1. Einleitung/ Ziele der Satzung/Plangrundlagen

Die Satzung Nr. 56 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen in einem Teilbereich des B-Planes Nr. 4249 („Zuckerbär-Areal“) wurde am 02.12.2010 eingeleitet. Im Rahmen der Aufhebung von B-Plänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[1]. Im Satzungsgebiet sind Neubebauung (Mehrfamilienhäuser, Tiefgarage, gewerblich genutzte Neubauvilla) sowie die Instandsetzung der denkmalgeschützten Zuckerbär-Villa geplant. Ein Bauantrag liegt bereits vor. Da diese Planung den Festsetzungen des B-Planes Nr. 4249 widerspricht, sollen die Festsetzungen in einem Teilbereich des B-Planes Nr. 4249 aufgehoben werden. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens kann die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB erfolgen. Mögliche Umweltkonflikte sind dann einzelfallbezogen zu betrachten.

Im Satzungsgebiet sind keine in der Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg (neu[2]) erfassten Flächen, ABSP- Flächen[3], Flächen entsprechend § 30 BayNatSchG (bzw. 13d-Flächen), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete, FFH- oder SPA- Gebiete[4] sowie Fundpunkte aus der Artenschutzkartierung vorhanden.

2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Boden, Wasser

- *Altlasten:*

Rothenburger Str. 118 (Fl. Nr. 232): Der Standort wurde durch die Fa. Weidinger (Vertragshändler für Kondensatoren, Wiederstände und Lötmittel) genutzt. Es wurden dort Lötmittel und Verdünner gelagert. Konkrete Hinweise auf das Vorliegen von umweltrelevanten Untergrundverunreinigungen liegen beim Umweltamt nicht vor.

Rothenburger Str. 112/ Holzschuherstr. 3 (Fl. Nr. 230, 231/2, 231/8, 231/3, 231/5): Auf dem Gelände der ehemalige Zuckerbäcker-Fabrik befand sich 1987 die Fa. Asia Import – Export (Kfz-Handel und Ausschlachtung). Bei der Betriebsbesichtigung wurden an einigen Stellen offensichtliche mineralölhaltige Bodenkontaminationen festgestellt, daraufhin erfolgte an diesen eng begrenzten Stellen im Oktober 1987 ein oberflächennaher Bodenaushub. Im Rahmen einer Nutzungsänderung sollten die unter Punkt 4 beschriebenen Maßnahmen berücksichtigt werden. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

2.2 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Im Satzungsgebiet findet sich spontan aufgekommene Gehölzvegetation, welche als nur bedingt bis nicht erhaltenswert eingestuft wird. Gegen eine Aufhebung der Festsetzungen des B-Planes Nr. 4249 ist aus vegetationskundlicher Sicht nichts einzuwenden.

[1] nach § 2 Absatz 4 BauGB
[2] Daten vom LfU noch nicht abgenommen
[3] Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg
[4] die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP vom 08.10.2010, ANUVA, Nürnberg)liegt vor. Hier wurden Maßnahmen zum Artenschutz festgelegt (siehe Punkt 4 des Umweltberichtes). Die Maßnahmen sind verbindlich umzusetzen, andernfalls kann es zu Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen. Bei Durchführung der Maßnahmen sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten.

2.3 Landschaft/Stadtbild

Negative Auswirkungen auf die Landschaft/ bzw. das Stadtbild durch die Aufhebung der Festsetzungen des B-Planes Nr. 4249 sind nicht zu erwarten. Entsprechend den Inhalten des Bauantrages B2-2010-1054 mit Freiflächengestaltungsplan wird sich die Freiflächensituation innerhalb des Zuckerbär-Areals insgesamt verbessern. Die wesentlichen Anforderungen – Durchwegung des Areals von der Rothenburger- zur Wolgemutstraße, Schaffung von Grünzonen mit zumindest halböffentlichem Charakter, räumliche Trennung der alten Zuckerbär-Villa von den Neubau-Komplexen – sind in ihren Grundzügen in die Freiraumplanung aufgenommen worden.

2.4 Mensch/ menschliche Gesundheit

2.4.1 Erholung

Negative Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind nicht zu erwarten (siehe auch Punkt 2.3).

2.4.2 Lärmbelastung

- *Verkehrslärm*

Durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans 4249 entfallen festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen. Zusätzlich würden durch die Realisierung der geplanten Wohnbebauung Menschen in einem erheblich durch Schallimmissionen belasteten Gebiet angesiedelt. Im Rahmen der Baugenehmigung sind daher die in die Punkt 4 des Umweltberichtes genannten Maßnahmen zu berücksichtigen.

- *Gewerbelärm*

Auf dem Areal soll hauptsächlich Wohnbebauung entstehen. Dabei ist der gewerbliche Lärm aus der gemischt genutzten Umgebung zu betrachten. Westlich der Wolgemutstraße ist in dem Bereich des B-Planes Nr. 4249, welcher nicht von der Aufhebungssatzung betroffen ist, ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Es sollte im weiteren Verfahren, bzw. spätestens im Baugenehmigungsverfahren für die neue Wohnnutzung, geprüft werden, ob der Betriebsumfang auf der Gewerbefläche eine direkt benachbarte neue Wohnnutzung zulässt. Da das Gewerbegebiet zwischen Rosenplütstraße und Wolgemutstraße zukünftig von Wohngebäuden umringt sein wird, hat diese Fläche aus Sicht des Lärmschutzes ihren GE-Charakter verloren.

2.4.3 Störfallvorsorge

In der Umgebung des Planungsgebietes befinden sich folgende, nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Betriebsbereiche, die den Grundpflichten der Störfallverordnung unterliegen.

Firma	Branche	Straße	Pflichten nach Störfall-VO	Abstand zum Planungsgebiet
N-Ergie	Heizkraftwerk Sandreuth	Sandreuthstraße	Grundpflichten	ca. 930 m
Wiegel	Feuerverzinkungsanlage	Hans-Bunte-Str.25	Grundpflichten	ca. 600 m

Abstandsempfehlungen, die in der Bauleitplanung berücksichtigt werden könnten, liegen dem Umweltamt nicht vor. Nach Einschätzung des Umweltamts sind im Falle eines schweren Unfalls in den Betriebsbereichen keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten.[5]

2.5 Luft

Aussagen zur Luftbelastung im Planungsgebiet liegen aktuell nicht vor. Im weiteren Verfahren (frühzeitige Behördenbeteiligung) ist eine Stellungnahme des Amtes für Stadtentwässerung und Umweltanalytik (SUN) einzuholen.

2.6 Klima

Gegen die Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die zukünftige Bebauung sollte aber klimarelevante Belange berücksichtigen (siehe Punkt 4 des Umweltberichtes). Für das Schutzgut Klima ist im Planungsbereich keine Vorbelastungssituation gegeben.

- *Lokalklima*

Die lokalklimatischen Ausgleichsfunktion der Fläche ist in dem laut ABSP thermisch belasteten Gebiet von besonderer Bedeutung für die in unmittelbarer Umgebung lebenden bzw. arbeitenden Menschen und die Umwelt. Bei der Neubebauung des Gebietes sind daher Maßnahmen zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation besonders wichtig. Dem sich ergebenden Widerspruch (energetisch sinnvolle Verdichtung – lokalklimatisch sinnvolle Freihaltung) ist deshalb durch ein klimatisch ausgleichendes Konzept zu begegnen (siehe dazu Punkt 4).

- *Globalklima*

Bei der baulichen Entwicklung des Gebietes sind zusätzliche CO_2-Belastungen der Atmosphäre so weit wie möglich zu vermeiden (siehe hierzu Punkt 4). Von einer zusätzlichen verkehrsbedingten CO_2-Belastung durch die geplante Bebauung wird ausgegangen.

Insgesamt werden die Auswirkungen durch die geplante Aufhebungssatzung als nicht erheblich eingestuft. Die unter Punkt 4 aufgeführten Maßnahmen sollten berücksichtigt werden.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Aussagen zu Kultur- und Sachgüternsind im weiteren Verfahren (frühzeitige Behördenbeteiligung) durch eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und -denkmälern unverzüglich gemeldet werden müssen und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen ist.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante entspricht der unter Punkt 2 beschriebenen Ausgangssituation.

[5] Die getroffene Aussage gilt unter dem Vorbehalt der derzeitigen Rechtslage und der derzeit angewandten Grenzwerte.

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

Im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Baumaßnahmen ist folgendes zu beachten:

Umwelt-belang	Maßnahme
Wasser, Boden	• *ehemaliger Kfz-Betrieb Rothenburger Str. 112/ Holzschuherstr. 3 (Fl. Nr. 230, 231/2, 231/8, 231/3, 231/5): e*ventuelle Erdaushubarbeiten im Bereich entwässerungstechnischer Einrichtungen sollten von einem Altlasten- Sachverständigen überwacht und dokumentiert werden (siehe auch Punkt 2.1). • die Anforderungen der Bundesbodenschutzgesetze für den Pfad Boden-Mensch müssen eingehalten werden
Tiere Pflanzen Biologische Vielfalt	• Während stattfindender Baumaßnahmen ist darauf zu achten, die Straßenbäume an der Holzschuherstrasse (Baumhasel) zu erhalten bzw. nicht zu beeinträchtigen. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern[6]: • Rodung der Gehölze außerhalb der Brutsaison der europäischen Vogelarten, also im Zeitraum zwischen Oktober und Februar • Abbruch der Fabrikgebäude außerhalb der Brutzeiten europäischer Brutvogelarten und vor Beginn der Winterruhe der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum zwischen Oktober und Mitte November, um eine Flucht der Tiere zu ermöglichen • Entfernung des Clematis- bzw. Efeubewuchses der Mauern vor Beginn der Abbrucharbeiten, um im Mauerwerk ruhenden Fledermäusen die Möglichkeit zur Flucht zu geben • Abbruch des Gebäudebestandes mit dem Greifer, um im Mauerwerk ruhenden Fledermäusen die Möglichkeit zur Flucht zu geben Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind folgende Maßnahmen zu treffen[7]: • Aufhängen oder Einbau von 15 Spaltenkästen für Fledermäuse in Gebäudefassaden in unterschiedlichen Expositionen (jeweils fünf in SW-, SO und Südexposition), um den Fledermäusen ganzjährig geeignete Quartiere zu bieten • Aufhängen oder Einbau von Nisthilfen für Mauersegler (3 Mauerseglerhöhlen) sowie Haussperling und Hausrotschwanz (5 Niststeine) in Gebäudefassaden
Mensch/ Lärm	• Es ist im Rahmen der Baugenehmigung darauf zu achten, dass bei den Wohngebäuden an der Rothenburger Straße die Wohn- und Schlafräume sowie sonstige schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden. Falls das nicht möglich ist, oder trotz entsprechender Anordnung der Wohn- und Schlafräume und der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die für diese Räume nach den jeweils geltenden Vorschriften oder Richtlinien maßgebenden Werte für den zulässigen Innengeräuschpegel überschritten werden, müssen zur Lärmminderung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (z. B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen) vorgenommen werden.

[6] entsprechend saP (ANUVA 2010)
[7] entsprechend saP (ANUVA 2010)

Klima	Bei der baulichen Entwicklung sollten folgende Aspekte geprüft/berücksichtigt werden: • energetischer Standard: Unterschreitung der EnEV 2009 um mindestens 30%, Passivhausstandard • effiziente Energieversorgung/Wärmeversorgung[8]: Anschluss an das Fernwärmenetz • Verschattungsanalyse/solarenergetische Optimierung in Abstimmung mit Grünordnung • flächensparende Bauweise/ kompakte Baukörper zur Reduzierung der Wärmeabstrahlung der Außenhülle und damit des Heizwärmebedarfs • Prüfung einer solarenergetischen Nutzungsmöglichkeit bereits bei der Gebäudeplanung (Tragfähigkeitsreserve) [9] • Verkehrsanbindung: Anpassung des ÖPNV - Anschlusses an den sich neu ergebenden Bedarf

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), europäischer und nationaler Artenschutz, FFH- und Vogelschutzgebiete[10]

Im Planungsgebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete vor (siehe Punkt 1.2) . Durch die Aufhebung der Satzung entstehen keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Daher sind aus der Sicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung keine Ausgleichsmaßnahmen zu fordern. Die entsprechend der saP durchzuführenden Maßnahmen (siehe Punkt 4) sind verbindlich und müssen umgesetzt werden. Eine Nichteinhaltung kann zu Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten sind von der Aufhebung der Festsetzungen nicht betroffen.

6. Geprüfte Alternativen

Da die Aufhebung von Festsetzungen beschlossen werden soll, bestehen keine Standort- oder Planungsalternativen im engeren Sinn. Zur Nullvariante (Nichtaufhebung der Festsetzungen): siehe Punkt 3. Der Umweltbericht listet jedoch unter Punkt 4 Maßnahmen auf, welche im Zuge von Baugenehmigungen bzw. der Baumaßnahmen umgesetzt werden sollten. Die Maßnahmen zum Artenschutz aus der saP sind zwingend durchzuführen.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB beschreibt den aktuellen Zustand des Planungsgebietes und die Auswirkungen der geplanten Aufhebung von Festsetzungen auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB. Folgende Informationsquellen wurden für den ersten Entwurf herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen beim Umweltamt vor):

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, 08.10.2010, ANUVA, Nürnberg)
- Baumbestandserhebung (UwA, 13.10.2008)
- Rahmenplan Landschaft der Stadt Nürnberg 1985
- Stellungnahme Umweltamt zum Zuckerbär-Areal vom 11.12.2008
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (1986 - 1988)

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

[9] Dachbegrünung und solarenergetische Nutzung schließen sich nicht gegenseitig aus. Auf die Möglichkeit der Vermietung von Dachflächen, in der Solardachbörse der Stadt Nürnberg, wird hingewiesen.

[10] Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

- Aktualisierung der Stadtbiotopkartierung Nürnberg 2008
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP) 1993 - 1996
- Artenschutzkartierung (ASK)
- Flächennutzungstypenkartierung des Umweltamtes 1995

Aussagen zu den Umweltbelangen Luft sowie Kultur- und Sachgüter liegen bisher nicht vor. Diese sind im weiteren Verfahren von den zuständigen Dienststellen einzuholen.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen für die Aufhebung von Festsetzungen eines Teilbereiches des B-Planes Nr. 4249 sind fachlich nicht erforderlich.

9. Zusammenfassung

Die Satzung Nr. 56 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen in einem Teilbereich des B-Planes Nr. 4249 („Zuckerbär-Areal“) wurde am 02.12.2010 eingeleitet. Im Rahmen der Aufhebung von B-Plänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB auf die Umweltbelange Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere[11], Landschaft/ Stadtbild, Mensch/ menschliche Gesundheit und Klima werden nicht erwartet. Hinsichtlich der Belange Luft sowie Kultur- und Sachgüter liegen noch keine Aussagen vor, hierzu sind im weiteren Verfahren Stellungnahmen von SUN bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege einzuholen. Ausgleichsmaßnahmen aus der Sicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nicht zu fordern, da auf der Fläche bereits Baurecht bestand.

Der Umweltbericht listet unter Punkt 4 Maßnahmen auf, welche im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Baumaßnahmen zu beachten sind. Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegten Maßnahmen (siehe ebenfalls Punkt 4) sind zwingend durchzuführen.

Der Umweltbericht wird bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Nürnberg, den 21.02.2011
Umweltamt/Umweltplanung

gez. Hilker gez. Rei (-3840)

[11] bei Beachtung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung formulierten Maßnahmen (siehe Punkt 4)