# BEGRÜNDUNG

**zur Satzung Nr. 56**

zur Teilaufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4249 für das Gebiet zwischen der Holzschuherstraße, der Rothenburger Straße, der Fuggerstraße und der Wolgemutstraße

in der Fassung vom 04.01.2012

# BEGRÜNDUNG

zur Satzung Nr. 56 zur Teilaufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4249 für das Gebiet zwischen der Holzschuherstraße, der Rothenburger Straße, der Fuggerstraße und der Wolgemutstraße

in der Fassung vom 04.01.2012


I. PLANBERICHT ... 3
I.1. ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG ... 3
I.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION / GRUNDLAGEN DER PLANUNG ... 3
I.2.1 BESTANDSANALYSE ... 3
I.2.2 PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT ... 4
I.2.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben ... 4
I.2.2.1.a Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ... 4
I.2.2.1.b Bebauungspläne ... 4
I.2.3 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN ... 4
I.2.3.1 Beschränkungen ... 4
I.2.3.1.a Pflichtenheft zur städtebaulichen Entwicklung ... 4
I.3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN ... 5
I.3.1 INHALTE DES BAUANTRAGS ... 5
I.3.2 UMSETZUNG DER PLANUNG ... 5
I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT ... 6
I.5. BETEILIGUNGEN ... 7
I.5.1 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG ... 7
I.5.2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG ... 8
I.5.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ... 8
I.5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG ... 8
I.6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN ... 8
I.7. KOSTEN ... 8
II. UMWELTBERICHT ... 8

# BEGRÜNDUNG

zur Satzung Nr. 56 zur Teilaufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4249 für das Gebiet zwischen Holzschuherstraße, Rothenburger Straße, Fuggerstraße und Wolgemutstraße

## I. PLANBERICHT

### I.1. ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG

Anlass der Planung ist der für das ehemalige Zucker-Bär-Areal vorliegende Bauantrag. Dieser befindet sich im Umgriff des Bebauungsplanes (BP) Nr. 4249. Der Bauantrag ist auf Grundlage der im BP Nr. 4249 getroffenen Festsetzungen jedoch nur teilweise genehmigungsfähig. Da er jedoch die in einem durch das Stadtplanungsamt erstellten Pflichtenheft für diesen Bereich definierten, städtebaulichen Entwicklungsziele weitestgehend umsetzt, soll die Realisierung der Planung über die Teilaufhebung des BP Nr. 4249 ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wurde im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) am 02.12.2010 die Aufstellung der Aufhebungssatzung Nr. 56 beschlossen.

Ziel dieses Verfahrens ist die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen eines Teilbereiches des BP Nr. 4249. Die Aufhebung umfasst das Gebiet zwischen der Holzschuherstraße im Norden, der Rothenburger Straße im Osten, der Fuggerstraße im Süden und der Wolgemutstraße im Westen.

Die Aufstellung der Satzung ist erforderlich, um die weitere bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung sind das BauGB und die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Satzungen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

### I.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION / GRUNDLAGEN DER PLANUNG

#### I.2.1 BESTANDSANALYSE

Das Satzungsgebiet befindet sich im Stadtteil Gostenhof. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Mit Ausnahme einer gewerblichen Nutzung westlich der Wolgemutstraße ist das Gebiet überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Östlich der Rothenburger Straße grenzt das ehemalige Schlachthofgelände an.

Das Satzungsgebiet ist über die Haltestelle Rothenburger Straße der U-Bahn-Linien 2 (Röthenbach – Flughafen) und 3 (derzeit Gustav-Adolf-Straße – Maxfeld) direkt an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden.

Sowohl die denkmalgeschützte Zucker-Bär-Villa als auch die auf den umgebenden Flächen bestehenden Fabrikgebäude befinden sich auf Grund des langjährigen Leerstands und der langen Zeit unklarer Eigentumsverhältnisse in einem baulich überaus schlechten Zustand.

## I.2.2 PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

### I.2.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

I.2.2.1.a Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Das Satzungsgebiet sowie die nördlich der Holzschuherstraße und südlich der Fuggerstraße liegenden Flächen werden in dem seit dem 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als gemischte Bauflächen dargestellt. Östlich der Rothenburger Straße wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage dargestellt. Westlich der Wolgemutstraße werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Entlang der Holzschuherstraße verläuft zudem eine übergeordnete Freiraumverbindung. Entlang der Rothenburger Straße befinden sich Schulen und andere Bildungseinrichtungen.

I.2.2.1.b Bebauungspläne

Die Zucker-Bär-Villa befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4249. Dieser ist am 21.12.1988 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 4249 umfasst den Bereich nordwestlich der Rothenburger Straße, zwischen Fugger-, Rosenplüt- und Holzschuherstraße einschließlich von Teilflächen südlich der Fugger-, westlich der Rosenplüt- und nördlich der Holzschuherstraße.

Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4249 waren die Sicherung des Gewerbestandortes Holzschuherstraße, die Reduzierung der aus Gewerbe- und Verkehrslärm resultierenden Beeinträchtigungen des Wohnens auf ein zumutbares Maß und die allgemeine Verbesserung der Wohnverhältnisse (z.B. Verkehrsberuhigung, grünordnerische Aufwertung der Blockinnenbereiche). Zur Ermöglichung eines verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen, insbesondere auf dem Grundstück der ehemaligen Zucker-Bär-Fabrik, werden hier detaillierte Festsetzungen getroffen (u.a. Bauweise, Traufhöhen, Fassaden- und Dachbegrünung, Abstandsgrün).

## I.2.3 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

### I.2.3.1 Beschränkungen

I.2.3.1.a Pflichtenheft zur städtebaulichen Entwicklung

In den 1990er Jahren wurde jedoch deutlich, dass eine gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück der ehemaligen Zucker-Bär-Fabrik nicht stattfinden wird. Das Gebiet war wiederholt Gegenstand planerischer Überlegungen, welche jedoch u.a. wegen der mangelnden Erschließung und Parkierung nicht fortgeführt wurden.

In einem 2007 erarbeitenden Pflichtenheft wurden durch das Stadtplanungsamt die für die städtebauliche Entwicklung des Geländes wesentlichen Eckpunkte hinsichtlich Bebauung und Nutzung definiert, u.a.:

- Erhalt der denkmalgeschützten Zucker-Bär-Villa
- offene Bebauung entlang der Holzschuherstraße
- Blockrandbebauung entlang der Rothenburger Straße
- Begrünung des Innenbereichs
- baulich-integrierter Einzelhandel

Insbesondere die Begrünung des Innenbereichs und die Größe des Einzelhandels wurden seitens potentieller Investoren jedoch immer wieder in Frage gestellt.

## I.3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN

### I.3.1 INHALTE DES BAUANTRAGS

Das vorliegende Baugesuch setzt die Vorgaben des Pflichtenheftes weitestgehend um und stellt insgesamt eine für das gesamte Gebiet positive Entwicklungsperspektive dar.

In der Holzschuherstraße ist in Ergänzung der Denkmäler Holzschuherstraße 9 (Meck-Villa) und Holzschuherstraße 3 (Zucker-Bär-Villa) die Errichtung eines viergeschossigen Einzelgebäudes mit Wohnnutzung geplant. Die Zucker-Bär-Villa selbst soll instandgesetzt und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Entlang der Rothenburger Straße soll eine straßenbegleitende, vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung mit einer gewerblichen Einheit im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils entstehen. Im Grundstücksinneren ist die Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes geplant. Entlang der Wolgemutstraße ist eine fünfgeschossige Wohnbebauung vorgesehen. In Verbindung mit der entlang der Fuggerstraße bestehenden, straßenbegleitenden Bebauung entsteht somit ein Block-Innenbereich, der sich nach Norden öffnet. Der Innenbereich soll durchgrünt und mit einem Spielplatz versehen werden.

Entlang der offenen Bebauung an der Holzschuherstraße sollen auf dem Areal öffentlich zugängliche Grünflächen entstehen (Taschenpark). Entlang dieser Grünflächen verbindet ein öffentlich zugänglicher Fußweg die Rothenburger Straße mit der Wolgemutstraße. Die geplanten Flachdächer werden durchweg begrünt, geeignete Fassadenabschnitte werden ebenfalls begrünt.

Der ruhende Verkehr wird oberirdisch entlang der Holzschuher- und Wolgemutstraße und südöstlich der Zucker-Bär-Villa sowie unterirdisch in einer über die Holzschuherstraße erschlossenen Tiefgarage untergebracht. Im verbleibenden Innenbereich sind keine weiteren Kfz-Stellplätze vorgesehen.

### I.3.2 UMSETZUNG DER PLANUNG

Die in o.g. Bauantrag dargestellte Planung ist nur im östlichen Teil des Satzungsgebietes über Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4249 möglich. Für die im westlichen Teilgebiet dargestellte Planung ist dies nicht möglich. Die Umsetzung der Planung soll daher durch die Teilaufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4249 ermöglicht werden. Die Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erfolgt dann auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Die Sicherung der städtischen Interessen erfolgt über den Abschluss einer technischen Vereinbarung bzw. eines Erschließungsvertrages mit folgenden Inhalten:

- Sicherung der Wegeverbindung zwischen Rothenburger- und Wolgemutstraße durch eine Grunddienstbarkeit
- Grundstücksabtretung des für die Anlage der Parkbuchten und die Verschiebung des Gehweges benötigten Grundstücksstreifens entlang der Wolgemutstraße
- Kostenübernahme für die Straßenbaumaßnahmen in der Wolgemutstraße (Parkflächen, Gehweg)

Nach Vorliegen dieser Voraussetzungen ist beabsichtigt, die Planung in Teilabschnitten auf Grundlage des o.g. Bauantrages zu genehmigen. Zwischenzeitlich wurden die vertraglichen Vereinbarungen geschlossen.

## I.4. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

(Auszug aus Umweltbericht, Stand 14.11.2011)

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Rahmen des Aufhebungsverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht liegt mit Stand 14.11.2011 vor und kommt zu folgendem Ergebnis:

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[1], Landschaft/ Stadtbild, Mensch/ menschliche Gesundheit, Luft, Klima und Kultur- und Sachgüter werden nicht erwartet. 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 (siehe. folgende Tabelle). Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegten Maßnahmen (siehe ebenfalls Punkt 4 bzw. folgende Tabelle) sind zwingend durchzuführen.

| 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).<br>• 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.<br><br>Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern[2]:<br>• Rodung der Gehölze außerhalb der Brutsaison der europäischen Vogelarten, also im Zeitraum zwischen Oktober und Februar<br>• 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<br>• Entfernung des Clematis- bzw. Efeubewuchses der Mauern vor Beginn der Abbrucharbeiten, um im Mauerwerk ruhenden Fledermäusen die Möglichkeit zur Flucht zu geben<br>• Abbruch des Gebäudebestandes mit dem Greifer, um im Mauerwerk ruhenden Fledermäusen die Möglichkeit zur Flucht zu geben<br><br>Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind folgende Maßnahmen zu treffen[3]:<br>• 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<br>• Aufhängen oder Einbau von Nisthilfen für Mauersegler (3 Mauerseglerhöhlen) sowie Haussperling und Hausrotschwanz (5 Niststeine) in Gebäudefassaden |

[1] bei Beachtung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung formulierten Maßnahmen (siehe Punkt 4)
[2] entsprechend saP (ANUVA 2010)
[3] entsprechend saP (ANUVA 2010)

| | |
|---|---|
| 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.<br><br>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. |
| Klima | Bei der baulichen Entwicklung sollten folgende Aspekte realisiert werden:<br>➢ energetischer Standard: Unterschreitung der EnEV 2009 um mindestens 30%, Passivhausstandard<br>➢ effiziente Energieversorgung/Wärmeversorgung[4]: Anschluss an das Fernwärmenetz<br>➢ Verschattungsanalyse/solarenergetische Optimierung in Abstimmung mit Grünordnung<br>➢ flächensparende Bauweise/ kompakte Baukörper zur Reduzierung der Wärmeabstrahlung der Außenhülle und damit des Heizwärmebedarfs<br>➢ Prüfung einer solarenergetischen Nutzungsmöglichkeit bereits bei der Gebäudeplanung (Tragfähigkeitsreserve) [5]<br>➢ Verkehrsanbindung: Anpassung des ÖPNV - Anschlusses an den sich neu ergebenden Bedarf<br><br>Maßnahmen der Klimaanpassung:<br>- ausreichende Dimensionierung der Kanalisation an die zu erwartende Zunahme von Starkniederschlägen<br>- Verwendung von wassergebundenen Bodenbelägen und Freiflächen zur Schaffung von Versickerungsflächen |

Der Umweltbericht wurde im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

## I.5. BETEILIGUNGEN

### I.5.1 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Aufstellung der Aufhebungssatzung Nr. 56 wurde im Stadtplanungsausschuss am 02.12.2010 beschlossen. Die Bekanntmachung der Aufstellung erfolgte im Amtsblatt Nr. 25/2010 vom 15.12.2010, Seite 391.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.02.2011 bis 28.03.2011 statt. Das Verfahren konnte einvernehmlich abgeschlossen werden, mit dem Ergebnis, dass der Geltungsbereich aus abrechnungstechnischen Gründen geringfügig eingeschränkt wird.

[4] 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.

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

## I.5.2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB

Die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Stadtplanungsausschuss am 19.05.2011 beschlossen. Die Bekanntmachung der Durchführung erfolgte im Amtsblatt Nr. 12/2011 vom 15.06.2011, Seite 167. Die Unterrichtung fand in der Zeit vom 27.06.2011 bis 22.07.2011 statt. Es wurden keinerlei Äußerungen vorgebracht.

## I.5.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10.10.2011 bis einschließlich 14.1.2011 durchgeführt und konnte einvernehmlich abgeschlossen werden.

## I.5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

Der vom Stadtplanungsausschuss in der Sitzung am 29.09.2011 gebilligte Entwurf der Satzung Nr. 56 wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 vom 05.10.2011, Seite 298, vom 14.10.2011 bis einschließlich 14.11.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme vorgebracht, über die der Stadtplanungsausschuss in der Sitzung am 09.02.2012 Beschluss gefasst hat. Die im Rahmen des Bebauungsplan- Verfahrens Nr. 4569 vorgebrachten Stellungnahmen wurden zum Inhalt des vorliegenden Aufhebungsverfahrens erklärt. Da sich die Stellungnahmen größtenteils gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4569 richteten und in der Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4249 keine nachteiligen Auswirkungen auf das betreffende Anwesen Rosenplütstraße 1 gesehen wurden, konnten die Stellungnahmen keine Berücksichtigung finden.

## I.6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen auf gesetzlicher Grundlage sind nicht vorgesehen.

## I.7. KOSTEN

Durch die Satzung zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, 04.01.2012
Stadtplanungsamt
i. V.

gez. Schlick
Baudirektor

## II. UMWELTBERICHT

Stand 14.11.2011, als gesonderter Textteil

NÜRNBERG

# Umweltprüfung

**Satzung Nr. 56/Zuckerbärareal**

## Umweltbericht

**Stand: 14.11.2011**

## 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.

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 Verbotstatbe-

[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

ständen 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]

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

## 2.5 Luft

In den Jahren 2002 – 04 wurden im Rahmen eines flächendeckenden Messprogramms der Stadt Nürnberg die Luftbelastung im Planungsgebiet im 1-km²-Raster untersucht. Da das Planungsgebiet sich über zwei benachbarte Untersuchungsquadrate erstreckt, werden beide zur Bewertung der Luftqualität herangezogen.

Die flächenbezogenen Messungen ergaben für den Parameter Stickstoffdioxid Durchschnittswerte von 35 und 38 µg/m³ und damit eine Unterschreitung des Grenzwertes der 39. BImSchV von 40 µg/m³ als Jahresmittelwert. Es handelt sich dabei um Flächenmittelwerte und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es kleinräumig, an exponierten Stellen, auch zu Grenzwertüberschreitungen kommt. Im Falle des Planungsgebietes ist das aber nicht wahrscheinlich, da das Umfeld nach Süden bzw. nach Südosten hin nur niedrig oder nicht bebaut ist, und deshalb ein relativ freier Luftaustausch gegeben ist.

Die weiteren gemessenen Parameter Benzol, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid waren unauffällig.

Im Nahbereich des Planungsgebietes gibt es bereits eine hohe Verkehrsdichte, und es ist aus den vorliegenden Angaben nicht zu erkennen, ob es durch die geplante Bebauung zu einer wesentlichen Mehrung des Kfz-Verkehrs kommen wird. Insgesamt werden die Auswirkungen durch die Realisierung der Planung unter dieser Voraussetzung als nicht erheblich eingestuft.

## 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

Die ehemalige „Zucker-Bär“ – Villa ist ein wichtiges Einzeldenkmal, das engemaschig festgesetzt werden sollte. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht zu vermuten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestim-

mungen 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.

## 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).<br>• 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.<br><br>Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern[6]:<br>• Rodung der Gehölze außerhalb der Brutsaison der europäischen Vogelarten, also im Zeitraum zwischen Oktober und Februar<br>• 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<br>• Entfernung des Clematis- bzw. Efeubewuchses der Mauern vor Beginn der Abbrucharbeiten, um im Mauerwerk ruhenden Fledermäusen die Möglichkeit zur Flucht zu geben<br>• Abbruch des Gebäudebestandes mit dem Greifer, um im Mauerwerk ruhenden Fledermäusen die Möglichkeit zur Flucht zu geben<br><br>Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind folgende Maßnahmen zu treffen[7]:<br>• 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<br>• Aufhängen oder Einbau von Nisthilfen für Mauersegler (3 Mauerseglerhöhlen) sowie Haussperling und Hausrotschwanz (5 Niststeine) in Gebäudefassaden |

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

| | |
|---|---|
| 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.<br><br>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. |
| Klima | Bei der baulichen Entwicklung sollten folgende Aspekte realisiert werden:<br>• energetischer Standard: Unterschreitung der EnEV 2009 um mindestens 30%, Passivhausstandard<br>• effiziente Energieversorgung/Wärmeversorgung[8]: Anschluss an das Fernwärmenetz<br>• Verschattungsanalyse/solarenergetische Optimierung in Abstimmung mit Grünordnung<br>• flächensparende Bauweise/ kompakte Baukörper zur Reduzierung der Wärmeabstrahlung der Außenhülle und damit des Heizwärmebedarfs<br>• Prüfung einer solarenergetischen Nutzungsmöglichkeit bereits bei der Gebäudeplanung (Tragfähigkeitsreserve) [9]<br>• Verkehrsanbindung: Anpassung des ÖPNV - Anschlusses an den sich neu ergebenden Bedarf<br><br>Maßnahmen der Klimaanpassung:<br>- ausreichende Dimensionierung der Kanalisation an die zu erwartende Zunahme von Starkniederschlägen<br>- Verwendung von wassergebundenen Bodenbelägen und Freiflächen zur Schaffung von Versickerungsflächen |

## 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.

[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

## 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 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)
- Aktualisierung der Stadtbiotopkartierung Nürnberg 2008
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP) 1993 - 1996
- Artenschutzkartierung (ASK)
- Flächennutzungstypenkartierung des Umweltamtes 1995
- Stellungnahme BoB/Denkmalschutz vom 11.03.2011
- Stellungnahme SUN/U-2 vom 12.01.2011

## 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, Luft, Klima und Kultur- und Sachgüter werden nicht erwartet. 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.

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

Nürnberg, den 14.11.2011
Umweltamt

gez. Köppel gez. Rei (-3840)