebauungsplans der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB) zu wählen, wonach der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden könnte.

Der großflächige Versiegelungsgrad und die notwendige Überprüfung, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, welches einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (hier das großflächige Einzelhandelsvorhaben), erforderten eine Vorprüfung des Einzelfalls.

In dieser Vorprüfung wurde festgestellt, dass erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung sind insbesondere für den Menschen nicht auszuschließen und beziehen sich auf Belastungen durch Gewerbelärm bzw. Lärm durch die Grundwassersanierungsanlage.

Aufgrund dieser Konflikte wurde das Verfahren auf das Regelverfahren mit einer Umweltprüfung/ Umweltbericht umgestellt.

Der abschließende Umweltbericht vom 29.11.2010 wurde während des Verfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

Hierin werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Landschaft (Stadtbild), Mensch: Erholung und Klima oder ein Verstoß gegen den § 42 (1) Abs. 2 BNatSchG (Artenschutz) erwartet. Bezüglich des Artenschutzes sind die Ergebnisse der vorliegenden „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“ zu berücksichtigen.

Im Bereich Schutzgut Mensch: Gesundheit (Lärm) bestehen aktuell erhebliche Konflikte durch die Nähe der vorhandenen Wohnbebauung zu gewerblichen Nutzungen. Durch die jetzt festgesetzten Emissionskontingente für lärmemittierende Teilflächen wird dieser Konflikt entschärft. Auch die Lärmbelastung durch die bestehende Grundwassersanierungsanlage führte bisher zu Konflikten, die durch die Verlegung der Anlage an einem im Bezug zur Wohnnutzung unkritischeren Bereich in der vorliegenden Planung abgemildert werden. Bei allen nachfolgenden Vorhaben oder lärmrelevanten Änderungen ist jeweils der Nachweis nach dem in der Satzung festgelegten Verfahren zu führen, dass die Emissionskontingente der betroffenen Teilflächen eingehalten werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft (entsprechend der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind z.B. durch die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen zu erwarten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sollten die im Umweltbericht (Punkt 4) vorgeschlagenen Maßnahmen berücksichtigt werden. Falls die Beeinträchtigungen über das rechtlich bereits zulässige Maß hinausgehen, sind Art und Umfang der Maßnahmen zum Ausgleich zu bestimmen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (saP). Dabei wurden Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Einhaltung der Schutzzeiten für Fledermäuse und Vögel, das Anbringen von künstlichen Spaltenquartieren für Fledermäuse, Erhalt des Lebensraumes für Zauneidechsen) in der Planung berücksichtigt. Zur Sicherstellung dieser Vermeidungsmaßnahmen wurde eine entsprechende Regelung in die Satzung mit aufgenommen.

I.6. BETEILIGUNGEN

I.6.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Vom 23.04.2007 bis einschließlich 18.05.2007 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. In diesem Zeitraum von 4 Wochen hatten die Bürger die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich schriftlich oder mündlich dazu zu äußern.

Während dieses Zeitraumes wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht, die ausschließlich verkehrliche Aspekte beinhalteten.

Der Bürgerverein Nürnberg Südost e.V. lehnt die Entstehung einer neuen Zufahrt unmittelbar neben der bereits bestehenden Zufahrt zu dem bereits vorhandenen Lebensmittelmarkt ab und begründet dies mit einer durchgeführten Befragung während einer örtlichen Veranstaltung am 24. Juli 2004 mit deutlichem Ergebnis. Laut Aussage des Vorsitzenden des Bürgervereins hat sich an dieser Auffassung der Bevölkerung seither nichts geändert.

Ein Anwohner der Grünberger Straße kritisiert die geplante Zusammenlegung der Einfahrten und die Verschiebung auf Höhe der Karl-Hertel-Straße. Ein Heranrücken der Einfahrt in Richtung der Unterführung der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg und die Lage gegenüber der Karl-Hertel-Straße wird seines Erachtens zu einem Anstieg von Verkehrsunfällen führen. Zum einen reduziere sich die Reaktionszeit in Bezug auf die annähernden Fahrzeuge aus Fischbach und zum anderen seien aufgrund der Kreuzungssituation Löwenberger Straße, Karl-Hertel-Straße und Zufahrt zum Gelände zusätzliche Fahrzeuge bei der Ausfahrt zu beachten, was eine erhöhte Aufmerksamkeit erfordere. Er regt getrennte Ein- und Ausfahrten auf das bzw. vom Grundstück an. Diese könnten jeweils mit zwei Fahrspuren ausgestattet werden, um einen Rückstau auf die Löwenberger Straße zu verhindern.

Zusätzlich fand im Vorgriff auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung eine öffentliche Informationsveranstaltung der Stadt Nürnberg zu dem Bebauungsplanverfahren am 19.04.2007 in der Grundschule Altenfurt statt. Hier berichteten der Baureferent der Stadt Nürnberg sowie Vertreter des Verkehrsplanungsamtes und Stadtplanungsamtes über die Entwürfe und standen für Fragen zur Verfügung. Zusätzlich waren Vertreter des Einzelhandelsunternehmens anwesend, an die auch Fragen gerichtet werden konnten.

Während der Veranstaltung wurden ebenfalls insbesondere verkehrliche Aspekte thematisiert. Zusätzlich wurde über die Nachnutzung des Altstandortes des Einzelhandelsunternehmens diskutiert. Nach Angaben des Unternehmens hat man sich in gemeinsamen Gesprächen mit dem örtlichen Einzelhändlerverband, in Anlehnung an die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens von 2002, zwischenzeitlich auf das Warensortiment Schuhe geeinigt. Im weiteren Verfahren haben die Bürger im Rahmen der Auslegung der Bauleitplanung nochmals die Möglichkeit, zur Planung Stellung zu nehmen.

I.6.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Vom 07.03.2008 bis einschließlich 04.04.2008 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 13.11.2009 bis zum 18.12.2009 durchgeführt.

In diesem Zeitraum hatten die Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich schriftlich zu äußern.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in den Planungsprozess/ Bebauungsplan- Entwurf eingearbeitet. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Planung des Bebauungsplanes Einverständnis besteht.

I.6.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtplanungsausschuss am 15.07.2011 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4571 wurde in der Zeit vom 18.10.2010 bis einschließlich 18.11.2010 öffentlich ausgelegt. Mehrere Stellungnahmen mit folgendem wesentlichen Inhalt wurden vorgebracht:

Durch den starken Verkaufsbetrieb am jetzigen Standort des Marktes komme es immer wieder zu Verkehrsstaus, Gefährdungen und Beschädigungen des unmittelbar angrenzenden Zauns und der Hofeinfahrt beim Rangieren anliefernder Lkw's. Mit den zusätzlichen Geschäften und Läden sei ein gravierender Anstieg der schon jetzt hohen und an der Grenze der Zumutbarkeit angelangten Verkehrsbelastung absehbar. Die geplante Fußgängerinsel werde die Probleme nicht lösen sondern noch verschärfen. Die Anlage von Abbiegespuren bzw. der Einbau einer Ampel werde zur Verbesserung der Verkehrssituation angeregt. Ferner wird vorgeschlagen, die Karl-Hertel-Straße in südöstlicher Richtung bis zur Welfenstraße zur Einbahnstraße umzuwidmen. Parallel zur geplanten Hauptzufahrt der Parkplatzanlage wird ein separater Fußweg zur Sicherheit für erforderlich gehalten. Mit der neuen Zufahrt zum Kundenparkplatz ist auch eine Lösung für den unzureichenden Aufgang zum S-Bahnhaltepunkt anzustreben.

Die vorgebrachten Bedenken können größtenteils nicht geteilt werden. Die heute vorhandene, direkt östlich an das Grundstück von Anwesen Löwenberger Straße Nr. 149 angrenzende Parkplatzzufahrt, entfällt und wird mit einem Pflanzstreifen und Bäumen gärtnerisch angelegt. Die gefährlichen Situationen durch die Ragiervorgänge mit Anlieferfahrzeugen -wie dies geschildert wurde- werden somit entschärft. Die Anlieferung des Einkaufsmarktes südlich der Löwenberger Straße wird im Zuge der Umbaumaßnahmen modifiziert. Künftig wird die Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz der Einzelhandelsgeschäfte gebündelt und in den Bereich gegenüber der Karl-Härtel-Straße verlegt. Durch die Konzentration der Ein- und Abbiegebewegungen auf einen Knotenpunkt können die Störungen auf den Verkehrsfluss der Löwenberger Straße minimiert werden.

Die geplante Fußgängerinsel dient als Querungshilfe und erhöht die Sicherheit für Fußgänger aus den südlich der Löwenberger Straße gelegenen Wohngebieten bei der Straßenquerung maßgeblich. Außerdem wirkt sie durch die optische Einengung und Fahrbahnverschwenkung geschwindigkeitsreduzierend, was wiederum die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer erhöht. Für den aus Westen kommenden Zielverkehr entsteht durch die Fußgängerinsel für Linksabbieger eine kurze Aufstellmöglichkeit, die den Verkehrsfluss bei Gegenverkehr verbessert.

Ein großflächiger Eingriff in das künftige Gelände des Einkaufsmarktes für die Anlage einer Abbiegespur - wie dies angeregt wurde - , ist auch aus bautechnischen Gründen nicht möglich. Die vorhandene Stützwand ist Bestandteil einer Grundwasserwanne und kann nicht abgerissen oder versetzt werden.

In dem erstellten Verkehrsgutachten wurde eingeschätzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen verkehrsverträglich realisierbar sind und die Verkehrsqualität in der Praxis akzeptiert werden kann.

Der Vorschlag, die vorhandenen ca. nur 1,95 m breiten Längsparkbuchten als Rechtsabbiegespur bzw. Einfädelspur zu verwenden, kann aufgrund der zu geringen Breite keine Berücksichtigung finden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass eine freie Sichtbeziehung in Richtung Fischbach für aus dem Parkplatz ausfahrende Fahrzeuge aus Sicherheitsgründen gewährleistet sein muss. Auch die Schleppkurven für Lieferfahrzeuge sind zu berücksichtigen. Die zwischen dem nördlichen Gehweg und der südlichen Hinterkante der Längsparkbucht vorhandene Breite von 12,48 m in Höhe des vorhandenen Einzelhandelsgeschäftes ist nicht ausreichend für eine Realisierung der angeregten Abbiegespuren.

Die vorgeschlagene Lichtsignalanlage kann wegen der ungünstigen Lage in der Koordinierung der Löwenberger Straße nicht realisiert werden und würde Verkehrsbehinderungen in der Löwenberger Straße nicht vermindern. Die Anregung einer Einbahnstraßenregelung in der Karl-Hertel-Straße kann keine Berücksichtigung finden. Die Karl-Hertel-Straße ist eine

von mehreren Haupteerschließungsstraßen im südlichen Ortsteil von Altenfurt. Die Einrichtung einer Einbahnrichtung in der Karl-Hertel-Straße würde die Gebieterschließung in diesem Bereich deutlich verschlechtern, da der überwiegend quartiersbezogene Kfz-Verkehr zu unnötigen Umwegen in die Nachbarstraßen gezwungen würde. Desweiteren wäre nach den Erfahrungen mit Einbahnstraßen mit höheren Geschwindigkeiten zu rechnen, was die Intentionen der seit Jahren bewährten Tempo 30-Regelung unterlaufen würde. Eine Änderung des bestehenden Verkehrssystems in der Karl-Hertel-Straße ist unter den gegebenen Voraussetzungen nicht zielführend und aufgrund der nachteiliger Auswirkungen abzulehnen.

Die vorgebrachten Bedenken, dass die Neuerrichtung des Einkaufsmarktes zu einer erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens führt, unterliegt einer hypothetischen Annahme und begründet sich nicht aus der erforderlichen Vergrößerung des Kundenparkplatzes. Der Nachweis über die Anzahl der Kundenstellplätze richtet sich nach der maximal möglichen Verkaufsfläche (m²) der bestehenden und geplanten Einzelhandelsgeschäfte. Es wird nicht verkannt, dass es zu einer Steigerung des Anliefer- und Kundenverkehrs kommen wird.

Der angeregte gesonderte Rad- und Fussweg ist mit einer Breite von 1,65 m bereits auf der Südseite der Hauptzufahrtsweges zur Stellplatzanlage planerisch berücksichtigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die geordnete und sichere Verkehrsabwicklung der Stellplatzanlage gesondert vom Verkehrsplanungsamt geprüft.

Verkehrliche Zusammenhänge zwischen der Anbindung der geplanten Parkplatzzu- und -abfahrt an die Löwenberger Straße und der unbefriedigenden Zugangssituation zum S-Bahn-Haltepunkt Fischbach sind nicht erkennbar; sie bedürfen einer getrennten Betrachtung und Lösung. Eine Verbesserung der fußläufigen Erschließung des S-Bahnhaltepunktes liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Bahn AG. Es haben bereits Gespräche stattgefunden, in denen die ungenügende Situation erörtert wurde. Nach Auskunft der Deutschen Bahn AG werden zur Zeit Vorplanungen durchgeführt, die eine verbesserte Anbindung durch einen zweiten Zugang zum Bahnsteig vorsehen. Eine Abstimmung dieser Planung, in der auch eine Klärung über die Finanzierung erwartet wird, findet voraussichtlich Ende Februar/Anfang März statt.

Es wird angeregt, die lärmtechnischen und sonstigen Auswirkungen des Kaufmarktes auf die angrenzende Wohnbebauung eingehend zu prüfen, die Anlieferrampe des bestehenden Marktes zu beseitigen sowie den dauerhaften Erhalt der Grünanlagen zu gewährleisten.

Nach dem Entwurf der vorliegenden Bauantragspläne werden die Pumpanlage der Grundwassersanierungsanlage und alle geräuscherzeugenden Gerätschaften in das Bestandsgebäude integriert oder in einem massiven Pumpenhäuschen ca. 30 m nördlich des bestehenden Marktes situiert; somit können Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung aus dem Betrieb der Grundwassersanierungsanlage ausgeschossen werden.

Die Abluft des neuen Lebensmittelmarktes wird an der Längsfassade zu den Bahngleisen ausgeblasen. Durch die Abschirmung der Fassadenfront und des Daches ist davon auszugehen, dass für die Wohnbebauung keine Lärmbelastungen hervorgerufen werden. Die Abluft sonstiger Einrichtungen wird über Dach geführt und nach Südwesten durch den Bestandsgiebel des vorhandenen Marktgebäudes lärmindernd abgeschirmt. Es werden große Rohrdurchmesser verwendet, die eine niedrige Strömungsgeschwindigkeit bewirken und einen geräuscharmen Luftaustritt sicherstellen. Die Kälte für die Kühlräume des Lebensmittelmarktes werden zentral auf dem Dach der Anlieferung über eine Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung erzeugt. Entstehender Lärm wird durch das gegenüberliegende Gründach absorbiert und in Richtung Bahngleise reflektiert. Die Kälte für die übrigen Einrichtungen wird mit Hilfe eines Klimaaußengerätes auf dem Flachdach zwischen dem neuen Lebensmittelmarkt und dem Bestandsmarkt erzeugt. Der entstehende Lärm wird vom südwestlichen Wohngebiet durch den flankierenden Giebel des Bestandsgebäudes abgeschirmt. Es werden ausschließlich geräuscharme Ausführungen der Außengeräte verwendet und ein hinreichender Schallschutz somit sichergestellt. Alle schalltechnisch relevanten Abläufe und Geräte werden in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung, die auf Grundlage des vorhandenen Schallschutzgutachtens erstellt wird, aufgenommen. Die Einhaltung der Immis-

sionskontingente ist nachzuweisen und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingehend geprüft.

Belästigungen für die angrenzende Wohnbebauung durch Lichtreflektionen beleuchteter Werbeanlagen können ausgeschlossen werden. Beleuchtete Werbeanlagen sind ausschließlich an der zum Parkplatz ausgerichteten Giebelseite mit Abstrahlung zur Löwenberger Straße hin vorgesehen. Außerdem soll ein Werbepylon an der Löwenberger Straße mit seitlicher Abstrahlrichtung in die Löwenberger Straße errichtet werden.

Die neue Anlieferrampe wird zwischen dem neuen Lebensmittelmarkt und dem Bahndamm errichtet und ist um 1,30 m abgesenkt sowie im Verladebereich mit einer 2 m tiefen Überdachung ausgeführt. Entstehender Lärm aus den Ladevorgängen wird durch die Gebäudelängsseite abgeschirmt und in Richtung Bahndamm abgeleitet. Somit ist davon auszugehen, dass Lärmbelästigungen aus dem Bereich der Warenanlieferung für die angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen werden können. Die Anzahl der Liefervorgänge wie auch die Lieferzeiten werden wie bisher beibehalten und weitergeführt. Demnach erfolgen pro Tag 2 Warenlieferungen ab 7.00 Uhr und ab 12.00 Uhr. Die Belieferung der eingemieteten Konzessionäre (Bäcker/Metzger) erfolgt voraussichtlich einmal pro Tag. Eine zeitliche Beschränkung für die Warenanlieferung - wie dies angeregt wurde - bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Beseitigung der bestehenden Anlieferungsrampe mit der Genehmigung des Neu- und Umbaus zu verknüpfen, kann keine Berücksichtigung finden. Der Anlieferungsbereich mit Entladerampe war Bestandteil der mit Bescheid vom 06.03.1998 erteilten Baugenehmigung des vorhandenen Einkaufsmarktes und hat somit Bestandsschutz. Sollte eine südöstliche bauliche Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes - wie dies der Bebauungsplan ermöglicht - in Anspruch genommen werden, könnte eine Verlagerung des Anlieferungsbereiches notwendig werden; dies bleibt jedoch einem gesonderten Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Im Freiflächengestaltungsplan, der Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen ist, wird die Gestaltung der äußeren Anlagen dargestellt. Im Rahmen der Baugenehmigung wird die Übereinstimmung mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft und der dauerhafte Unterhalt der Begrünung zur Auflage gemacht. Somit wird ein dauerhafter Bestand gewährleistet.

Die vorgebrachten Bedenken gegen die Zulässigkeit eines Friseurgeschäftes können nicht geteilt werden.

Gemäß § 2 Ziff. 1.3 der Satzung werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes II - Einzelhandel näher definiert. Hiernach sind u.a. auch Dienstleistungseinrichtungen zulässig. Zur näheren Erklärung, was unter dem Begriff Dienstleistung zu verstehen ist, wird z.B. die Einrichtung eines Friseurbetriebes genannt. Dieser Hinweis bedeutet nicht, dass ein Friseurbetrieb ausdrücklich festgesetzt wird. Der Begriff "Dienstleistungsbetriebe" beinhaltet ein umfassendes und weitreichendes Nutzungsspektrum von Handelsbetrieben. Mit der Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben wird die Möglichkeit gegeben, die Angebotsvielfalt im Ortsteil Altenfurt sinnvoll zu ergänzen. Ist der Bedarf an bestimmten Dienstleistungsbetrieben innerhalb eines begrenzten Areals gedeckt, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine weiteren gleichartigen Betriebe ansiedeln. Konkrete und besondere städtebauliche Gründe, die den Ausschluss von Friseurbetrieben innerhalb des Planungsgebietes erforderlich erscheinen lassen, liegen nicht vor. Alleine aus dem Bestand bereits mehrerer vorhandener Friseurbetriebe im Ortsteil Altenfurt ist ein Ausschuss nicht zu rechtfertigen.

Den vorgebrachten Bedenken, wonach der neue Einkaufsmarkt eine existenzgefährdende Konkurrenz für die anderen Einzelhändler in Altenfurt darstellt, wird durch Planänderung gemäß Deckblatt vom 18.01.2011 Rechnung getragen.

Der in § 2 Ziff. 1.2 der textlichen Festsetzungen zunächst festgelegte Begriff "Vollsortimenter" wird gestrichen. Somit wird eine eingeschränkte Sortimentsvielfalt gewährleistet und eine Konkurrenz zu den vorhandenen Versorgern abgemindert. Es ist davon auszugehen, dass im neuen Markt das gleiche Warensortiment angeboten wird wie im derzeit noch bestehen-

den Markt. Lediglich die Warenmenge der Artikel wird durch die verbesserten Präsentationsflächen im neuen Markt erhöht.

Bei den zur Ansiedlung vorgesehenen, zusätzlichen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen handelt es sich um strukturverträgliche Sortimente, die einer Angebotserweiterung für Altenfurt dienen sollen. Die aufgeführten Sortimente wurden aus einer Auflistung ausgewählt, die im Rahmen des Bebauungsplan- Verfahrens aufgrund ausführlicher Recherchen vor Ort und unter Berücksichtigung des Bestandes vom Wirtschaftsamt als zuständige Fachdienststelle zur Deckung der kurzfristigen und aperiodischen Bedarfe in Altenfurt, Moorenbrunn und Fischbach für eine Ergänzung als sinnvoll und möglich bezeichnet wurden.

Dadurch wird keine oder kaum eine Überdeckung von bereits vorhandenen Sortimenten erfolgen; eine Schwächung der Versorgungsleistung kann ausgeschlossen werden. Es ist vielmehr im Gegenteil davon auszugehen, dass mit Aufnahme der geplanten Sortimente und einer damit verbundenen Wettbewerbswirkung die Funktionsfähigkeit des Versorgungsgebietes Altenfurt gestärkt und die Angebotssituation spürbar verbessert wird.

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG / WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / BEWÄLTIGUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONFLIKTE

Städtebaulicher Raum / Grünordnung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die vom Eigentümer angestrebten Einzelvorhaben eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung des Versorgungszentrums Altenfurt sicherstellen. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Norden des Planungsgebiets wurden entsprechend der derzeitigen Nutzung als gewerbliche Flächen sowie als Mischgebiet festgesetzt.

Insbesondere bezogen auf das westlich angrenzende Mischgebiet mit einem erheblichen Wohnanteil, tritt durch die Umsetzung des Bebauungsplanes eine städtebauliche Verbesserung ein. Hier kann durch die Anordnung des Bauraumes im SO 2 eine Abschirmung des Anlagenlärms der Stellplätze auf das westlich angrenzende Mischgebiet erreicht werden.

Durch das grünordnerische Konzept wurde der Grünanteil aus gestalterischen und ökologischen Gründen sowie zur Förderung klimaregulierender Funktionen im Gebiet im Bereich der Sondergebiete 1 und 2 erhöht.

Eine ausreichend qualitativ hochwertige Durchgrünung wird bei gewerblichen Neubauten durch Festsetzungen bezüglich des zu begrünenden Grundstücksanteil sowie Dach- und Fassadenbegrünung erreicht.

Einzelhandel

Durch die Festsetzung der am Standort verträglichen Sortimente in der Satzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortszentrum Altenfurt zu erwarten. Die in der Satzung festgesetzten Sortimente im Sondergebiet 2 decken die im Einzelhandelsgutachten festgestellte Angebotslücke.

Lärmschutz

Durch die Erhöhung der Verkaufsflächen in den Sondergebieten 1 und 2 kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu einer erhöhten Lärmbelastung durch Anlagenlärm.

Um die Lärmauswirkungen des zukünftigen Lebensmittelmarktes sowie der Umnutzung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes und der bestehenden Gewerbegebiete zu untersuchen und Schallemissionskontingente nach DIN 45691 für das Sondergebiet Einzelhandel

und das Gewerbegebiet zu ermitteln, wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung durchgeführt.

Die vom zukünftigen Gesamtbetrieb der Einzelhandelsmärkte zu erwartenden Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Bauvorhabens wurden ermittelt und beurteilt. Weiterhin wurden die festzusetzenden Schallemissionskontingente für die geplanten Sondergebiete Einzelhandel und die bestehenden Gewerbegebiete ermittelt; diese Emissionskontingente wurden in der Satzung zum Bebauungsplan festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Emissionskontingente sind keine negativen Auswirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Bauvorhabens zu erwarten.

Verkehr

Die Verkehrsabwicklung auf der Löwenberger Straße bleibt auf einem sehr hohen Niveau, bzw. sie verbessert sich sogar noch, denn durch die Konzentration der Ein- und Abbiegebewegungen auf einen Knotenpunkt, nehmen die Störungen im Verlauf der Straße ab. Diese rechnerische Betrachtung und die damit verbundene Einstufung relativieren sich jedoch unter Berücksichtigung der geringen Kraftfahrzeugverkehrsstärken in den Nebenströmen. Als begleitende Maßnahme ist für die Verbesserung der Überquerbarkeit für den Rad- und Fußgängerverkehr und damit zur besseren Anbindung der Wohnbebauung südlich der Löwenberger Straße eine Querungshilfe westlich des Knotenpunktes Löwenberger Straße/ Karl-Hertel-Straße vorgesehen.

I.8. KOSTEN

Durch die Anpassung der Straße gemäß Plan des Verkehrsplanungsamtes Nr. 2.1149.2.7 vom 23.06.2006 entstehen Kosten in Höhe von ca. 84.300.00 € (Kostenschätzung Mai 2006). Diese Kosten werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes (Baugenehmigung) durch sog. Technische Vereinbarungen mit dem Servicebetrieb öffentlicher Raum (SÖR) durch den Investor getragen.

Nürnberg, 25.01.2011
Stadtplanungsamt

gez. Weber
Amtsleiter

Dies ist eine Internetversion. Das Original finden Sie im Hauptakt, einzusehen im Stadtplanungsamt.

Umweltprüfung

**B-Plan 4571 für ein Gebiet nördlich der
Löwenberger Straße und östlich der Grün-
berger Straße**

UMWELTBERICHT

STAND: 29.11.2010



INHALT

1. Einleitung.....	3
1.1 Ziele der vorliegenden Bauleitplanung.....	3
1.2 Plangrundlagen	3
1.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	3
2. Bestandsanalyse / Prognose der Umweltauswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung	4
2.1 Boden	4
2.2 Wasser.....	5
2.3 Pflanzen.....	5
2.4 Tiere.....	6
2.5 Landschaft (Stadtbild)	6
2.6 Mensch: Erholung	6
2.7 Mensch: Gesundheit	6
2.8 Luft.....	7
2.9 Klima.....	7
2.10 Kultur- und Sachgüter	8
3. Prognose bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bauleitplanung (Nullvariante).....	8
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	9
4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	10
4.2 Artenschutz	11
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	11
6. Geprüfte Alternativen.....	11
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	11
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	12
9. Zusammenfassung	13
ANHANG.....	14

1. Einleitung

Das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4571 wurde am 15.03.2007 eingeleitet. Im Stadtrat wurde am 17.10.2007 für ein Gebiet nördlich der Löwenberger Straße und östlich der Grünberger Straße die Umstellung auf die Durchführung im Parallelverfahren für den B-Plan Nr. 4571/ 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) beschlossen. Das Gebiet im Stadtteil Altenfurt hat eine Gesamtfläche von ca. 3,5 ha mit einer Grundfläche von ca. 23.000 m². Es ist aktuell in weiten Bereichen bebaut. Im Rahmen der Bauleitplanung ist nach BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen¹.

1.1 Ziele der vorliegenden Bauleitplanung

Der B-Plan Nr. 4571 wird aufgestellt, um die nördlich der Löwenberger Straße derzeit bestehende Einzelhandelsnutzung auf das östlich angrenzende Gewerbegebiet an der Bahnlinie Nürnberg-Regensburg zu erweitern. Mit derselben Zielsetzung wird der FNP durch die 4. Änderung für den Bereich Löwenberger Straße geändert. Eine genauere Beschreibung der Ziele und Festsetzungen der Bauleitplanung findet sich in der Planbegründung zum FNP und zum Bebauungsplan.

1.2 Plangrundlagen

Im wirksamen FNP ist das Untersuchungsgebiet folgendermaßen dargestellt:

- im Süden, im Bereich der Löwenberger Straße: „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“
- im östlichen Drittel: „gewerbliche Bauflächen“
- die beiden westlichen Drittel: „gemischte Bauflächen“

Biotope der Stadtbiotopkartierung sowie im ABSP² kartierte Lebensräume sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Angrenzend findet sich im Nordosten das ABSP-Biotop Nr. 803 („regional bedeutsam“)³. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen sind nicht vorhanden. FFH oder SPA- Gebiete⁴ sind nicht betroffen.

1.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Boden:

Nach § 1a BauGB und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern 2003 soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch verringert, einer Innenverdichtung Vorrang gegeben und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Nach dem Bundesbodenschutzgesetz sollen die Funktionen des Bodens nachhaltig gesichert werden, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträch-

¹ nach § 2 Absatz 4 BauGB

² Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg

³ Plan siehe Anhang

⁴ die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

tigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden. Im ABSP der Stadt Nürnberg sind eine Reihe von Bodenschutzzielen formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche freigehalten werden.

Wasser:

Dem Grundsatz des Artikels 1a des Wasserhaushaltsgesetzes entsprechend sind nachteilige Beeinträchtigungen der Gewässer, insbesondere auch des Grundwassers, zu vermeiden.

Klima:

Nach § 1 Abs. 5-6 BauGB gehören der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung.

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

Sonstige Vorgaben

Nach den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nürnberg stärkt die geplante Erweiterung der Einzelhandelsnutzung die Funktion des D-Zentrums „Ortszentrum Altenfurt“, auch hinsichtlich der Lage nahe des S-Bahn-Haltespunktes Fischbach.

Inwieweit die o.g. Ziele im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden, wird unter Punkt 2 bei den einzelnen Umweltbelangen beschrieben.

2. Bestandsanalyse / Prognose der Umweltauswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung

2.1 Boden

Der geologische Untergrund des Untersuchungsgebietes besteht aus Sandsteinen, welchen tonige Horizonte zwischengelagert sein können (Keuper). Die Flächen sind derzeit nahezu vollständig versiegelt. Es handelt sich um Böden mit kaum intakten Bodenfunktionen. Die Schutzwürdigkeit und Eingriffsempfindlichkeit ist gering.

Es existieren 2 Einträge im Altlastenkataster der Stadt Nürnberg:

- Grünberger Straße 43, ehemals Fa. Herrmann (Elektrotechnische Fabrik): Grundwassersanierung läuft.
- Grünberger Straße 39, ehemals Fa. Hoffmann & Hartl (Isolierungen): Oktober 2007: Bauvoranfrage zur Errichtung von 7 Reihenhäusern mit Garagen und Spielplatz auf Fl. Nr. 193/93, daraufhin seitens des Umweltamtes Empfehlung zu orientierenden Altlasten-Erkundungen unter Berücksichtigung einer detaillierten Historischen Nutzungsrecherche. Der Antrag auf Bauvorbescheid ist inzwischen zurückgezogen.

Eine Klärung und Konkretisierung des Altlastenverdachts und evtl. erforderlicher Maßnahmen kann auf Grund der geplanten unsensiblen Nutzung nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Insgesamt hat der Umweltbelang Boden im Untersuchungsgebiet eine geringe Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Die vorliegende Bauleitplanung bedingt keine wesentliche Veränderung, erhebliche positive oder negative Auswirkungen sind im Zuge der Realisierung nicht zu erwarten.

2.2 Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Das Grundwasser ist in Tiefen (Flurabstand) von etwa 2,5 m anzutreffen, die Fließrichtung ist nach Westen gerichtet.

Die bestehende Bebauung und Bodenversiegelung schränkt die Grundwasserneubildung ein. Weiterhin bestehen Vorbelastungen des Grundwassers in qualitativer Sicht (Belastungen mit LHKW⁵ aus dem ehemaligen Betrieb der Fa. Hermann). Eine Grundwassersanierung (Standort zwischen der bestehenden Reihenhausbauung und dem Lebensmittelmarkt) ist im Gange und muss im Benehmen mit dem Umweltamt fortgeführt werden.

Das Grundwasser hat eine geringe Bedeutung und Wertigkeit im Planungsgebiet.

Auswirkungen / Prognose

Eine Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung bedingt keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

2.3 Pflanzen

Das Gebiet ist in weiten Bereichen bebaut. Eine größere unbebaute Fläche im Nordosten ist aufgeschottert und deshalb nahezu vegetationsfrei. Vegetationskundlich relevante Strukturen sind nur die vorhandenen Gehölze. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um einen randlichen Gehölzstreifen im Osten, zum Bahngelände hin, sowie um vereinzelte und über das Gebiet verstreute Strauch- und Baumbestände. Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung sind zum Teil dichtere Gehölzstrukturen mit Großbäumen vorhanden. Da mit Ausnahme der wenigen Großbäume keine wertvollen Vegetationsstrukturen vorhanden sind, ist die Bedeutung der Fläche als gering einzuschätzen.

Auswirkungen / Prognose

Die vorgesehene Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes auf der nahezu vegetationsfreien Schotterfläche im Nordosten hat nur geringe Auswirkungen auf die Vegetation. Die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung werden deshalb als nicht erheblich eingestuft.

⁵ leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe

2.4 Tiere

Für das Planungsgebiet liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung (Ifanos, Mai 2009) vor. Es ist in geeigneter Weise sicherzustellen, dass die in der saP aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität durchgeführt werden. Unter dieser Voraussetzung werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere erwartet.

2.5 Landschaft (Stadtbild)

Im Untersuchungsgebiet sind nur wenige prägende Vegetationsstrukturen vorhanden (siehe Punkt 2.3).

Der Gehölzbestand entlang der Bahnlinie wirkt aufgrund seines Standortes entlang der nordöstlichen Grenze in das Untersuchungsgebiet hinein und hat für den Umweltbelang die größte Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Unter der Voraussetzung, dass im B-Plan festgesetzten Baumpflanzungen realisiert werden und geprüft wird, ob einzelne vorhandene, erhaltenswerte Bäume innerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anstelle von Neupflanzungen erhalten werden können, sind die möglichen Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaft als nicht erheblich zu bewerten.

2.6 Mensch: Erholung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich sowohl Wohnhäuser (u.a. 3 Reihenhauszeilen), als auch Gewerbebetriebe und Einzelhandel. Das Gebiet hat für die Erholung im öffentlichen Raum keine Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Wesentliche Änderungen der Situation sind aufgrund der vorgesehenen Bauleitplanung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind folglich nicht erheblich.

2.7 Mensch: Gesundheit

• *Anlagenbedingte Lärmbelastung/ Gewerbelärm*

Durch die Zulassung einer Reihenhausbauung auf der ehemals überwiegend gewerblich genutzten Fläche grenzen im Untersuchungsgebiet gewerbliche Nutzungen direkt an eine Wohnnutzung. Dadurch gab es in der Vergangenheit wiederholt Konflikte vor allem durch Lärm. Der nordwestlich der letzten Reihenhauszeile gelegene Gewerbestreifen ist schon einige Jahre schwach bzw. nicht mehr genutzt. Die Ladezone und die Rückkühlwerke des bisherigen Lebensmittelmarktes sind in unmittelbarer Nachbarschaft der Reihenhäuser orientiert und führten in der Vergangenheit zu Beschwerden der Anwohner.

Zwischen der Ladezone und den Reihenhäuser wird außerdem eine Grundwasserreinigungsanlage betrieben, die aufgrund ihrer Lärmemissionen wiederholt zu Beschwerden aus der Nachbarschaft geführt hat. Die Grundwasserreinigungsanlage wird zur Zeit aufgrund ihrer Lärmemissionen nur tagsüber betrieben, die Grundwassersanierung verzögert sich dadurch um Jahre.

Durch das Nebeneinander von Wohnbebauung und Gewerbe kommt dem Lärmschutz im Untersuchungsgebiet eine hohe Bedeutung zu.

Auswirkungen / Prognose

Aufgrund der vorliegenden Planung verbessert sich voraussichtlich die Situation im Bereich Lärmschutz für die Anwohner spürbar. Mit den festgesetzten Emissionskontingenten nach DIN 45691 auf den lärmemittierenden Flächen wird gewährleistet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm an den betrachteten Immissionsorten nicht überschritten werden. Andererseits hat auch der Grundstückseigentümer Planungssicherheit, wie viel Lärm er erzeugen darf. Durch eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung⁶ wird nachgewiesen, dass die bisher vorliegenden Detailplanungen auf dem Gelände, bei entsprechenden baulichen und organisatorischen Vorkehrungen, die festgesetzten Emissionskontingente einhalten können. Die Verlegung der Grundwassersanierungsanlage wirkt sich zusätzlich positiv auf die Lärmsituation aus.

- *Verkehrslärm*

Zusätzliche verkehrsbedingte Lärmbelastungen durch die vorliegende Bauleitplanung sind nicht zu erwarten.

- *Störfallvorsorge*

Im Hinblick auf die Anforderungen des Störfallrechts bestehen gegen die vorliegende Bauleitplanung keine Einwände.

2.8 Luft

Nach Aussage Stpl liegen keine umweltrelevanten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vor. Es wird daher davon ausgegangen, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf den Umweltbelang Luft nicht zu erwarten sind.

2.9 Klima

Hinsichtlich des Klimas ist im Untersuchungsgebiet eine geringe Vorbelastungssituation gegeben. Laut ABSP der Stadt Nürnberg liegt es in einem Gebiet mit thermischer Belastung im Sommer.

Auswirkungen / Prognose

Die vorgesehene gewerbliche Nutzung des Untersuchungsgebietes hat Auswirkungen auf den lokalen und globalen Klimaschutz:

⁶ Bericht Nr. 10053.1a, Wolfgang Sorge Ing. Büro für Bauphysik GmbH

- *Lokalklima*

Die Ausweitung der gewerblichen Nutzung im Untersuchungsgebiet führt zu einer zusätzlichen thermischen Belastung.

- *Globalklima*

Der auf Ebene des B-Planes geplante Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb trägt zu einer zusätzlichen CO₂-Belastung der Atmosphäre durch Heizenergie- und Stromverbrauch bei. Auf eine energieeffiziente Gebäudeplanung und Energieversorgung sollte deshalb besonderer Wert gelegt werden (s. dazu Punkt 4). Eine verkehrsbedingt zusätzliche CO₂-Belastung ist zu erwarten.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Bauleitplanung als nicht erheblich eingestuft, sofern die unter Punkt 4 aufgeführten Maßnahmen beachtet werden.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Nach der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 03.04.2008 besteht seitens der Denkmalpflege kein Einwand gegen die vorliegende Planung, erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bauleitplanung (Nullvariante)

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Untersuchungsgebiet für den Fall, dass die Bauleitplanung nicht umgesetzt wird.

- **Mensch: Lärm:** Ein Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung würde die bestehenden Konflikte im Lärmschutz nicht lösen. Aufgrund der vorliegenden Planung verbessert sich voraussichtlich die Situation hinsichtlich des Gewerbelärms für die Anwohner spürbar.
- **Andere Umweltbelange:** die Nullvariante würde der Ausgangssituation entsprechen.

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

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige rechtliche Instrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter/Umweltbelange sind dabei nicht völlig deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt nach § 2 Abs. 4 BauGB als Trägerverfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch die unterschiedlichen Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben:

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB⁷ Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB.	Abwägungsrelevanz. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Bauleitplanung entstehen können, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG⁸ Eingriffsregelung (siehe Punkt 4.1) saP⁹ (siehe Punkt 4.2)	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme nach § 45 BNatSchG, Einschlägigkeit des § 15 BNatSchG.	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich. Je nach Ergebnis Ausnahme durch Reg. v. Mfr., bei Nichtvorliegen der Ausnahme ist B-Plan nicht rechtmäßig.
BNatSchG FFH/SPA - Verträglichkeitsprüfung (siehe Punkt 5)	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG.	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung.

Tabelle 1: Instrumente des Umweltrechts

⁷ Baugesetzbuch, Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a

⁸ Bundesnaturschutzgesetz

⁹ spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Folgende Maßnahmen könnten negative Folgen durch eine Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung vermeiden, verringern oder ausgleichen:

Umweltbe- lang	mögliche Auswirkungen	mögliche Maßnahmen
Boden Wasser	Einschränkung der Versickerung durch zusätzliche Versiegelung	• Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebefestigungen im Bereich der geplanten Neubebauung (Sondergebiet Einzelhandel). • Versickerung von Regenwasser, etwa im geplanten Neubaugebiet (Sondergebiet Einzelhandel), wenn möglich
Mensch/ Ge- sundheit	Lärmbelastung der Anwohner	• der Nachweis, dass von einem Vorhaben auf dem Plangebiet die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden, ist im jeweiligen Zulassungsverfahren, nach den in der Satzung festgelegten Verfahren zu erbringen
Klima ¹⁰	zusätzliche Belas- tung der Atmosphä- re mit CO ₂ Verschlechterung des Lokalklimas	• Die Gebäudeplanung sollte energieeffizient sein¹¹ • Solarenergienutzung¹² - beeinflussbar durch die Gebäudeausrichtung und -planung (solare Warmgewinne) - sollte angestrebt werden. Die Dachflächen sollten für eine photovoltaische Nutzung vorbereitet werden: - Berücksichtigung der Tragfähigkeitsreserve bei der Dachplanung - S bzw. SW-, SO-Ausrichtung der Dachflächen - Vermeidung von Verschattungssituationen z.B. durch ungünstige Bepflanzung¹³ • Der A/V-Wert¹⁴ sollte so gering wie möglich sein, um bereits durch die Gebäudekonzeption eine Energieeinsparung zu erreichen • Eine Begrünung von Dachflächen und Fassaden sowie eine Vermeidung unnötiger Versiegelung (wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, etc.) wirken sich positiv auf das Lokalklima aus

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Untersuchungsgebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete vor. Es sind weder gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotop, im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume noch Biotop der Stadtbiotopkartierung vorhanden. Angrenzend finden sich im Nordosten das ABSP-Biotop Nr. 803 („regional bedeutsam“), siehe Plan im Anhang.

Das Gebiet ist geprägt durch einen hohen Anteil an versiegelten Flächen. Die unbebaute Fläche im Nordosten ist überwiegend geschottert. Im Untersuchungsgebiet ist vereinzelt (im Bereich der Wohnbebauung dichter) Gehölzbestand vorhanden, einige Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung.

¹⁰ Auf die bestehenden Fördermöglichkeiten für Maßnahmen zur energetischen Optimierung u.a. der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamtes für Wirtschaft- und Ausfuhrkontrolle wird hingewiesen.

¹¹ Es wird empfohlen, den Anforderungswert für den Primärenergiebedarf nach der EnEV um 30 % zu unterschreiten. Der Passivhausstandard wird vermutlich bereits 2015 gesetzlich gefordert.

¹² Auf die Möglichkeit der Vermietung der Dachflächen zur Solarenergienutzung, u.a. durch die Solardachbörse Nürnberg, wird hingewiesen

¹³ Ggf. Abstimmung zwischen Begrünung und Solarenergienutzung im weiteren Verfahren..

¹⁴ Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu umbautem Raum

- *Vermeidung und Ausgleich*

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

4.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Ifanos, Mai 2009) liegt vor. Es ist in geeigneter Weise sicherzustellen, dass die in der saP aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität durchgeführt werden. Unter dieser Voraussetzung werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere oder ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erwartet.

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

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

6. Geprüfte Alternativen

Eine umweltfachliche Planungsalternative zur Verminderung von Lärmkonflikten wurde mit der geplanten Lärmkontingentierung umgesetzt.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB beschreibt den aktuellen Zustand des Untersuchungsgebietes und die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltbelange nach § 1 und § 1 a BauGB. Auch die Entwicklung der einzelnen Umweltbereiche bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung (Nullvariante, Punkt 3) wird ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht empfiehlt Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der vorliegenden Bauleitplanung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen (Punkt 4).

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem Geltungs- bzw. Änderungsbereich. Betrachtet werden jedoch auch Umweltauswirkungen, die naturgemäß über den Geltungs- bzw. Änderungsbereich hinausgehen (z.B. Lärm- oder Luftbelastung) sowie ggfs. Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Umweltbelangen.

Folgende Informationsquellen wurden für den Umweltbericht herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen beim Umweltamt vor):

- Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

- Brunnen- und Altlastenkataster der Stadt Nürnberg
- Geologische Karte 1 : 50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung, Bayerisches Geologisches Landesamt 1977, München
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Stadt Nürnberg, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), 1996, München
- Aktualisierte Stadtbiotopkartierung Nürnberg 2008
- Artenschutzkartierung (ASK)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur vorliegenden Planung, Ifanos, Mai 2009
- Geodaten-Service des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung
- Rahmenplan Landschaft der Stadt Nürnberg 1985
- Artenschutzkartierung (ASK)
- Flächennutzungstypenkartierung des Umweltamtes, Abteilung für Landschaftsplanung, Grünordnung und Stadtökologie 1995
- Stellungnahme UwA, Fachbereich Fauna zum B-Plan Nr. 4496 vom 20.07.2007
- Vorprüfung des Einzelfalles für den B-Plan Nr. 4571 nach § 13 a BauGB, UwA, 24.05.2007
- Umweltbericht B-Plan Nr. 4571 Löwenberger Straße (UwA, Entwurf 28.02.2008, Fortschreibung 23.07.2009, 2. Fortschreibung 10.06.2010)
- Stellungnahme UwA im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2009
- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 03.04.2009
- Stellungnahme SUN im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.04.2008
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gem. DIN 18005 und TA Lärm, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GMBH vom 20.04.2009
- Stellungnahmen mit Umweltbezug aus den Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Eine vegetationskundliche Geländebegehung fand am 03.05.2007 statt.

Nach Aussage Stpl gingen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine umweltrelevanten Stellungnahmen anderer Dienststellen ein.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach dem Baugesetzbuch sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, zu überwachen¹⁵. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen.

Durch die Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung sind, bei der Umsetzung aller geplanter Maßnahmen, erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bauleitplanes zu beachten. Es ist in geeigneter Weise sicherzustellen, dass die in der saP aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität durchgeführt werden. Bei allen nach-

¹⁵ § 4c BauGB

folgenden Vorhaben oder lärmrelevanten Änderungen ist jeweils der Nachweis nach dem in der Satzung festgelegten Verfahren zu führen, dass die Emissionskontingente der betroffenen Teilflächen eingehalten werden.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bauleitplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene, nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

9. Zusammenfassung

Die Durchführung des Parallelverfahrens „B-Plan Nr. 4571 für ein Gebiet nördlich der Löwenberger Straße und östlich der Grünberger Straße / 4. Änderung des FNP mit integriertem Landschaftsplan, Bereich Löwenberger Straße“ wurde am 17.10.2007 im Stadtrat beschlossen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen¹⁶. Das Untersuchungsgebiet im Stadtteil Altenfurt hat eine Gesamtfläche von ca. 3,5 ha. Das Gebiet ist aktuell in weiten Bereichen bereits bebaut.

Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen werden auf die Umweltbelange Boden, Wasser, Pflanzen, Landschaft (Stadtbild), Mensch: Erholung und Klima, Kultur- und Sachgüter sowie Luft erwartet. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Ifanos, Mai 2009) liegt vor. Deren Ergebnisse sind bei der Realisierung der Planung zu berücksichtigen, dann sind auch erhebliche negative Auswirkungen auf den Umweltbelang Tiere oder ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht zu erwarten.

Im Bereich Mensch: Gesundheit (Lärm) bestehen aktuell erhebliche Konflikte durch die Nähe der vorhandenen Wohnbebauung zu gewerblichen Nutzungen. Durch die jetzt festgesetzten Emissionskontingente wird dieser Konflikt entschärft. Auch die Lärmbelastung durch eine bestehende Grundwassersanierungsanlage führt bisher zu Konflikten, die durch die Verlegung der Anlage an einen im Bezug zur Wohnnutzung unkritischeren Bereich in der vorliegenden Planung abgemildert werden.

Ein Ausgleich nach § 1 a Abs. 2 Satz 5 BauGB ist nicht erforderlich, da nach Aussage von Stpl auf der Fläche bereits Baurecht besteht und die jetzige Planung keine zusätzlichen Eingriffe erwarten lässt. Durch die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen sind dennoch Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur deren Vermeidung sollten die im Umweltbericht (Punkt 4) vorgeschlagenen Maßnahmen berücksichtigt werden.

Nürnberg, den 29.11.2010
Umweltamt, UwA/1

gez. Hilker

gez. Rei (-3840)

¹⁶ nach § 2 Absatz 4 BauGB

ANHANG

Im Falle einer nötigen Fledermausbergung zu benachrichtigende Stellen:

Koordinationsstelle für Fledermausschutz Nordbayern
Fledermaus Notruftelefon des Landesbundes für
Vogelschutz (LBV)

tel. 09131/ 8528788

tel.0911/54737

An das B-Plan-Gebiet angrenzende ABSP-Flächen:

