BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4568
für das Gebiet zwischen der Erlanger Straße, dem Flurbereinigungsweg Im Knoblauchsland, der Unteren Stadtgasse und der Marienbergstraße

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 2

I.1. ALLGEMEINES 2

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 2

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 3

I.3.1. BESTANDSANALYSE 3

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 10

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 10

I.4. PLANUNGSKONZEPT 10

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 10

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 11

I.4.3. GRÜNORDNUNGSKONZEPT 12

I.4.4. IMMISSIONSSCHUTZ 13

I.5. FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 17

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 17

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 18

I.5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 18

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN 18

I.5.5. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 19

I.5.6. GESTALTUNG DER WERBEANLAGEN 19

I.5.7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE 19

I.5.8. VERKEHRSLÄRM 19

I.5.9. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN, MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH 20

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 24

I.7. BETEILIGUNGEN 25

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 25

I.7.3 BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 25

I.7.4 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 27

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG 28

I.9. KOSTEN 28

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES

Der Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg hat in seiner Sitzung am 15. Februar 2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4568 für ein Gebiet zwischen der Erlanger Straße, den Flurbereinigungswegen Flur.Nr. 414 und Flur-Nr. 415 und der Marienbergstraße aufzustellen. Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 09. Februar 2012 wurde darüber hinaus beschlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich des Wegs Im Knoblauchsland, östlich der Unteren Stadtgasse um einen Teilbereich nördlich des Wegs zu erweitern. Ziel der Erweiterung des Geltungsbereichs ist die Integration eines Vorhabens (Kindertagesstätte) in die städtebauliche Planung.

Auf Grund der Dringlichkeit des im Weiteren zu beschreibenden Vorhabens sollen nunmehr für die Bereiche westlich und östlich der Unteren Stadtgasse gesonderte Bebauungsplan-Verfahren weiter geführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch und die auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Nach § 2 Abs. BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der im Zuge des Verfahrens fortgeschrieben wurde.

Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor über die bei der Planung anfallenden Kosten und Maßnahmen geschlossen werden.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Die Qualität und Attraktivität dieses Standorts hat auf Grund seiner Verkehrs- und Lagegunst einen hohen Stellenwert. Auf der B4 von Erlangen kommend, trifft man im Bereich des Bebauungsplans auf die zusammenhängend besiedelte Fläche des Stadtkerns von Nürnberg. Im Hinblick auf die Flächenausweisungen des FNP wird deutlich, dass dieser Bereich für absehbare Zeit den Ortseingang prägen wird. Zudem hat die Kreuzung der B4 mit der Marienbergstraße überörtliche Bedeutung, da über sie der Flughafen erreicht wird. Neben der Gestaltung des Ortseingangs gehört daher auch die Schaffung eines markanten Orientierungspunktes zu den städtebaulich verfolgten Zielen

Für das Gebiet beiderseits der südlichen Unteren Stadtgasse wurde daher das Planungsziel formuliert, dass in dieser Lage hochwertige Bauflächen für Dienstleistung und Handwerk zu entwickeln sind. Dabei soll zu der Bebauung nach Almoshof ein grüner Ortsrand ausgebildet werden.

Die vorliegenden Planungen beziehen sich nunmehr auf die westliche Seite der Unteren Stadtgasse. Dort sollen auf der gewerblichen Baufläche vorrangig der Verkauf hochwertiger Güter und Verwaltungsnutzungen gewährleistet werden.

Auf dem Areal westlich der Unteren Stadtgasse zwischen der Erlanger Straße, dem Flurbereinigungsweg Im Knoblauchsland und der Marienbergstraße soll durch einen Investor ein Autohaus in Verbindung mit einem mehrgeschossigen Bürogebäude errichtet werden. Bei dem Autohaus handelt es sich um Ausstellungsflächen für Neufahrzeuge, Gebrauchtfahrzeugausstellungsflächen im Freien, Service- und Werkstatteinrichtungen.

Mit der Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4568 sollen insbesondere auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der genannten Vorhaben geschaffen werden.

Die Erreichung der Ziele soll durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gewährleistet werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE

Lage im Stadtgebiet, Baubestand, Topographie

Das ca. 1,6 ha große Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Almoshof / Schnepfenreuth im Nordwesten des Stadtgebiets in der Nähe des Flughafens und der Autobahn A3. Es wird im Westen begrenzt von der Erlanger Straße (B4), im Süden von der Marienbergstraße und im Osten von der Unteren Stadtgasse. Nördlich schließt der Flurbereinigungsweg Im Knoblauchsland und die landwirtschaftlich genutzten, offenen Flächen des Knoblauchslands an.

Nördlich der zu beplanenden Flächen liegt der Ortsrand des ländlich geprägten Ortsteils Almoshof. Wohnbebauung zieht sich einzeilig entlang der östlichen Seite der Unteren Stadtgasse nach Süden. Östlich der Unteren Stadtgasse befinden sich mit Baufirmen und einem Autoverkaufsplatz gewerblich genutzte Flächen. Darüber hinaus befinden sich hier zwei Gebäude mit Wohnnutzung.

Gegenüber der Erlanger Straße sind Gewerbenutzungen (Autohaus, Schnellrestaurant) anzutreffen.

Das Planungsgebiet selbst ist derzeit geprägt von Brachflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, mit einem erheblichen Baumbestand im Nordwesten des Grundstücks. Außerdem befindet sich hier ein Wohngebäude, welches aufgegeben wird.

Das Areal ist nahezu eben.

Verkehr/ Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Untere Stadtgasse, weiter über die Marienbergstraße und die Erlanger Straße gut an das innerstädtische Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Marienbergstraße wird gleichzeitig der Flughafen an die Erlanger Straße (B4) und weiter an die Autobahn A3 bzw. an die Innenstadt angebunden.

An der Nordseite des Grundstücks grenzt der Flurbereinigungsweg Im Knoblauchsland an, der den Übergang zu den klein strukturierten landwirtschaftlichen Nutzflächen des Knoblauchlands bildet.

Über die Untere Stadtgasse wird der Ortsteil Almoshof erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Andienung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist derzeit durch die Buslinien 28, 29, 30, 30E und 31 in der Erlanger Straße gewährleistet.

Mit der Stadtbahn nach Erlangen über die Erlanger Straße, wird die Anbindung des Gebiets nochmals verbessert werden. In absehbarer Zeit ist mit dem Bau der Teilstrecke Thon - Wegfeld zu rechnen. Eine Haltestelle ist in der Nähe des Baugebiets geplant.

Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

Zurzeit ist die Nutzung des Planungsgebiets geprägt durch ein kleinteiliges Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungstypen, darunter landwirtschaftliche Acker- und Brachflächen, Gärten und ein Wohngrundstück. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung beschränken sich die Gehölzstrukturen hauptsächlich auf den nördlichen und nordwestlichen Bereich.

Biotopflächen, die in der Stadtbiotopkartierung aufgenommen sind, sind in ganz kleinen Flächen, als Komplexbiotope, im Grünstreifen entlang der westlichen Marienbergstraße, die mit mageren Grasfluren, Heckenfragmenten, Bäumen und Baumgruppen bestanden ist, zu finden. (Auszug aus Biotopkartierung Bayern (Stadt) – Objektnr. Nürnberg -10-27-00). Außerdem nördlich der Marienbergstraße (sowie als schmaler Streifen östlich der Erlanger Straße) befindet sich das im Rahmen der Stadtbiotopkartierung erfasste Biotop Nr. 1027-001. Hierbei handelt es sich um Altgrasbestände mit Bäumen, Magerrasen- und Heckenfragmenten.

Im Bereich des Hausgartens, Flur-Nr. 303/5 im Nordwesten und der Kleingartenanlage im Norden, Flur-Nr. 307 sind intensiv gepflegte gärtnerische Flächen mit Rasen und Nadel- bzw. Laubgehölzen, z.B. Hainbuchen, Eichen, Ahorn Obstgehölzen etc. vorhanden, die teilweise unter die Baumschutzverordnung fallen.

Aufgrund ihrer Lage im intensiv landwirtschaftlich genutzten Knoblauchsland und entsprechend ihrer unterschiedlichen Ausstattung sind die Flächen für verschiedene Tiergruppen von Bedeutung. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt.

Immissionsschutz

Grundsätzliches Planungsziel ist die Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse, Dies ist dann der Fall, wenn sichergestellt ist, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die Allgemeinheit oder Nachbarschaft auftreten. Auch dürfen innerhalb des Plangebiets selbst keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten; gesunde Arbeitsverhältnisse sind sicherzustellen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Ge-

fahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen insbesondere durch Lärm, Luft verunreinigende Stoffe (—Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), Erschütterungen oder Lichteinwirkungen herbeizuführen.
Eine Beurteilung erfolgt nach folgenden Bestimmungen:

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (16. BImSchV)
22. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (22. BImSchV)
Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)

Gemäß § 50 BImSchG müssen bei raumbedeutsamen Planungen Gebiete einander so zugeordnet werden, dass der Schutz von Wohngebieten vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: vor allem vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen) sichergestellt wird (Trennungsprinzip). Welche Möglichkeiten es dahingehend gibt, ist in der Prüfung von Planungsvarianten abzuklären. Liegt der Standort fest und werden Lärmimmissionen die oberhalb der --- Orientierungswerte liegen ausgelöst, so sind als zweites aktive Schallschutzvorkehrungen zu untersuchen. Das Vorsehen passiven Lärmschutzes -kann das letzte Mittel sein um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen und darf nur dann zum Zuge kommen, wenn aktive Maßnahmen nicht oder nicht zu zumutbaren Bedingungen verwirklicht werden können.

Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr auf die geplanten Bauflächen
Das Planungsgebiet liegt unweit der Erlanger Straße (B4) und an der Marienbergstraße, beides hoch belastete Hauptverkehrsstraßen, daher ist auf den geplanten Bauflächen grundsätzlich von einer hohen Lärm- und Schadstoffimmission auszugehen.

Für die Prognosebelastung ist einerseits die Ausgangssituation zu betrachten. Daneben ist eine Prognose zur Verkehrsentwicklung für einen 10-Jahreszeitraum anzustellen und zu untersuchen, wenn Änderungen an der derzeitigen Situation absehbar sind.
In diesem Zusammenhang sind verschiedene Verkehrsprojekte, die nach ihrer Realisierung Auswirkungen auf den Bereich haben werden, zu betrachten.

- Durchbau der Bamberger Straße nach Fürth

  Die Hauptverkehrsstraße, die den Norden Nürnbergs mit der Stadt Fürth verbinden soll, war bereits 1956/58 im Wirtschaftsplan der Stadt Nürnberg dargestellt (mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes 1960 wurde der Wirtschaftsplan zum unbefristet geltenden FNP erklärt). Sie ist seither im FNP der Stadt Nürnberg enthalten, bislang konnte jedoch keine Einigung zur Trassenführung an der Stadtgrenze zwischen der Stadt Nürnberg und der Stadt Fürth erzielt werden. Aufgrund der angespannten wirtschaftlichen Lage, ist derzeit eher nicht zu erwarten, dass die mind. 50-jährige Planungsgeschichte zur Bamberger Straße in den nächsten 10 Jahren in eine Realisierung münden wird, zumal das Planfeststellungsverfahren bislang nicht eingeleitet wurde.

- Flughafen – Nordanbindung an die A3

  Der Planfeststellungsbeschluss erfolgte am 15.02.2012.

- Stadtbahn nach Erlangen, Abschnitt bis Wegfeld

  Die Auslegung der Planfeststellungsunterlagen ist erfolgt. Derzeit wird die Planung für einen Teilabschnitt nochmals angepasst.

Die Flughafen – Nordanbindung sowie die Stadtbahn zum Wegfeld sind in die verkehrliche Betrachtung einzubeziehen, da die Realisierung der Projekte absehbar ist. Der Durchbau der Bamberger Straße soll lediglich fakultativ, im Sinne einer worst-case- Abschätzung, beleuchtet werden.

Der durch den Bebauungsplan hinzu kommende Verkehr bewegt sich in einer Größenordnung, die in Anbetracht der Vorbelastungen der betroffenen Straßen keine relevanten zusätzlichen Lärmimmissionen generiert.

Es ergeben sich damit folgende drei Szenarios:

SZ1: aktuelle Situation

Erlanger Straße, nördlich Marienbergstraße	43.500 Kfz/24 h
Erlanger Straße, südlich Marienbergstraße	50.000 Kfz/24 h
Marienbergstraße	23.500 Kfz/24 h
Bamberger Straße	10.000 Kfz/24 h

SZ2: Belastung mit Flughafen-Nordanbindung und Stadtbahn

Erlanger Straße, nördlich Marienbergstraße	45.000 Kfz/24h
Erlanger Straße, südlich Marienbergstraße	54.500 Kfz/24 h
Marienbergstraße	23.500 Kfz/24 h
Bamberger Straße	10.000 Kfz/24 h

SZ3: Belastung mit Flughafen-Nordanbindung, Stadtbahn und Durchbau Bamberger Straße

Erlanger Straße, nördlich Marienbergstraße	36.500 Kfz/24h
Erlanger Straße, südlich Marienbergstraße	56.000 Kfz/24h
Marienbergstraße	26.500 Kfz/24h
Bamberger Straße	25.500 Kfz/24h

Es wurden im Planungsgebiet und außerhalb des Planungsgebiets charakteristische Immissionsorte (IO) festgelegt.

IO 4 und IO 4a liegen auf einer Außenbereichsfläche, die als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Die Darstellung des wirksamen FNP ist Wohnbaufläche. Auf dieser Fläche soll ei-

ne Kindertagesstätte errichtet werden. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit sind IO 4 und IO 4a im Außenbereich und in Nachbarschaft mit der Gemengelage wie eine gemischte Baufläche einzustufen.
IO 1 liegt an einem Wohnhaus, welches in der Gemengelage östlich der Unteren Stadtgasse liegt. Die Gemengelage besteht aus gewerblichen Nutzungen (Baugeschäfte, Wohnhäusern und Gebrauchtwagenhandel). IO 1 ist als gemischte Baufläche einzustufen.

Die Beurteilung erfolgt nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau:

Immissionsort (IO)	Orientierungswert DIN 18005 in db(A)		Beurteilungspegel Lr in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
IO 8 GE(e)	65	55	69,3	61,4
IO 4 WA/MI	55/60	45/50	56,8	48,9
IO 4 a WA/MI	55/60	45/50	56,6	48,7
IO 1 MI	60	50	64,1	56,2

Als *besonders* belastet durch Straßenlärm stellen sich IO 8 im Planungsgebiet und IO 4, IO 4a, IO 1 außerhalb des Planungsgebiets dar.

Die ermittelten Beurteilungspegel überschreiten in der Betrachtung der Szenarios SZ1, SZ2 und SZ3 tags den Orientierungswert (ORW) **im geplanten Gewerbegebiet** westlich der Unteren Stadtgasse um maximal 4,0 – 4,3 dB, nachts um maximal 6,4 dB.

Außerhalb des Planungsbereichs im Nordosten werden maximale Pegel bei SZ 1 56,5 / 48,8; SZ 2 56,8 / 48,9 und SZ 3 56,8 / 48,8 dB(A) tags / nachts erreicht. Gemessen an den Orientierungswerten für Mischgebiete ergeben sich **dort** Überschreitungen von bis zu 1,8 dB(A) am Tag und 3,9 dB(A) in der Nacht.

Außerhalb des Planungsbereichs im Osten werden maximale Pegel bei SZ 1 63,3 / 55,7; SZ 2 63,6 / 55,8 und SZ 3 64,1 / 56,2 dB(A) tags / nachts erreicht. Gemessen an den Orientierungswerten für Mischgebiete ergeben sich **dort** Überschreitungen von bis zu 4,1 dB(A) am Tag und 6,2 dB(A) in der Nacht.

Lärmimmissionen aus Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb, ca. 50 m entfernt, der Lärmschutzzone G deren Schallpegel mit 62 db(A) angegeben ist.

Hinweis: Nach Auskunft der Regierung von Mittelfranken kann frühestens Ende des Jahres 2012 mit der Ausweisung entsprechender Schutzzonen für Nürnberg nach § 2 des Gesetzes zum Schutz gegen den Fluglärm aus dem Jahr 2007 gerechnet werden.

Lärmimmissionen aus Gewerbelärm

Das Plangebiet liegt in einer Umgebung, die heterogene Nutzungen aufweist. Um einen gerechten Interessenausgleich erzielen zu können, müssen vorhandene, plangebende und faktische Vorbelastungen ermittelt werden sowie die sich aus dem in § 15 Abs. 1 BauNVO niedergelegten Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme resultierende Schutzbedürftigkeit der

einzelnen Nutzungen in Bezug auf die unterschiedlichen Störbelange ermittelt werden. Die BauNVO kennt dazu folgende Störgrade:

- nicht störend (kann im WA zugelassen werden)
- nicht wesentlich störend (dem MI zugeordnet)
- nicht erheblich belästigend (dem GE zugeordnet)
- darüber hinaus gehend sind die erheblich belästigenden Betriebe und Anlagen dem GI (bzw. SO oder Außenbereich) zugeordnet

Die Umgebung des B-Plangebiets kann durch die Erlanger Straße und die Marienbergstraße / Bamberger Straße in vier Sektoren eingeteilt werden:

Im *nordwestlichen Sektor* besteht der Bebauungsplan Nr. 4082 vom 17.12.1985 mit letzter Änderung vom 30.11.2005, der im maßgeblichen Bereich an der Erlanger Straße ein Gewerbegebiet ohne Einschränkungen vorsieht. Bislang ist der Bereich zu etwa 2/3 belegt. Angesiedelt haben sich überwiegend Betriebe aus dem Dienstleistungssektor (daneben Autohaus, Logistik in geringem Umfang, Karosseriebau, Catering). Aufgrund der neuen und hochwertigen Bausubstanz (Bürogebäude) ist mittelfristig nicht mit grundlegenden Änderungen in der Gebietscharakteristik zu rechnen.
Von diesem Gewerbegebiet gehen derzeit Emissionen aus, die die Klassifizierung der BauNVO mit „nicht erheblich belästigend“ beschreibt. Der minimale Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 50 m.

Im *südwestlichen Sektor* gilt der Bebauungsplan Nr. 4191 vom 03.03.1999 mit letzter Änderung vom 26.10.2004, der entlang eines ca. 60 m tiefen Streifens entlang der Erlanger Straße ein Mischgebiet- und in den westlich anschließenden Bereichen allgemeine Wohngebiete festsetzt. Das Mischgebiet ist mind. ca. 60 m vom Plangebiet entfernt, das Wohngebiet mind. ca. 120 m.
Nach der BauNVO sind die durch das Mischgebiet verursachten Emissionen als „nicht wesentlich störend“ einzustufen.

Der *südöstliche Sektor i*st noch nicht bebaut. Er wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Flächen zwischen Erlanger Straße und Marienbergstraße sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen mit der Zielrichtung „Dienstleistung“ dargestellt. Wenn die Flächen zu Bauland entwickelt werden sollen, wäre damit für den Bebauungsplan vorgegeben, dass möglichst ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln ist.
Dementsprechend sollte ein Störgrad zwischen „nicht erheblich belästigend“ und „nicht wesentlich störend“ ausgeschöpft werden können. Der Abstand des Bereichs zum Plangebiet beträgt mind. 30 m.

Im *nordöstlichen Sektor* liegt das Plangebiet. Nördlich an den überplanten Bereich grenzen entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans Außenbereichsflächen mit intensiver Landwirtschaft (Gemüseanbau, Gewächshäuser) an. Nach ca. 130 m folgt das erste Wohnbaugrundstück der westlichen Unteren Stadtgasse.
Östlich der Unteren Stadtgasse gegenüber dem Plangebiet befindet sich der Bereich, für den ein eigenes Bebauungsplan-Verfahren weiter geführt werden soll. Die Bebauung dort besteht aus einer Gemengelage mit zwei Wohnhäusern, Schuppen und Lagerplätzen von Baufirmen,

einem Verkaufsplatz für Gebrauchtwagen und Gartennutzung. Dieser Bereich ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Nördlich der Gemengelage liegt nach ca. 50 m die Wohnbebauung der östlichen Unteren Stadtgasse. Dazwischen liegen Außenbereichsflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, auf denen die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant ist.

Bewertung der Bestandsituation in Bezug auf die Lärmproblematik

Für eine Reihe von Betrieben und Anlagen, die dem Störgrad „nicht erheblich belästigend“ zuzuordnen sind, z.B. Autowerkstätten, Karosseriebetriebe etc. gibt der Abstandserlass Nordrhein-Westfalen Mindestabstände zu allgemeinen und reinen Wohngebieten von 100 m vor. Wenn dieser Abstand eingehalten wird, dann kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen der Wohnnutzung nicht zu erwarten sind.
Einerseits sind im vorliegenden Fall überwiegend Bereiche und Betriebe betroffen die im Emissionsgrad noch schwächer einzustufen sind als „nicht erheblich belästigend“, andererseits haben die schutzbedürftigen Nutzungen überwiegend nicht den Status von Wohngebieten, es handelt sich um Misch- und Gewerbegebiete. Das nächstgelegene festgesetzte allgemeine Wohngebiet zum Planbereich ist minimal ca. 120 m entfernt. Die westlich der Erlanger Straße gelegenen Bereiche wirken sich aufgrund der Entfernung (ca. -200 m) und des verhältnismäßig geringen Störgrads nicht relevant auf die Lärmsituation im Planbereich aus.

Da neben Gewerbegebieten und Außenbereichsflächen auch Wohnbauflächen bzw. einzelne Gebäude mit Wohnnutzungen in der Umgebung des Bebauungsplans vorhanden sind, ist zu berücksichtigen, dass einerseits noch nicht alle Gewerbeflächenpotentiale ausgenutzt sind und daher weitere Gewerbelärmimmissionen hinzukommen können, andererseits das neu geplante Gebiet keine Lärmvorbelastung erzeugen darf, die eine Belegung der weiteren vorhandenen Flächen für die Zukunft ausschließen würde, da in den angrenzenden Bereichen noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden sollen.

Aus immissionsfachlicher Sicht wird dieser Situation ausreichend Rechnung getragen, wenn die nach DIN 18005 maßgeblichen Orientierungswerte an den Immissionsorten der Nachbarschaft um 6 dB(A) unterschritten werden. Der Abschlag von 6 dB(A) berücksichtigt ausreichend eine vorhandene bzw. dazukommende Belastung aus weiteren Gewerbebetrieben in der näheren Umgebung und wurde in den maßgeblichen Lärmuntersuchungen zugrunde gelegt.

Altlasten

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 537 wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung von der Sakosta Euro Consult durchgeführt. Es ergab sich kein Hinweis einer Altlast im Untersuchungsgebiet.

Die auf dem Grundstück Flur-Nr. 536 vorhandene Fäkaliengrube, die bis in die 70er Jahre beschickt worden ist, wurde hinsichtlich möglicher Kontamination untersucht. Bei der Untersuchung konnten keine umweltgefährdenden Stoffe festgestellt werden. Auffüllungen im Bereich der Fäkaliengrube sind uneingeschränkt wieder einbaufähig. Auf das Bodengutachten des Ingenieurbüros Dr. Schulze und Lang vom 15.04.2008 wird verwiesen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Planfeststellungsverfahren Erlanger Straße / Stadtbahn

Westlich des Planungsgebiets an der Ostseite der Erlanger Straße soll die Trasse der Stadtbahn von Nürnberg - Thon nach Erlangen geführt werden.

Die Auslegung der Planfeststellungsunterlagen für das Teilstück Thon nach Wegfeld ist erfolgt. Derzeit wird die Planung in einem Teilstück überarbeitet. Mit der Inbetriebnahme des Teilstücks Thon nach Wegfeld ist nicht vor dem Jahr 2014 zu rechnen.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg

Das Plangebiet liegt im mittleren Bauschutzbereich des Flughafens Nürnberg. Innerhalb dieses Bereichs gelten die sich aus Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), insbesondere § 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG, sowie bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Vorschriften ergebenden Baubeschränkungen. Bauvorhaben bedürfen der Zustimmung des Luftamts Nordbayern.

Beregnungsfläche des Wasserverbandes Knoblauchsland

Die Flächen des Planungsgebiets sind beim Wasserverband Knoblauchsland im Rahmen des Beileitungsprojektes als Beregnungsfläche angemeldet.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2006 wurden entlang der Marienbergstraße neue gewerbliche Bauflächen mit der Zielrichtung Dienstleistung dargestellt. Die gute Erschließung des Bereichs und die Nähe zum Flughafen waren entscheidende städtebauliche Argumente für die Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Arealen im Einzugsbereich des Flughafens. Dadurch wird dem Ziel des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken (B IV 2.6), wonach auf den Ausbau und die Neuansiedlung von öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs im großen Verdichtungsraum hingewirkt werden soll, Rechnung getragen.
Im Hinblick auf die Schaffung eines attraktiven Ortseingangsbereichs und einer Verbesserung des bestehenden Ortsrands ist eine attraktive Bebauung des Kreuzungsbereichs erforderlich. Die Marienbergstraße hat sich bereits durch die Ansiedlung der Autohäuser der Mar-

ken Audi und VW als Standort für hochwertigen Kraftfahrzeughandel etabliert. Diese Nutzung entspricht nicht vollständig der Idee eines Dienstleistungsparks mit Bürogebäuden im Flughafenumfeld. Jedoch lassen sich Autohäuser mit hochwertiger Anmutung durchaus in das Bild eines Dienstleistungsparks im Flughafenumfeld integrieren.
Auf dem Areal an der Erlanger Straße, zwischen dem Flurbereinigungsweg „Im Knoblauchsland“, der Marienbergstraße und der Unteren Stadtgasse soll durch einen Investor ein Autohaus mit einer Grundfläche von ca. 4657 m² und einer Gebäudehöhe von ca. 8 m errichtet werden. Es handelt sich dabei um Ausstellungsflächen für Neufahrzeuge, Gebrauchtfahrzeugausstellungsflächen im Freien, Service- und Werkstatteinrichtungen. Dabei ist an diesem Standort der Handel mit Gebrauchtfahrzeugen nur untergeordnet zum Handel mit Neufahrzeugen erwünscht. Ein typischer Gebrauchtwagenhandel wäre an prominenter Stelle einer der Haupteinfallsstraßen Nürnbergs städtebaulich unangemessen.
Zur Akzentuierung der Kreuzungssituation im südöstlichen Teil des Planungsgebiets plant der Investor ein sechsgeschossiges Bürogebäude mit einer Traufhöhe von ca. 24 m und einer Grundfläche von ca. 400 m². Das vom Investor geplante ca. 8 m hohe Ausstellungs- und Werkstattgebäude soll das städtebaulich notwendige Gewicht an den Beginn der Marienbergstraße bringen. Die maximale Traufhöhe 345,0 m über NN in diesem Bereich ergibt sich aus den Belangen der Flugsicherheit. Die Bezugshöhe des nahezu ebenen Geländes liegt bei 313,0 m über NN. Somit beträgt die absolute Traufhöhe des geplanten Bürogebäudes 337,0 m über NN, die Traufhöhe des geplanten Werkstattgebäudes liegt bei 321,0 m über NN.

Die erforderlichen Stellplätze und Zufahrtswege für das Autohaus und das Bürogebäude können auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden. Die nicht überdachten Ausstellungsflächen für Neu- und Jahreswagen bzw. Gebrauchtfahrzeuge werden in der Ecksituation Marienbergstraße / Erlanger Straße angeordnet. Die Planung sieht insgesamt 176 Stellplätze und 35 Ausstellungsplätze auf dem Gelände im Freien vor.
Grundsätzlich soll die neue Planung durch hochwertige Architektur mit z.T. mehrgeschossiger Bebauung zur Verbesserung der Ortseingangssituation und zur Steigerung der Qualität und Attraktivität des Standorts beitragen. Das geplante Vorhaben - insbesondere in Verbindung mit der Realisierung des Bürogebäudes - entspricht der städtebaulichen Zielsetzung.

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 1,6 ha.

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das zu beplanende Gebiet befindet sich am Stadtrand in gut erschlossener Lage und liegt in unmittelbarer Nähe des Flughafens. Es ist über die Marienbergstraße und die Erlanger Straße (B4 anbaufrei) in Verbindung mit der Autobahn A3 hervorragend an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Durch die Inbetriebnahme der Stadtbahn nach Erlangen wird die Attraktivität des Gebiets nochmals verbessert, zudem soll an der Ecke Marienbergstraße und Erlanger Straße eine Haltestelle eingerichtet werden. Das Planungsgebiet liegt an einer Hauptzufahrtsstraße zum Stadtgebiet.
Aufgrund der Bedeutung und der Verkehrsbelastung der Erlanger- und der Marienbergstraße scheiden Zu- und Abfahrten über diese Straßen aus.
Das Planungsgebiet soll daher ausschließlich über die Untere Stadtgasse erschlossen werden. Die Untere Stadtgasse soll bis zum Flurbereinigungsweg Im Knoblauchsland mit Park-

buchten und Gehweg auf der westlichen Straßenseite ausgebaut werden. Der Kreuzungspunkt Marienbergstraße / Untere Stadtgasse bleibt unverändert.
Für die Erschließung des Planungsgebiets ist der Ausbau bzw. Ertüchtigung der bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen nicht erforderlich.
Sowohl die Untere Stadtgasse als auch die Marienbergstraße wurden bisher nicht als Erschließungsanlagen abschließend hergestellt und ggf. als Erschließungsanlagen für angrenzende Grundstücke nach Baugesetzbuch abgerechnet. Die beiden Straßen sollen mittel- bis langfristig ausgebaut werden.

I.4.3. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Durch grünordnerische Maßnahmen wird die Einbindung des Planungsgebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt, wobei sich die Begrünung im Planungsgebiet auf die Randbereiche konzentriert. Das grünordnerische Konzept sieht im nördlichen Übergangsbereich zum Knoblauchsland standortheimische artenreiche Heckenstrukturen, Vogel- Nähr und Nistgehölze und kleinere Baumgruppen in extensiven Wiesenflächen vor. Im östlichen und südlichen Bereich entlang der Unteren Stadtgasse und der Marienbergstraße sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg standortgerechte Laubbäume in Rasenflächen geplant.

Als Ersatz für den Verlust möglicher Brutstätten, sind 5 - 6 Nistkästen mit Katzen- und Marderschutz, die insbesondere für den Gartenrotschwanz geeignet sind, im Bereich der nördlichen Grünfläche zu installieren (CEF und Ausgleichsmaßnahme zur Eingriffsregelung).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Realisierung des Vorhabens werden auf dem Gebiet größere Flächen versiegelt.

Für die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf nach §1a BauGB ermittelt.

Auswirkungen ergeben sich auf das Landschaftsbild und auf die Tier- und Pflanzenwelt, da größere Brach- bzw. landwirtschaftliche Flächen als Bestandteil der Kulturlandschaft Knoblauchsland überbaut werden. Durch entsprechende Maßnahmen wie intensive Ortsrandeingrünung durch unterschiedliche Grünstrukturen, die auch die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang erhalten sollen bzw. wieder herstellen sollen, werden die negativen Auswirkungen möglichst kompensiert. Da die Flächen vor Ort für eine Kompensation nicht ausreichen, sind externe Flächen erforderlich, die durch das Ökokonto der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt werden.

Regelungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor getroffen.

Auf die ausführliche Darstellung der Thematik im Umweltbericht wird verwiesen.

I.4.4. IMMISSIONSSCHUTZ

Straßen- und Schienenlärm

Die Bestandssituation zeigt Probleme mit Lärmimmissionen besonders aus Verkehrslärm auf. Aufgrund der Abwägungsdirektive gemäß § 50 BImSchG hat die Gemeinde zunächst zu prüfen, ob und wie sie widersprechende Nutzungsweisen trennen kann.

Dem Trennungsgebot kann hier nicht entsprochen werden. Die ansiedlungswilligen Betriebe schätzen an dem zu entwickelnden Gewerbestandort gerade die unmittelbare Sichtlage zu den viel befahrenen Hauptverkehrsstraßen.
Das Gewerbegebiet bleibt dem Konzept nach Nutzungen vorbehalten, die durch Aktivitäten im Tag-Zeitraum gekennzeichnet sind, die auf das Plangebiet einwirkende nächtliche Pegelüberschreitung durch Verkehrslärm von 6,4 dB(A) ist daher nicht relevant. Jedoch sind Pegelüberschreitungen bis zu 4,3 db(A) am Tag zu verzeichnen. Tagsüber finden die Tätigkeiten ganz überwiegend innerhalb der Gebäude statt. Gewerbebetriebe mit überwiegendem Außenbetrieb, wie z.B. Lagerplätze, sind nach den Festsetzungen zur Art der Nutzung ausgeschlossen.
Aktive Lärmschutzmaßnahmen für das Gewerbegebiet, wie Wand oder Wall würden der Intention der Betriebe widersprechen, nämlich an viel befahrenen Straßen von möglichst vielen potentiellen Kunden wahrgenommen, bzw. von wenig ortskundigen Kunden problemlos aufgefunden zu werden. Die Gestaltung der Festsetzungen, nämlich große Ausstellungsflächen und ein höheres Gebäude, unterstreichen den Anspruch an der wichtigen Straßenkreuzung optisch präsent zu sein.
Dies entspricht auch dem städtebaulichen Ziel, an dem Kreuzungspunkt markante Gebäude zu positionieren, die die Erkennbarkeit der Einmündung der wichtigsten Ost-West-Achse im Nürnberger Norden an die Haupteinfallstraße B4 erleichtern.
Die Ermittlung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen durch entsprechende Fassadenkonstruktionen erfolgt für die jeweiligen Nutzungsbereiche (insb. Büronutzung, Ausstellung, Verkaufsflächen) auf der Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Baugenehmigungsverfahren.

Durch die Planung eines lang gestreckten Baukörpers auf dem Gewerbegrundstück ist zu erwarten, dass durch die abschirmende Wirkung Lärmimmissionen der Erlanger Straße auf die östlich des Plangebiets liegenden Gebäude mit Wohnnutzung abnehmen werden.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb, ca. 50 m entfernt, der Lärmschutzzone G deren Schallpegel mit 62 db(A) angegeben ist. Der in der Nähe des Planungsgebiets anliegende Schallpegel ist ein gemischter Wert aus Tag- und Nachtereignissen. Für die Tagzeit sind somit keine Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 für das geplante Gewerbegebiet zu verzeichnen. Das Gewerbegebiet bleibt dem Konzept nach Nutzungen vorbehalten, die durch Aktivitäten im Tag-Zeitraum gekennzeichnet sind. Die auf das Plangebiet ggf. einwirkenden nächtlichen Pegelüberschreitungen durch Fluglärm wären daher nicht relevant.

Anlagenbezogener Lärm

Durch die Planung eines eingeschränkten Gewerbegebiets wird sichergestellt, dass Konflikte aus Gewerbelärm und in der Umgebung vorhandener Wohnbebauung nicht auftreten.

Im Hinblick auf die potentiellen Lärmeinwirkungen aus den geplanten Bauflächen auf die unmittelbare Nachbarschaft wurden die Immissionsorte (IO) 1, 2, 3, 4a und 4b bestimmt (s. Planteil des Bebauungsplans)

IO 1 und IO 2 liegen vor der bestehenden Bebauung der Splittersiedlung mit Wohn- und Geschäftshäusern auf der östlichen Seite der Unteren Stadtgasse in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet. Hinsichtlich der Einstufung der Art der baulichen Nutzung ist dieser Bereich einer mischgebietsartigen Nutzung (Mischgebiet nach § 6 BauNVO) zuzuordnen.

IO 3, nordöstlich des Planungsgebiets, liegt unmittelbar vor der Wohnbebauung, entlang der Unteren Stadtgasse. Die Wohnbebauung ist Teil eines schmalen Bands von Einfamilienhausgrundstücken, welche lediglich mit ihrer Grundstücksbreite im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind und im Übrigen an Außenbereichsflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind..
Obwohl IO 3 am Rand des Außenbereichs liegt, wird die Schutzwürdigkeit wie für ein allgemeines Wohngebiet unterstellt.

Der Bereich der Immissionsorte IO 4 und IO 4a ist nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. In diesem Bereich setzt sich die bandartige Darstellung der Wohnbauflächen an der Unteren Stadtgasse im Flächennutzungsplan fort (s.o.). Östlich des Grundstücks liegen daher weitere landwirtschaftliche Außenbereichsflächen, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind. Südlich liegt die Gemengelage (Gewerbe und Wohnen s.o.) an der Unteren Stadtgasse. Für diese Fläche ist die Schutzwürdigkeit mit den Werten eines Mischgebiets / Dorfgebiets anzusetzen.
In nächster Zeit soll im Bereich der IO 4 und 4a eine Kindertagesstätte errichtet werden. Mit dieser potentiellen Nutzung sind Immissionen vereinbar, wie sie für Mischgebietsnutzungen verträglich sind.

Die Beurteilung erfolgt nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau:

Immissionsort (IO)	Orientierungswert DIN 18005 in db(A)	
	tags	nachts
IO 1 (OMI)	60	45
IO 2 (MI)	60	45
IO 3 (WA)	55	40
IO 4 (Süd / Außenspiel) (MI)	60	--
IO 4a (Nord / Kitafassade) (MI)	60	--

Die Untersuchungen der lärmtechnischen Auswirkungen erfolgten im Rahmen der gutachtlichen Bericht bzw. Stellungnahme des Ingenieurbüros Messinger und Schwarz, Röthenbach a. d. Pegnitz, vom 07.05.2012 und 06.06.2012.
Ausgehend von einer ersten Untersuchung, die die Auswirkungen einer typischen, nicht weiter spezifizierten gewerblichen Nutzung auf den Flächen des ausgewiesenen Gewerbegebiets annimmt, werden folgende Werte an den Immissionsorten erreicht:

Immissionsort (IO)	Beurteilungspegel Lr in dB(A)	
	tags	nachts
IO 1	54	39
IO 2	51	42
IO 3	50	36
IO 4 (Süd / Außenspiel)	53	(40)

Deutlich wird, dass der geforderte „Lärmpuffer“ von 6 dB(A) nicht an allen Immissionsorten zuverlässig erreicht wird. Auf der Ebene der Genehmigungsplanung müssen Vorhaben dahingehend optimiert werden, dass die geforderten Immissionspegel eingehalten werden können.

Zum Nachweis, dass die Abschichtung auf die Genehmigungsplanung möglich ist, wurden die Beurteilungspegel an den IO 1 mit 4 auf Grund der *konkreten Vorhaben* auf den geplanten gewerblichen Bauflächen rechnerisch vorab überprüft:
Das Autohaus verfügt über eine große Ausstellungshalle mit angrenzender Servicewerkstatt. Ferner wird ein mehrgeschossiges Bürogebäude errichtet. Lärmintensive Karosserie- und Reparaturarbeiten sind nicht vorgesehen. Auf dem Gelände werden 176 Stellplätze für Kunden und Personal- und 35 Ausstellungsplätze angeordnet. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Untere Stadtgasse und weiter über die Marienbergstraße.
Das zukünftige Betreiberkonzept des Autohauses sieht auch eine *eingeschränkte* Nutzung des späteren Betriebsgeländes in den Nachtstunden vor. Insbesondere soll die Möglichkeit bestehen, dass auch nach 22 Uhr Kunden und Kaufinteressenten das Gelände betreten und ihre Fahrzeuge dabei auf dem auf der östlichen Seite geplanten Kundenstellplatz abstellen können. Des Weiteren sind ca. sechs bis sieben Veranstaltungen im Jahr zur Präsentation von Neufahrzeugen vorgesehen, die auch nach 22 Uhr noch andauern können.

Immissionsort (IO)	Orientierungswert DIN 18005 in db(A)		IRW - Anteil in db(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
IO 1 OG	60	45	54	39
IO 2 EG	60	45	54	39
IO 3 OG	55	40	49	34
IO 4 (Süd / Außenspiel)	60	(45)	54	(39)
IO 4 a (Nord / Kitafassade)	60	(45)	54	(39)

Immissionsort (IO)	Beurteilungspegel Lr in dB(A)	
	tags	nachts
IO 1 OG	45	32
IO 2 EG	51	39
IO 3 OG	50	29
IO 4 (Süd / Außenspiel)	53	(35)
IO 4 a (Kitafassade)	52	(34)

Die maßgeblichen Orientierungswerte werden an den Immissionsorten IO 1, IO 2, IO 4 und IO 4a um mindestens 6 dB (A) unterschritten.

Der Immissionsrichtwertanteil an IO 3 wird am Tag um 1 db(A) überschritten.

Eigentümer von Wohngrundstücken am Rande des Außenbereichs können jedoch nicht damit rechnen, dass in ihrer Nachbarschaft keine emittierenden Nutzungen oder höchstens ebenfalls nur eine Wohnnutzung entsteht. Sie dürfen nur darauf vertrauen, dass keine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung entsteht.
Dementsprechend ist die dargestellte Überschreitung des Immissionsrichtwertanteils hinzunehmen.

seltene Ereignisse
Die vorgesehenen ca. sechs bis sieben Veranstaltungen nach 22 Uhr können nach TA Lärm, als „seltene Ereignisse“ eingestuft werden. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen dann an allen IO tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A). Gemäß den Angaben des zukünftigen Betreibers werden in diesem Fall nahezu alle 173 Pkw – Stellplätze auf dem Firmengelände den geladenen Gästen zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus werden wahrscheinlich zusätzlich externe Parkplatzflächen vorgesehen, die per Shuttle – Bus angefahren werden.

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen ist es möglich, die beabsichtigten Vorhaben unter Berücksichtigung der TA Lärm zu realisieren.

I.5. FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Bauflächen im Planungsgebiet als Gewerbegebiet GE(e) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Einzelhandelsbetriebe - ausgenommen Autohäuser-, Bordellbetriebe, Anlagen der Fremdwerbung, Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO - sind nicht zulässig. Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig, Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Ziel ist es, die Qualität und Attraktivität dieses Standorts auf Grund seiner Verkehrs- und Lagegunst und im Hinblick auf eine Verbesserung des Ortseingangsbereichs nachhaltig zu sichern. Ferner ist die benachbarte Wohnbebauung vor unzumutbaren Störungen zu schützen.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll der Schwerpunkt der zu entwickelnden Gewerbefläche an der Marienbergstraße auf Dienstleistungsbetrieben (Bürogebäuden) und Autohaus liegen. Dies wird durch die Festsetzung zur Art der Nutzung umgesetzt. Der Begriff Autohaus umschreibt eine Anlagenart des Einzelhandels mit Kraftfahrzeugen. Autohäuser zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie Gebäude vorhalten, um Neu- und Jahreswagen angemessen zu präsentieren, eigene Werkstätten besitzen und auch auf den Flächen im Freien überwiegend hochwertige Gebrauchtfahrzeuge ausstellen. Die (auch bauliche) Unterordnung der Ausstellungsflächen für Gebrauchtwagen gegenüber den Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Neuwagen ist als Merkmal geeignet, die Anlage „Autohaus“ gegenüber anderen Anlagen des Kfz-Handels, wie z.B. Autoverkaufsplätzen, die lediglich einen Bürocontainer vorhalten, abzugrenzen und dient damit der Bestimmtheit der Festsetzung.

Um die Ansiedlung von Betrieben zu vermeiden, die insbesondere auch zur Nachtzeit verkehrsintensiv und daher immissionsträchtig sind, sind Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Darüber hinaus dient der Ausschluss von Bordellbetrieben und Vergnügungsstätten allgemein dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor unzumutbaren Störungen, ferner soll dadurch die Qualität und Attraktivität des gewerblichen Standorts gesichert werden.

Um die Zielsetzung der Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe zu stärken sind Lagerhäuser und Lagerplätze, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Der Ausschluss von Lagerplätzen soll darüber hinaus der Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegen wirken. Aus diesem Grund sind auch Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig. Solange die Flächen für extensive Wiesen mit Bäumen und Sträuchern nicht ausreichend eingewachsen sind, könnten am Rand der Gewerbeflächen aufgestellte Reklametafeln weit in die Landschaft des Knoblauchslands sowie auf die Erlanger Straße wirken.

Trotz der umfangreichen Einschränkungen bleibt der Charakter eines Gewerbegebiets gewahrt. Die Stadt Nürnberg hat eine Vielzahl unterschiedlicher Gewerbegebiete, die aufgrund ihrer Lage und Ausstattung geeignet sind, allen möglichen Bedürfnissen von Gewerbebetrieben zu entsprechen. Eine Ordnung der Gebiete nach eingeschränkten Nutzungsbestimmungen dient auch der Planungssicherheit der Betriebe und wird daher als verhältnismäßiges Mittel der städtebaulichen Steuerung betrachtet. Besonders wenn wie hier, relativ kleine Ge-

werbegebiete geplant werden, ist eine Einschränkung auf einen Teil der nach BauNVO möglichen Nutzungsarten sinnvoll.

Der Ausschluss von Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder ein Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, ist auf Grund des geringen Abstands zur nächst gelegenen Wohnbebauung und der unmittelbaren Lage an den stark frequentierten Verkehrswegen (Radiale Erlanger Straße, Tangentiale Marienbergstraße; s. auch S. 6 der Begründung) erforderlich; s. Kommission für Anlagensicherheit, Leitfaden für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG vom November 2010.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Geschossflächenzahl orientiert sich an der dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegenden Planung des Investors. Die Festsetzung zu dem Mindestmaß der Traufhöhe des südöstlich gelegenen Bürogebäudes von 337,0 m über NN in Verbindung mit der Mindestanzahl von sechs Geschossen ist erforderlich, um eine stadtraumwirksame Mindesthöhe mit qualitativ hochwertiger Nutzung zu erreichen. Andererseits ist die Traufhöhe, aufgrund der Nähe zum Flughafen und dessen Erfordernissen, auf 345 m über NN zu beschränken.

Die Mindesthöhe des südöstlich gelegenen Bürogebäudes wird durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor für den südöstlichen Bereich der Baufläche abgesichert.

Auch die Zielsetzung der Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, gewerblicher Betriebe soll insbesondere auch durch eine mehrgeschossige Bebauung gewährleistet werden.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl eingehalten.

I.5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Aufgrund der geplanten Nutzung der Gewerbeflächen durch ein Autohaus sind die Stellflächen für die Ausstellungsfahrzeuge zu berücksichtigen. Da es sich dabei um Hauptanlagen im Sinne der BauNVO handelt, wird der Bereich in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen. Durch das Planzeichen „Ausstellungsplätze für Kraftfahrzeuge“ wird der besondere Nutzungszweck der Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB) definiert; zulässig sind ebenerdige bauliche Anlagen die der Ausstellung von KFZ dienen.

I.5.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Um sicherzustellen, dass bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Belüftung – insbesondere für die bestehende Bebauung östlich der Unteren Stadtgasse - gewahrt bleiben, wird festgesetzt, dass die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) einzuhalten sind.

I.5.5. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Zielsetzung hochwertiger städtebaulicher Qualität durch die Gestaltung der baulichen Anlagen erfordert die Unterordnung bzw. formale Einbindung von Dachaufbauten. Dies soll durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit der maximalen Höhe und des Mindestabstands von der Traufe gesichert werden.

I.5.6. GESTALTUNG DER WERBEANLAGEN

Die Zielsetzung hochwertiger städtebaulicher Qualität an diesem Standort soll auch durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen gesichert werden.

Aufgrund der Regelungen der BayBO sind Werbeanlagen in Gewerbegebieten genehmigungsfrei.

I.5.7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) zulässig. Die erforderlichen Stellplätze für Personal und Besucher müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Auf die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) und die Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Stadt Nürnberg wird verwiesen. Diese Bereiche werden als „Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten“ im Planteil festgesetzt.

Im Bereich der Stellplätze für das Bürogebäude ist in Anlehnung an die Stellplatzsatzung (StS) vorgesehen, dass für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, dessen Baumscheibe mindestens die Fläche des Stellplatzes hat. Diese werden jedoch nicht auf den Stellplatzflächen sondern auf den privaten Grünflächen untergebracht.

I.5.8. VERKEHRSLÄRM

Durch den Verkehr auf der Erlanger Straße und Marienbergstraße werden die zulässigen Lärmpegel für ein Gewerbegebiet überschritten. Bereits im Konzept wurde dargelegt, warum weder Trennungsprinzip noch aktiver Lärmschutz annehmbare Alternativen zur Planung darstellen.

Innerhalb der Gebäude können die zulässigen Pegel eingehalten werden. Die Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen durch entsprechende Fassadenkonstruktionen erfolgt für die jeweiligen Nutzungsbereiche (insb. Büronutzung, Ausstellung, Verkaufsflächen) auf der Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Baugenehmigungsverfahren.

Wohnungen für Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zugelassen werden. Im Rahmen der Entscheidung über die Ausnahme kann der erforderliche Nachweis ausreichender Wohnbedingungen geführt werden.

Durch den langen geschlossenen Baukörper entlang der Erlanger Straße (B4) ist insgesamt mit einer Minderung der Verkehrslärmimmissionen, vor allem in den Nachtstunden gegenüber den Gebäuden im Osten, an der Unteren Stadtgasse, zu rechnen.

I.5.9. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN – FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Durch den Bebauungsplan wird das bisherige Gebiet einer größeren Bebauung und damit einer größeren Versiegelung zugeführt.

Für die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. § 8 BNatSchG wird der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf nach §1a BauGB ermittelt.

I.5.9.1 Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

zu pflanzende Bäume

Die im Planteil vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen nicht entgegenstehen. Gemäß § 4 Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg sind für je 10 Stellplätze 1 standortgerechter Baum zu pflanzen.

Bei der Bepflanzung sollen gemäß Artenliste bevorzugt heimische Gehölze verwendet werden, die als Nahrungsquelle und Lebensraum für viele Tierarten dienen. Durch eine standortgerechte Pflanzenauswahl ist ein guter Wuchserfolg bei geringem Pflegeaufwand zu erzielen.

Für die Pflanzung sind standortgerechte, heimische groß- und mittelkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm, / 18-20 cm, gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden zu verwenden. Durch die Verwendung von Bäumen in der o.g. Größe soll ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirkung erzielt werden. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten.

Entsprechend dem stadtnahen Außenbereich und dem Landschaftsbild werden folgende Baum- und Straucharten vorgeschlagen:

Bäume I Ordnung

Art	**Mindestqualität**
Acer platanoides	HST, 3xv, ew, mDb, 20-25
Fraxinus excelsior	HST, 3xv, ew, mDb, 20-25
Quercus petraea	HST, 3xv, ew, mDb, 20-25
Quercus robur	HST, 3xv, ew, mDb, 20-25
Tilia cordata	HST, 3xv, ew, mDb, 20-25

Bäume II Ordnung

Art	**Mindestqualität**
Acer campestre	HST, 3xv, ew, mDb, 18-20
Carpinus betulus	HST, 3xv, ew, mDb, 18-20
Fraxinus excelsior	HST, 3xv, ew, mDb, 18-20
Prunus avium	HST, 3xv, ew, mDb, 18-20
Sorbus aria	HST, 3xv, ew, mDb, 18-20
Sorbus intermedia	HST, 3xv, ew, mDb, 18-20

zu pflanzende Heister und Sträucher

Die Heckenpflanzungen bewirken eine abwechslungsreiche landschaftliche Einbindung und Durchgrünung und dienen als Nahrungs- und Brutstätte für die dort vorkommenden Vogelarten. Die im Planteil festgelegten freiwachsenden Hecken konzentrieren sich hauptsächlich auf den nördlichen Übergangsbereich zum Knoblauchsland.

Gemäß Anlage 1 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen ist bei den freiwachsenden Hecken je 100 m² ein Baum I Ordnung, 2 Bäume II Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen.

Da die Heckenpflanzungen im Planteil eine Fläche von 800 m² umfassen, sind 8 Bäume I Ordnung, 16 Bäume II Ordnung, 40 Heister und 320 Sträucher zu pflanzen.

Heister

Art	**Qualität**
Acer campestre	Hei, oB, Hoe 100-125 cm
Acer platanoides	Hei, v, oB, Hoe 150-200 cm
Betula pendula	Hei, v, mB, Hoe 150-200 cm
Carpinus betulus	Hei, v, oB, 80-100 cm
Prunus avium	Hei, oB, 150-200 cm
Quercus robur	Hei, v, mB, Hoe 200-250 cm
Quercus petraea	Hei, v, mB, Hoe 200-250 cm
Sorbus aria	Hei, v, oB, Hoe 200-250 cm
Sorbus aucuparia	Hei, v, oB, Hoe 200-250 cm
Tilia cordata	Hei, v, oB, Hoe 200-250 cm

Sträucher

Art	**Qualität**
Acer campestre	Str, v, oB, Hoe 100-125 cm
Amelanchier ovalis	Str, v, oB, Hoe 60-100 cm
Carpinus betulus	Str, v, oB, Hoe 100-125 cm
Cornus mas	Str, 2xv, iC, Hoe 60-100 cm
Cornus sanguinea	Str, v, oB, Hoe 100-150 cm
Corylus avellana	Str, 2xv, iC, Hoe 60-100 cm
Crataegus monogyna	Str, 2xv, iC, Hoe 60-100 cm
Crataegus laevigata	Str, 2xv, iC, Hoe 60-100 cm
Euonymus europaeus	Str, v, oB, Hoe 100-150 cm
Ligustrum vulgare	Str, 2xv, iC, Hoe 60-100 cm
Lonicera xylosteum	Str, v, oB, Hoe 100-150 cm
Prunus avium	Str, v, oB, Hoe 150-200 cm
Prunus spinosa	Str, v, oB, 3 Tr, Hoe 60-100 cm
Rosa canina	Str, 2xv, iC, 3 Ltr, Hoe 60-100 cm
Rosa glauca	Str, 2xv, iC, Hoe 60-100 cm
Rosa multiflora	Str, v, oB, 4 Tr, Hoe 100-150 cm
Rosa rubiginosa	Str, 2xv, iC, 3 Ltr, 60-100 cm
Salix purpurea	Str, v, oB, 4 Tr, Hoe 100-150 cm
Salix viminalis	Str, v, oB, 4 Tr, Hoe 150-200 cm
Sambucus nigra	Str, v, oB, Hoe 100-150 cm
Sambucus racemosa	Str, v, oB, 2 Tr, Hoe 100-150 cm
Viburnum lantana	Str, 2xv, iC, Hoe 60-100 cm

I.5.9.2 Dachbegrünung

Der Baukörper des Neubaus sieht Flachdächer vor, wobei die Realisierung des Bauvorhabens voraussichtlich in 3 Bauabschnitten erfolgt. Die geplante extensive Dachbegrünung auf Werkstatt- und Ausstellungsgebäude mit einer durch die Festsetzungen sich ergebenden Fläche von ca. 3.950 m² garantiert, dass das Stadtklima durch die luftreinigende Wirkung günstig beeinflusst und das Regenwasser zurückgehalten wird. Die Mehrkosten für ein begrüntes Dach betragen gegenüber der herkömmlichen Bauweise ca. 40-45 €/m². Neben den o.g. Auswirkungen sprechen auch die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (FLL Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden.

I.5.9.3 Einfriedungen

Eine Einfriedung des Geländes ist nicht zulässig. Tiergruppenschädliche Anlagen oder Bauteile (z.B. Sockel etc.) sind nicht geplant.

I.5.9.4 Versiegelung

Die Versiegelung mit wasserundurchlässigen Belägen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Für die 208 Stellplätze wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengitterstein) festgesetzt um die Auswirkungen der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

I.5.9.5 Regenwasserversickerung

Mit Inkrafttreten des neuen Wasserhaushaltsgesetzes vom 01.03.2010 wurde gemäß § 55 Abs. 2 WHG festgelegt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Das Konzept der Niederschlagsbeseitigung sieht neben der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, den Einsatz eines Drainsystems im Bereich der Stellplätze und der Erschließungsflächen vor. Geplant sind Entwässerungsrinnen mit carbonathaltigem Filtersubstrat, die aufgrund ihrer Größe ausreichend Rückstaureserve haben um ausreichend Wassermengen aufzunehmen. Die Reinigung des Regenwassers erfolgt durch die Substratschicht. Im Zuge der Baugenehmigung, (wasserrechtlichen Genehmigung) wird das Konzept mit der Stadt Nürnberg abgestimmt.

I.5.9.6 Straßenbegleitgrün

Im Bereich der Erlanger Straße sind gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan von Seiten der Stadt im Zuge der Verlängerung der Stadtbahntrasse Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Im privaten Bereich sind keine Baumpflanzungen entlang der Erlanger Straße vorgesehen, da die Randeingrünung zwischen Ausstellungsfläche und Grundstücksgrenze sehr gering ist

I.5.9.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eine Ausgleichsbilanzierung ist für den Bereich der überbauten Flächen notwendig. Zur Gegenüberstellung des naturräumlichen Zustandes vor und nach dem Eingriff wurde der nachfolgenden Berechnung die Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c Baugesetzbuch (BauGB) mit den entsprechenden Anlagen 1 und 2 zugrunde gelegt.

Die ökologische Bilanzierung, die im Umweltbericht unter Punkt 4.1 detailliert erläutert wird, ergab folgendes Ergebnis:

Bezeichnung	**Fläche**	**Biotopwert**
Einstufung des Ausgangszustands	15.188,10 m²	5.383,23
Einstufung der Planung	15.188,10 m²	3.662,02
Differenz Biotoppunkte	**0,00 m²**	**1.721,21**

Mit der Realisierung des Bauvorhabens sind Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 1 a Abs.3 BauGB verbunden. Die Gegenüberstellung von Ausgangszustand und Planung ergibt ein Defizit von 1.514,13 Biotoppunkten. Damit ist neben den internen Maßnahmen ein zusätzlicher externer Ausgleich erforderlich. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen sowie die konkrete Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich im Weiteren nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-135 c Bau GB (Kostenerstattungsbetrags-KostenErstS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 2006.

Ausgleichsmaßnahmen – Maßnahmenbeschreibung

Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf Flächen im Geltungsbereich und auf externen Flächen. Für einen Ausgleich der Bestandsflächen im Geltungsbereich wären Grünflächen mit Gehölzbestand erforderlich. Da jedoch derartige Flächen im Ökokonto der Stadt Nürnberg nicht zur Verfügung stehen, erfolgt eine gleichwertige naturschutzfachliche Aufwertung anderer Bereiche. Gemäß § 5 BauGB erfolgt ein Ausgleich i. H. v. 1.514,13 Wertepunkten auf stadteigenen Ausgleichsflächen aus dem Ökokontos der Stadt Nürnberg. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen in der Gemarkung Neunhof, Fl. Nr. 484 und Fl. Nr. 682.
Auf dem Flurstück Nr. 484 wird ein intensiv genutzter Acker mit einer Fläche von 876 m² zu einem 3d-Mager- und Halbtrockenrasen entwickelt. Mit der Maßnahme wurde bereits 2006 begonnen. Auf dem Flurstück Nr. 682 wird eine intensiv genutzte Ackerfläche zu einer sonstigen Feuchtwiese entwickelt. Mit dieser Maßnahme wurde 2008 begonnen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Nürnberg an Stelle und auf Kosten der Grundstückseigentümer durchgeführt.

Bezeichnung	Fläche in m²	Aufwertung in Wertepunkten
13d Mager- und Halbtrockenrasen	890 m²	356
Sonstige Feuchtwiesen	4550 m²	1.365
Summe Biotoppunkte		**1.721**

Mit den internen Maßnahmen und der externen naturschutzfachlichen Aufwertung von intensiv genutztem Ackerland zu 6d Mager-und Halbtrockenrasen und sonstigen Feuchtwiesen ist der Ausgleich sowohl rechnerisch als auch funktional erfüllt.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Die Planung dient der Entwicklung eingeschränkter gewerblicher Bauflächen an der Ecke Marienbergstraße und Erlanger Straße zur Verwirklichung eines Autohauses und eines Bürohochhauses. Die Flächen, sind gemäß Flächennutzungsplan Stadt Nürnberg als Gewerbegebiet dargestellt. Sie sind nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes an 2 hoch frequentierten Straßen ist eine gewisse Vorbelastung gegeben.

Im Zuge der Planung wird versucht die Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend zu minimieren bzw. die unvermeidbaren auszugleichen.

Die gegenwärtige Bedeutung für die Schutzgüter, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Luft und Klima, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter, ist unterschiedlich zu beurteilen.

Hinsichtlich der Luftqualität werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet. Trotz Neubau wird weiterhin ein guter Luftaustausch bestehen bleiben, da das Umfeld des Planungsgebiets nur eine geringe Bebauung aufweist. Großflächige Dachbegrünungen und Gehölzpflanzungen in den Randbereichen werden zur Luftreinhaltung und zu einer günstigen Beeinflussung des Stadtklimas beitragen.

Der durch die Planung hinzu kommende Verkehrslärm bewegt sich in einer Größenordnung, die in Anbetracht der Vorbelastungen der betroffenen Straßen keine relevanten zusätzlichen Lärmimmissionen generiert. Der Gewerbebetrieb wird außerdem soweit eingeschränkt, dass entsprechende Konflikte aus Gewerbelärm nicht auftreten

Auswirkungen ergeben sich auf das Landschaftsbild und auf die Tier- und Pflanzenwelt, da größere Brach- bzw. landwirtschaftliche Flächen als Bestandteil der Kulturlandschaft Knoblauchsland überbaut werden. Durch entsprechende Maßnahmen intensive Ortsrandeingrünung durch unterschiedliche Grünstrukturen, die auch die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang erhalten sollen bzw. wieder herstellen sollen, werden die negativen Auswirkungen möglichst kompensiert. Da die Flächen vor Ort für eine Kompensation nicht ausreichen, sind externe Flächen erforderlich, die durch das Ökokonto der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt werden.

Es wird auf den Umweltbericht vom 15.06.2012 verwiesen.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

In der Zeit vom 08.03.2007 bis 10.04.2007 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen treffen im wesentlichen Aussagen zur Immissionsbelastung/-schutz, zum Straßenbau, zur Verkehrsplanung und zur Grünordnung.

Im Zuge der Vorbereitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes und der ersten Fassung des städtebaulichen Vertrages wurden die für die weitere Planung relevanten Stellungnahmen abgearbeitet.

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

In der Zeit von 12.03.2007 bis einschließlich 10.04.2007 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.
Es ist eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen. Es wird angeregt, im Zusammenhang mit den Planungen zum Bebauungsplan eine Bebauung auf dem an den Wirtschaftsweg Im Knoblauchsland angrenzenden Grundstück Flur-Nr. 402 zu ermöglichen. Diese Bitte wurde bereits im Rahmen der Fortschreibung des FNP eingebracht und vom Stadtplanungsamt überprüft. Der Anregung wurde seinerzeit nicht gefolgt aus folgendem Grund:
Die nördliche Grundstückshälfte liegt innerhalb des Flughafen-Lärmschutzbereichs der Zone C (a). Gemäß Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken ist im Rahmen der Bauleitplanung die Neudarstellung bzw. Festsetzung von Wohnbauflächen nur zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig.
Planungsrechtlich ist das Grundstück Flur-Nr. 402 als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten. Eine Bebauung würde eine potenziell konfliktträchtige Nachbarschaft zur südlich vorgesehenen gewerblichen Flächenentwicklung entstehen lassen. Stadtstrukturell hätte eine Bebauung des Grundstücks zur Folge, dass die entlang der Unteren Stadtgasse bereits ausgeprägte bandartige Siedlungsentwicklung zusätzlich verstärkt würde. Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann eine Bebauung des Grundstückes nicht befürwortet werden.
Darüber hinaus ist die Fläche beim Wasserverband Knoblauchsland im Rahmen des Beileitungsprojektes als Beregnungsfläche angemeldet.
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 4568 wird der seinerzeitigen Begründung gefolgt. Darüber hinaus ist das Grundstück Flur-Nr. 402 nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.

I.7.3 BEHÖRDENBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 17.09.2008 bis 20.10.2008 statt gefunden. Überwiegend wurden keine Einwände vorgetragen. Aufgrund von Stellungnahmen einiger Dienststellen wurde der Vorentwurf überarbeitet.

Neu gefasst wurden insbesondere die Ausführungen zum Immissionsschutz und der Art der baulichen Nutzung. Die Zielrichtung wurde beibehalten und der materielle Inhalt der Festsetzungen nur in einem Umfang angepasst, der die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die nicht berücksichtigt werden konnten:

Der Bayerische Bauernverband wendet ein:
Die Grundstücksnutzer, die nördlich an das Plangebiet grenzen, haben den Flurbereinigungsweg Im Knoblauchsland als einzige Zufahrt und müssen auf diesem auch wenden. Bei Verwirklichung des Plans würde es zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Neben einer Zunahme des Verkehrs sei auch mit einer Behinderung bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke zu rechnen. Aus diesen Gründen werde die Planung abgelehnt und die Stadt aufgefordert, auf die Ausweisung gewerblicher Bauflächen in diesem Bereich zu verzichten.

Der Wasserverband Knoblauchsland (WVK) wendet sich ebenfalls aus grundsätzlichen Erwägungen gegen die Planung:
Die Baumaßnahme beeinträchtige die Rechte des Verbands und seiner Mitglieder. Durch die geplanten Eingriffe gingen Beregnungsflächen verloren. Dies führe zur wirtschaftlichen Schwächung des Verbands, da das Beitragsaufkommen wesentlich von der Verbandsfläche, der Zahl der Mitglieder und der beregneten Fläche abhänge. Daher werde der Verband in der Ausübung seiner gesetzmäßigen Aufgaben behindert.
Zudem sei eine Abwägung seiner berechtigten Interessen im Rahmen der Umweltprüfung in der Bauleitplanung nicht erfolgt. Der angenommene Grundwasserstand von 4 m unter Geländeoberkante sei nicht zutreffend. Die geplanten Ausgleichsflächen lägen im ausgewiesenen Beregnungsgebiet und stellten daher keinen Ausgleich dar.

Innerhalb der planungsbetroffenen Flächen Fl.Nr. 307/8 sowie Fl.Nr. 414, Gmkg. Almoshof lägen Brauchwasserleitungen und ein Glasfasersteuerkabel des Wasserverbands. Eine notwendige Verlegung sei vom Vorhabensträger auf dessen Kosten zu übernehmen.

Letztlich seien die Entschädigungsansprüche des Verbands festzulegen nach den Grundsätzen des enteignungsgleichen Eingriffs.

Zu den Einwendungen des Bay. Bauernverbands:
Der Flurbereinigungsweg bleibt durch die Planung unangetastet. Das Wenden ist weiter hin in den Einmündungsbereichen im Westen und Osten des Wegs möglich. Der Bereich des Bebauungsplans wird auch nicht eingezäunt (Einfriedungen sind gemäß § 2 Nr. 5 der Satzung nicht zulässig). Dass der Verkehr auf dem Flurbereinigungsweg aufgrund der Planung zunehmen könnte ist nicht dargelegt und auch nicht ersichtlich. Das Gelände wird lediglich über die Untere Stadtgasse erschlossen. Den Argumenten des Bay. Bauernverbands kann daher nicht gefolgt werden.

Zu den Einwendungen des Wasserverbands Knoblauchsland:
Das Verbandsgebiet des WVK umfasst Flächen des Nürnberger und Fürther Stadtgebiets, wobei der Flächenanteil der Stadt Nürnberg (rd. 2.500 ha) den der Nachbarstadt deutlich

überwiegt. Insgesamt gehören nach Angaben des WVK etwa 2.100 ha landwirtschaftliche Nutzflächen zum Verbandsgebiet, von denen aktuell rd. 830 ha mit beigeleitetem Beregnungswasser versorgt werden. Zum Verbandsgebiet gehören somit quasi alle landwirtschaftlichen Flächen im Nürnberger Norden.

Im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) sind die Beregnungsflächen des WVK bei den Entscheidungen über die Neudarstellung von Bauflächen als Abwägungskriterium berücksichtigt worden. Soweit im FNP Bauflächen im Bereich von Beregnungsflächen neu dargestellt wurden, wurde hinsichtlich der Konfliktbewältigung auf die nachfolgenden Planungsstufen verwiesen.

Erstmals hat der WVK im Bebauungsplanverfahren Nr. 4536 "Walburgisstraße" für die bauliche Inanspruchnahme einer Beregnungsfläche von der Stadt Nürnberg einen Wirtschaftlichkeitsausgleich gefordert. Dem wurde nicht entsprochen, jedoch wurde Kontakt zum Verband gesucht, um für die Inanspruchnahme von Flächen durch Baulandausweisung ein einvernehmliches Vorgehen zu finden.

Die durch den Bebauungsplan beanspruchten Flächen sind aktuell keine Beregnungsflächen. Sie werden seit Jahren nicht bewirtschaftet. Auch die für den externen Ausgleich in Anspruch genommenen Flächen werden aktuell nicht beregnet und liegen außerhalb des Korridors des intensiven Gemüseanbaus. Während der Aufstellung des aktuellen Flächennutzungsplans hat sich die Position durchgesetzt, in Flughafennähe neue Gewerbeflächen auszuweisen, in Kenntnis der Probleme, die sich dadurch für die Landwirtschaft ergeben. Aufgrund der relativ geringen Größe der überplanten Fläche und der Lage an der Kreuzung zweier stark belasteter Straßen, die zu einem beträchtlichen Schadstoffeintrag in die angrenzende Fläche führen, wird den Einwendungen des Wasserverbands nicht gefolgt, sondern die Planung beibehalten, die der Darstellung des FNP folgt. Eine Verletzung der Rechte des Verbands aus der Inanspruchnahme der Flächen, die einen enteignungsgleichen Eingriff darstellen würden, kann aufgrund der konkreten Situation nicht erkannt werden.

Die Problematik, die sich für den Wasserverband durch Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch die Bauleitplanung auftut, wird jedoch nicht verkannt. Regelmäßig gehen durch die Ausweisung von landwirtschaftlichen Flächen als Bauland potentielle Beregnungsflächen verloren. Aufgrund der fachlichen Anforderung an den ökologischen Ausgleich werden regelmäßig auch die aufgrund § 1a BauGB benötigten externen Ausgleichsflächen im Verbandsgebiet liegen und als potentielle Beregnungsflächen ausfallen. Eventuell wäre bei zukünftigen größeren Flächeninanspruchnahmen eine Abschätzung (ein Gutachten) notwendig, ob der Wasserverband durch die zu entziehenden Rechte so schwer in seiner Wirtschaftlichkeit getroffen wird, dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

I.7.4 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nach der Billigung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 12.07.2012 wurde dieser in der Zeit vom 23.08.2012 bis einschließlich 24.09.2012 öffentlich ausgelegt. Der städtebauliche Vertrag wurde am 17.07.2012 notariell beurkundet. Während der Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

Grundsätzlich ist die Stadt Nürnberg bemüht, Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung bereit zu stellen. Eine behutsame Ausweisung von neuen Baugebieten auf Außenbereichsflächen steht dem nicht entgegen. Der seit 08.03.2006 wirksame Flächennutzungsplan sieht neue Gewerbeflächen auch im Einzugsbereich des Flughafens direkt an der Flughafenstraße sowie an der Erlanger Straße vor. Der Flughafen ist ein regionaler Wirtschaftsfaktor, der Flughafen affine und auch sonstige Betriebe anzieht, die davon ausgehen, von der Flughafennähe profitieren zu können. Insgesamt ist der Ansiedlungsdruck rund um den Nürnberger Flughafen gemäßigt; die Büroflächensituation in Nürnberg allgemein entspannt. Daher ist eine schrittweise Entwicklung der vorgesehenen Gewerbeflächen die angemessene Reaktion. Um sicher zu stellen, dass die in Anspruch genommenen Außenbereichsflächen einer angemessenen baulichen und wirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden, ist die Vereinbarung einer Strafzahlung (Pönale) für den Fall der Nichterrichtung des Bürohauses eine Ziel führende Maßnahme.

Für die bauliche Entwicklung im Bereich Erlanger Straße, Marienbergstraße, Flughafenstraße ist die Richtung „Gewerbe“ vorgegeben. Aufgrund der Schallimmissionen durch die viel befahrenen Straßen und auch durch den Flugverkehr ist eine Entwicklung des Wohnens in diesem Bereich städtebaulich nicht sinnvoll. Reste von Wohnbebauung an der südlichen Unteren Stadtgasse, die nach dem 2. Weltkrieg z.T. auch ohne Genehmigung als Behelfsbauten errichtet wurden, sind zwar immer noch vorhanden, sollen aber nicht verfestigt oder über den Bestand hinaus erweitert werden. Durch die Entwicklung der vorgesehenen Gewerbeflächen wird die bereits belastete Wohnsituation in diesem Bereich nicht weiter verschärft. Langfristig ist anzustreben, dass die Wohnnutzung innerhalb der im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche aufgegeben wird.

Mit Blick auf dieses Konzept der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Erlanger Straße, Marienbergstraße ist die Überschreitung des Immissionsrichtwertanteils um 1 db(A) am Immissionsort 3 an der Grenze zum Außenbereich im Lärmkonzept zu würdigen. Als Wohnstandort ist der Bereich vorbelastet durch Lärm aus Landwirtschaft, Straßen- und Flugverkehr. Weitergehende Maßnahmen zum Lärmschutz aus dem Planungsgebiet haben auf diese, die Lärmsituation dominierenden Lärmquellen, quasi keinen Einfluss. Der erforderliche, auch finanzielle Aufwand zu weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen, stünde in keinem Verhältnis zum erreichbaren Nutzen, da sich die bei der Bebauung an der Unteren Stadtgasse ankommenden Lärmwerte aus allen Lärmquellen dadurch nur minimal verändern würden.

I.9. KOSTEN

Zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Nürnberg wird auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs einschließlich des Umweltberichts ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin werden Regelungen zur Grünordnung, zur Sicherung von ökologischen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Regelungen über eine Strafzahlung bei Nichtrealisierung des mehrgeschossigen Bürogebäudes getroffen.

Nürnberg, den 08.11.2012
Stadtplanungsamt

gez. Dengler
Leiter Stadtplanungsamt

Lorenz Landschaftsarchitekten Stadtplaner Am Messehaus 2 90489 Nürnberg Tel: 0911 - 5868766 Fax:- 58687677

NEUBAU PORSCHE ZENTRUM NÜRNBERG - FÜRTH - ERLANGEN

PORSCHE

BEBAUUNGSPLAN NR. 4568 FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN DER ERLANGER STRASSE, DEM FLURBEREINIGUNGSWEG IM KNOBLAUCHSLAND, DER UNTEREN STADTGASSE UND DER MARIENBERGSTRASSE

GMKG: ALMOSHOF / SCHNEPFENREUTH

UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLANUNG

15.06.2012

Bauherr:
Porsche Zentrum Nürnberg
Auto Scholz Sportwagen GmbH
Kärntenstrasse 12
96052 Bamberg

Hochbauarchitekt:
Keidel Architekten Partnerschaft
Hainstrasse 3
96047 Bamberg

Lorenz Landschaftsarchitekten Stadtplaner Am Messehaus 2 90489 Nürnberg

INHALTSVERZEICHNIS UMWELTBERICHT:

1. Einleitung
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen
1.2 Plangrundlagen
1.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognosen bei Durchführung der Planung
2.1 Boden und Wasser
Bestand - Auswirkungen / Prognose
2.2 Pflanzen und Tiere
Bestand - Auswirkungen / Prognose
2.3 Landschaft und Erholung
Bestand - Auswirkungen / Prognose
2.4 Mensch / Erholung
Bestand - Auswirkungen / Prognose

2.5 Mensch / Gesundheit
2.5.1 Lärm durch Straßen und Schienenverkehr / Bestand
Auswirkungen / Prognose
2.5.2 Lärm durch Fluglärm / Bestand
Auswirkungen / Prognose
2.5.3 Lärm durch Gewerbe / Planung

2.6 Luft und Klima
Bestand - Auswirkungen / Prognose

2.7 Kultur- und Sachgüter
Bestand - Auswirkungen / Prognose

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
4.1 Ausgleich (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)
4.2 Artenschutz

5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäisches Vogelschutzgebiet i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes

6. Geprüfte Alternativen

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

9. Zusammenfassung

1. Einleitung

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4568 für das Gebiet zwischen Erlanger Straße, den Flurbereinigungswegen Fl. Nr . 414 und Fl. Nr. 415 und Marienbergstraße, GMKG Almoshof / Schnepfenreuth wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses am 15.02.2007 eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.03.2007 bis 10.04.2007 statt. Zugleich wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Am 15.02.2012 wurde vom Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg beschlossen den Bebauungsplan Nr. 4568 aufzustellen. Am 09.02.2012 wurde festgesetzt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich des Wegs Im Knoblauchsland, östlich der Unteren Stadtgasse um einen Teilbereich nördlich des Wegs zu erweitern, um das Vorhaben einer Kindertagesstätte in die städtebauliche Planung zu integrieren. Aufgrund der Dringlichkeit des Verfahrens werden für die Bereiche westlich und östlich der Unteren Stadtgasse gesonderte Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht zu erstellen bzw. fortzuschreiben.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Almoshof / Schnepfenreuth im Nordwesten des Stadtgebiets im Übergangsbereich von städtisch / gewerblicher Nutzung entlang der Erlanger Straße zu landwirtschaftlich geprägten, offenen Flächen des Knoblauchslandes. Es umfasst die Flurstücke 536, 537, 538, 309/2, 308/5 und 307 und hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Begrenzt wird das Gebiet im Süden von der Marienbergstraße, im Westen von der 4-spurigen Erlanger Straße (B 4), im Osten von der Unteren Stadtgasse. An der Nordseite des Grundstücks grenzt ein kleiner Wirtschaftsweg an „Im Knoblauchsland„, der den Übergang zu den klein strukturierten landwirtschaftlichen Nutzflächen des Knoblauchslandes bildet. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Planteil zu entnehmen.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes /Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4568 ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Autohauses mit Ausstellungshalle für Neufahrzeuge, Gebrauchtfahrzeuge im Freien, Service- u. Werkstatteinrichtungen und eines mehrgeschossigen Bürogebäudes auf dem westlich der Unteren Stadtgasse an der Ecke Erlanger- /Marienbergstraße gelegenen Grundstück zu schaffen. Das als Rahmenplan des Stadtplanungsamtes Stpl3N-1-13/2006 vom 12.12.2006 vorliegende Konzept weist das gesamte Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e)) gem. § 8 Bau NVO aus.

1.2 Plangrundlagen

Das Gebiet wird planungsrechtlich beurteilt gem. § 35 (2) BauGB und wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Biotope der Stadtkartierungen sind in kleinen Teilbereichen entlang der westlichen Marienbergstraße und auf angrenzenden Brachflächen in Form von Sandmagerrasen, Heckenfragmenten und Baumgruppen vorzufinden.[1] Faunistische Angaben nach der Artenschutzkartierung sind nicht vorhanden.

Weitere Grundlagen des Umweltberichts sind:

- **Antrag auf Vorbescheid** des Architekturbüros Keidel, Hainstr. 3, 96047 Bamberg, aktualisierte Planung (Übersichtsplan, Schnitte und Ansichten) im Maßstab 1:500

[1] vgl. Biotopkartierung Bayern (Stadt) / Objektnr.: Nürnberg-1027-00

vom 18. bzw. 23.04.2012, Ermittlung des Stellplatzbedarfs, Maß der baulichen Nutzung vom 18.04.2012 bzw. 23.04.2012

- **Immissionsschutz**: Gutachterlicher Bericht Nr. 0803/1574A Neubau Porsche Zentrum Nürnberg-Fürth-Erlangen, BIG Messinger + Schwarz, Rückersdorfer Str. 57, 90557 Röthenbach a. d. Pegnitz vom 10.07.2008, ergänzt am 31.07.2008, sowie gutachterlicher Bericht Nr. 08031574 G vom 07.05.2012 und Stellungnahme 1574 H vom 06.06.2012. Schalltechnische Stellungnahme Verkehr, Servicebetrieb Öffentlicher Raum der Stadt Nürnberg, vom 02.05.2012
- **Orientierte Altlastenuntersuchung** auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 537, Gemarkung Almoshof, Sakosta Euro Consult, Holzstr. 28, 90763 Fürth, vom 28.06.2005
- **Geotechnische Untersuchung** : Bodengutachten Nr. G280108A vom 15.04.2008 , Ing. Büro für Bodenuntersuchungen Dr. Schulze & Lang Köhlerhof 12, 91080 Spardorf
- **Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und faunistische Kartierung** ANUVA Stadt- u. Umweltplanung GbR, Allersberger Str. 185/A8, 90461 Nürnberg, vom Juli 2008,
- **Auszug aus Biotop-Kartierung Bayern** (Stadt) Nürnberg / Objektnr. Nürnberg – 1027-00, 16.01.2008
- Am 08.12.2006 fand eine Geländebegehung mit Bestandsaufnahme der Bäume und eine Bewertung nach Biotop- und Nutzungstypen statt. Am 08.05.2012 wurde diese Aufnahme überprüft.

1.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Nach § 1 a BauGB und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 soll mit Grund und Boden schonend umgangen werden, d.h. der Flächenverbrauch verringert, einer Innenverdichtung Vorrang gegeben und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) 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 Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Dem Grundsatz des § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes entsprechend sind nachteilige Beeinträchtigungen der Gewässer, insbesondere auch des Grundwassers zu vermeiden.

Nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB gehört der globale Klimaschutz und der Einsatz erneuerbarer Energien zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

Der Stadtrat von Nürnberg hat am 13.07.2011 beschlossen, die CO2-Emissionen bis 2030, gegenüber den Werten von 1990, um 50% zu reduzieren.

Eine Novellierung der EnEV (Energieeinsparverordnung) ist für 2012/2013 geplant. Danach soll das Anforderungsniveau noch einmal um 30% verschärft werden. Nach der neuen Gebäuderichtlinie der EU vom Sommer 2010, sind alle Neubauten ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen.

Das zum 01.05.2011 novellierte Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) verpflichtet alle Eigentümer von Gebäuden zu einer anteiligen Nutzung von regenerativen Energien.

Zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse sieht das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für die Wärmebelastungsgebiete die Vermehrung und Sicherung des

Baumbestandes, die Förderung von Durchgrünungsmaßnahmen auch an Fassaden und Dächern sowie die Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen vor.

Inwieweit die o.g. Ziele im Bebauungsplan Nr. 4567 berücksichtigt werden, wird unter Punkt 2 bei den einzelnen Umweltbelangen beschrieben.

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

2.1. Boden und Wasser

Bestand

Der Boden erfüllt vielfache Funktionen im Naturhaushalt. Neben seiner Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen dient er insbesondere als Filter-, Puffer- und Speichermedium für Grundwasser. Ein sorgsamer Umgang ist geboten. Aufgrund vielfacher inhaltlicher Überschneidungen werden die Schutzgüter Boden und Grundwasser gemeinsam behandelt.

Die Flächen des Planungsgebiets sind überwiegend (> 70%) unbebaut bzw. gering bebaut und werden gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend intakt. Die landwirtschaftlich genutzten Böden weisen laut ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm)der Stadt Nürnberg eine geringe Ertragsfunktion auf.

Das Gelände weist eine geringmächtige Grasnarbe, Mutterbodenschicht, auf. Den Untergrund des Untersuchungsgebietes bilden Sandschichten ca. 1,40 m, die mit zunehmender Tiefe in Sandstein, Sandsteinfaulfels ohne oder mit sehr geringer Kornbindung übergehen und einen sehr gut tragfähigen Boden darstellen.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet wie auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Nach dem Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg von 2011 liegt der durchschnittliche Grundwasserstand bei ca. 308m üNN, der Schwankungsbereich liegt bei ca. +/- 1m. Damit liegt der Grundwasserflurabstand bei ca. 3-5m, das vorliegende geotechnische Gutachten von Dr. Schulze und Lang von 2008 belegt noch geringere Flurabstände, hierbei könnte auch Schichtenwasser beteiligt sein. Die Grundwasserfließrichtung des Hauptgrundwasserleiters ist nach Nordwesten gerichtet. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund des bisher relativ geringen Versiegelungsgrades nicht wesentlich eingeschränkt.

Hinsichtlich der von Sakosta Euro Consult durchgeführten Altlastenuntersuchung auf dem Flurstück 537 ergab sich kein Hinweis einer Altlast im Untersuchungsgebiet. Gemäß Aufzeichnungen der Stadt Nürnberg vom 11.08.1943 sind keine Bombentreffer bzw. kriegsrelevante Altlasten, erkennbar. [2]

Die auf dem Flurgrundstück 536 westlich der Unteren Stadtgasse vorhandene Fäkaliengrube, die bis in die 70ziger Jahre beschickt worden ist, wurde hinsichtlich möglicher Kontamination untersucht. Bei der Untersuchung konnten keine umweltgefährdenden Stoffe festgestellt werden. Auffüllungen im Bereich der Fäkaliengrube sind uneingeschränkt wieder einbaufähig.

Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Düngemitteleinträgen zu rechnen und mit einer gewissen Nitrat- und Phospatbelastung des Grundwassers. Chemische Untersuchungen auf benachbarten Baugrundstücken ergaben auch, dass das Grundwasser nach DIN 4030 als betonangreifend, mit sog. Kohlensäureaggressivität zu beurteilen ist.[3]

Die Untersuchung der Sickerfähigkeit des Bodens ergab, dass die oberflächennah anstehenden Erdstoffe nicht versickerungsfähig sind. Das anfallende Oberflächenwasser der

---

[2] vgl. Bodengutachten Dr. Schulze u. Lang, S. 5
[3] vgl. Bodengutachten Dr. Schulze und Lang, S. 9 ff

PKW-Stellflächen kann daher nicht durch eine dezentrale Versickerungseinrichtung abgeführt werden.[4]

Die Bedeutung des Plangebiets für die Schutzgüter Boden und Wasser hat insgesamt eine mittlere Bedeutung und Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Die Umsetzung der Planung sieht bei einer Grundstücksgröße von ca. 15.188,10 m² eine Gebäudefläche von ca. 4.657,10 m² vor, die in 2 bzw. 3 Bauabschnitten realisiert wird. [5]Die restlichen Flächen werden von Stellflächen, Erschließungs- und Grünflächen eingenommen. Durch die fast vollständige Versiegelung gehen die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren. Um die Eingriffe in Boden und Grundwasser zu reduzieren, werden im Bereich der Stellflächen und teilweise im Bereich der Erschließungsflächen versickerungsfähige Beläge verwendet.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Wasserhaushaltsgesetz vom 01.03.2010 wurde gemäß § 55 (2)WHG festgelegt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Konzept zur Niederschlagsbeseitigung sieht neben der Verwendung der versickerungsfähigen Beläge, den Einsatz eines Drainsystems im Bereich der Stellplätze und der Erschließungsflächen vor. Auf den Dachflächen des Werkstatt- und Ausstellungsgebäudes (BA 1-3= 4.525 m²/ davon 400m² Dachfläche Büroturm) ist zudem eine extensive Dachbegrünung (Fläche ca. 3432,30m²) geplant. [6]

Geplant ist, die Aufnahme von Niederschlagswasser der Stell- und Erschließungsflächen durch das Drainfix Entwässerungsrinnen-System (Fa. Hauraton) zu regeln. Das System besteht aus schwerlastbefahrbaren Rinnen, in denen sich ein carbonathaltiges Filtersubstrat befindet. Die Rinnen bieten aufgrund ihrer Größe ausreichend Rückstaureserve, um große Wassermengen aufzunehmen. Die Reinigung des Regenwassers erfolgt durch die Substratschicht, die im Regenwasser enthaltene Schadstoffe, wie zum Beispiel Zink und Kupfer zurückhält. Die detaillierte Planung hinsichtlich Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Vorbelastungen durch die auf dem Flurstück Nr. 536 vorhandene Fäkaliengrube sind nachweislich nicht vorhanden, ein Bodenaustausch ist nicht erforderlich. „Aus fachlicher Sicht besteht keine Erfordernis für eine Versiegelung im Umgriff der ehemaligen Fäkaliengrube, um eine mögliche Schadstoffauswaschung zu verhindern.

Da der Baukörper keine Unterkellerung vorsieht, ergeben sich aus der Bodenformation keine Folgerungen für die Gründung, Bauausführung und das Grundwasser.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf die Belange Boden und Wasser als nicht erheblich eingestuft.

---

[4] vgl. Bodengutachten Dr. Schulze und Lang, S. 17 ff
[5] vgl. Flächenermittlung Architekt Keidel vom 10.05.2012
[6] vgl. Flächenermittlung Architekt Keidel vom 10.05.2012

2.2. Pflanzen und Tiere

Bestand

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sind flächig nicht vorhanden.

Aus vegetationskundlicher Sicht weist das Gebiet eine heterogene Struktur auf. Der westliche Bereich ist geprägt durch Straßenbegleitgrün mit Rasenbereichen und nördlich anschließenden Gehölzpflanzungen, deren Krautschicht unterschiedliche Nährstoffverhältnisse (mager bis hoch) aufweist. Auch die großflächige Ackerbrache , Flurnummer 537 im nördlichen Anschluss sowie eine ältere Brache südlich des Anwesens Flurnummer 308/5 ist als meso- bis eutroph einzustufen. Im Bereich des Flurstücks 308/5 steht ein Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage. Teilweise weist das Grundstück befestigte Wege, gärtnerisch angelegte Rasenflächen mit einem Nadel- und Laubbaumbestand und im Bereich der Grundstücksgrenzen eine Buchenhecke auf.

Auf dem Flurstück 307 befindet sich eine Kleingartenanlage mit Gartenhäuschen, Campingwagen und diversen Schuppen. Die Freiflächen dieser Anlage werden intensiv mit Obstgehölzen, Ziersträuchern, Pflanzbeeten und größeren Rasenflächen genutzt.

Im Bereich des Flurstücks 536 entlang der Marienbergstraße handelt es sich gemäß Auszug Biotopkartierung Bayern (Stadt) vom 16.01.2008 um Flächen mit kleineren Biotopkomplexen.[7] Im Grünstreifen entlang der Marienbergstraße sind magere Grasfluren, Heckenfragmente, Bäume und Baumgruppen anzutreffen. Zur Straße hin sind häufig gemähte Extensivwiesen mit Schafschwingel, Spitz-Wegerich und Hopfen-Schneckenklee, im Nordosten Brachflächen mit magerem Altgrasbestand und lichtem Gebüsch (z.B. Spitzahorn und Hunds-Rose) anzutreffen. Auch im Nordwesten sind kleinflächige Altgrasbestände, Hecken-Fragmente und Bäume vorhanden, die aufgrund ihres Alters eine gewisse Strukturvielfalt aufweisen. Aufgrund ihrer Lage im intensiv landwirtschaftlich genutzten Knoblauchsland spielen sie im Hinblick auf einen Biotopverbund einen nicht unerheblichen Wert. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Ausstattung sind die Flächen für verschiedene Tiergruppen von Bedeutung. Während der Baum- und Strauchbestand sowie die Brach- und Grünflächen im Bereich der Hausgärten und Kleingartenparzellen vor allem für Vögel und Insekten von Bedeutung sind, ergibt sich der faunistische Wert der Ackerflächen durch das Vorkommen mehrerer Insektenarten.

Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde überprüft, ob eine Pflanzen – oder Tierart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens nachgewiesen oder als potentiell vorkommend eingestuft werden kann und ob durch den Eingriff der Baumaßnahme das Schädigungs- bzw. Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegt.

In Absprache mit dem Umweltamt und der Regierung von Mittelfranken wurde der Umgriff des Untersuchungsgebietes nicht nur auf das Bebauungsgebiet beschränkt, sondern aus Rechtssicherheitsgründen auf ein größeres Untersuchungsgebiet, das eine Fläche von rund 16 ha umfasst, ausgeweitet. Das genaue Untersuchungsgebiet ist dem saP Gutachten zu entnehmen. [8]

---

[7] Biotopkartierung Bayern (Stadt) Objektnr. Nürnberg-1027-001
[8] saP Gutachten Anuva, Juli 2008, S. 4

Pflanzen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Zuge der saP wurde festgestellt, dass im Wirkraum des Vorhabens keine Pflanzenart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen oder als potentiell vorkommend eingestuft werden kann. [9]

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bei den Tierarten wurden die im Wirkraum potentiell vorkommenden Säugetiere, wie z.B. Großer Abendsegler, Zwergfledermaus etc. und potentiell vorkommende europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie, besonders Arten der offenen Kulturlandschaft wie z.B. Bluthänfling, Rebhuhn etc. untersucht.

Ergebnis der Fledermauskartierung, die im Sommer 2008 durchgeführt wurde, war, dass das Untersuchungsgebiet keine Quartiere von Fledermäusen aufweist. Gelegentlich wird das Gebiet nur zur Nahrungssuche gestreift. [10]

Ergebnis der Vogelerfassung, die im Zeitraum vom April – Juni 2008 stattfand, war, dass aufgrund der heterogenen Struktur des Untersuchungsgebiets Arten der offenen Kulturlandschaft wie z.B. Bluthänfling, Goldammer, Rebhuhn und der Gartenrotschwanz nachgewiesen werden konnten.

Der ökologische Wert des Plangebietes für Pflanzen und Tiere ist als mittel einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Planung wird das Untersuchungsgebiet komplett überprägt. Dadurch bedingt kommt es zu einem Flächenverlust von ca. 0,88 ha an Ackerfläche sowie ca. 0,5 ha an Gartenfläche und zu einem Verlust der vorhandenen Vegetation.

Da das Gebiet an 2 hochbelasteten Hauptverkehrsstraßen, Marienbergstraße und Erlanger Straße (B4) liegt, handelt es sich um ein vorbeeinträchtigtes Gebiet. Die während der Bauphase zu erwartenden Geräuschemissionen- und imissionen werden auf die umgebende Fauna keine wesentlichen Auswirkungen haben. Die relevante Veränderung stellt der Flächenverlust dar.

Bezüglich der Fledermäuse wird sich durch den Eingriff der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern, da keine Quartiere im direkten Eingriffsbereich vorhanden sind. Der Untersuchungsraum wird nur gelegentlich zur Nahrungssuche gestreift.[11]

Bezüglich der Vogelarten, wie Gartenrotschwanz, Kiebitz etc. ist die ökologische Funktion für die Arten der offenen Kulturlandschaft im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben, da in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet im Knoblauchsland noch genügend Kulturlandflächen mit entsprechendem Strukturreichtum vorhanden sind.[12]

Durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen vor Ort, Pflanzung unterschiedlicher Grünstrukturen, Baumgruppen, artenreiche Heckenstrukturen und extensive Wiesenflächen, besonders im nördlichen und östlichen Übergangsbereich zum Knoblauchsland werden neue ökologische Nischen und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Diese strukturreichen Grünelemente erfüllen einerseits eine wichtige Funktion als Ortsrandgestaltung für das Landschaftsbild, andererseits als Trittstein eine wichtige Funktion innerhalb des Biotopverbundes und ergänzen somit größere zusammenhängende

[9] saP Gutachten Anuva, Juli 2008, S. 10
[10] saP Gutachten Anuva, Juli 2008, S. 12
[11] saP Gutachten Anuva, Juli 2008, S. 12 ff
[12] saP Gutachten Anuva, Juli 2008, S. 19

Lebensräume. Die Heckenstrukturen wirken zudem lärmmindernd auf die nördlich angrenzenden Freiflächen.

Als Ersatz für den Verlust möglicher Brutstätten, sind entsprechend dem saP Gutachten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF und Ausgleichsmaßnahme der Eingriffsregelung, auch i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) durchzuführen. Es sind ca. 5-6 Nistkästen mit Katzen- und Marderschutz, die insbesondere für den Gartenrotschwanz geeignet sind, im Bereich der nördlichen Grünfläche zu installieren. Als konfliktvermeidende Maßnahme hat eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit der Arten zu erfolgen, d.h. Rodungsarbeiten sind im Herbst bzw. Winter durchzuführen. [13]

Auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten, die durch entsprechende Maßnahmen reduziert werden.

2.3. Landschaft

Bestand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes im Übergangsbereich von städtisch gewerblicher Nutzung entlang der Erlanger Straße zu landwirtschaftlich geprägten, offenen Flächen des Knoblauchslandes und ist Teil des Naherholungsgebietes Knoblauchsland. Die weitgehend ausgeräumte Landschaft des Knoblauchslandes ist durch die Gewächshäuser und Folienanzuchten künstlich überprägt. Zurzeit ist die Nutzung auf dem Grundstück heterogen und geprägt durch ein kleinteiliges Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungstypen, landwirtschaftliche Acker- und Brachflächen, Gärten und Wohngrundstück. Als Bestandteil der Kulturlandschaft Knoblauchsland und aufgrund des Übergangs zur freien Landschaft ist die Bedeutung für das Schutzgut Landschaft an sich hoch.

Die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit ist durch den landwirtschaftlichen Erschließungsweg „im Knoblauchsland" gegeben. Zu den landschaftlich wertvollen Elementen innerhalb des Geltungsbereichs zählt der Baumbestand, der teilweise unter die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg fällt bzw. die Heckenstrukturen im Bereich des Hausgartens (Flur Nr. 308/5) und der Kleingartenanlagen (Flur Nr. 307), die eine gewisse Fernwirkung haben.

Im weiteren Umfeld, Richtung Nordosten befindet sich der Flughafen als Verkehrsknotenpunkt Nordbayerns. Richtung Südosten als relevantes Landschaftselement der Marienberg als grünes Naherholungszentrum.

Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen, heterogene Nutzungsstrukturen, Lärmbelästigung durch Straßen- und Flugverkehr hat das Plangebiet für die Belange Landschaft und Erholung eine mittlere Wertigkeit.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Landschaft und Erholung hat eine mittlere Wertigkeit

Auswirkungen / Prognose

Durch die Baumaßnahme gehen sowohl private Flächen, Gärten als auch Flächen, die Bestandteil des Naherholungsgebietes sind, verloren. Die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der Landschaft wird beeinträchtigt. Insgesamt hat das Bauvorhaben Auswirkungen auf die Landschaftsstruktur und das Landschaftsbild der gewachsenen Kulturlandschaft, wobei das angrenzende Knoblauchsland weitgehend ausgeräumt und meist durch Gewächshäuser und Folienanzuchten künstlich überprägt ist.

---

[13] saP Gutachten Anuva, Stand Juli 2008, S.9 / 22

Durch Ausgleichsmaßnahmen vor Ort, Pflanzung von Baumgruppen, Einzelbäumen und heimische strukturreiche Hecken, besonders im nördlichen und östlichen Übergangsbereich zum Knoblauchsland, werden die Auswirkungen möglichst gering gehalten. Da die Ausgleichsmaßnahmen vor Ort jedoch nicht ausreichen, sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. (siehe Punkt 4.1)

Das Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Landschaftsstruktur.

2.4. Mensch / Erholung

Bestand

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld, Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen und Erholungsfunktion, Landschaftsbild und Barrierewirkung von Bedeutung.

Das Plangebiet ist Teil des Naherholungsgebietes Knoblauchsland und bietet daneben private Freiräume in Form von Hausgärten und Einzelgärten. Eine Erholungseignung und -nutzung ist im Untersuchungsgebiet somit teilweise vorhanden. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes beschränkt sich hauptsächlich auf die Wahrnehmung eines durchgrünten Landschaftsbildes. Durch die Überplanung der bestehenden Bebauung kommt es zu einem Heranrücken der Gewerbenutzung an bereits vorhandene Wohnbebauung Richtung Osten.

Aufgrund der gegebenen Vorbelastung, der heterogenen Nutzungsstruktur und der Lärmbelästigung durch Straßenverkehr, hat das Plangebiet für die Belange Landschaft und Erholung eine mittlere Wertigkeit.

Auswirkungen / Prognose

Das Planvorhaben im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten, offenen Flächen hat dauerhafte Auswirkungen auf die Landschaftsstruktur und das Landschaftsbild der gewachsenen Kulturlandschaft. Der Landschaftsraum in Stadtrandlage ist empfindlich gegenüber einer neuen baulichen Flächeninanspruchnahme. Es gehen private Freiflächen, Gärten als auch Flächen, die Bestandteil des Naherholungsgebietes sind, verloren. Die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der Landschaft wird beeinträchtigt. Die im Bereich des Autohauses geplante Gestaltung der Freiflächen, Ortsrandeingrünung besonders im östlichen und nördlichen Übergangsbereich zum Knoblauchsland sollen die negativen Auswirkungen kompensieren. Durch die Gebäudestellung nahe der Erlanger Straße entsteht im nördlichen Grundstück ein größerer grüner Übergangsbereich zum Knoblauchsland, der sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Da die Erholungsfunktion des Menschen jedoch nicht nur vom Landschaftsbild, sondern auch von den Medien Boden, Wasser, Luft und Klima bzw. auch durch Lärm bestimmt wird, können eventuelle Konflikte nicht ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung wird als erheblich eingestuft.

2.5 Mensch / Gesundheit

2.5.1 Lärm durch Straßen- und Schienenverkehr / Bestand

Die Umgebungslärmrichtlinie der EU, die 2005 in nationales Recht umgesetzt wurde, definiert „Umgebungslärm" als unerwünschte oder gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die durch Aktivitäten von Menschen verursacht werden. Eingeschlossen wird dabei auch Lärm, der von Verkehrsmitteln sowie Gelände für industrielle Tätigkeiten ausgeht.

Das Planungsgebiet liegt unweit der Erlanger Straße (B4) und an der Marienbergstraße, beides hoch belastete Hauptverkehrsstraßen, daher ist auf den geplanten Bauflächen grundsätzlich von einer hohen Lärm- und Schadstoffimmission auszugehen.

Für die Prognosebelastung ist einerseits die Ausgangssituation zu betrachten. Daneben ist eine Prognose zur Verkehrsentwicklung für einen 10-Jahreszeitraum anzustellen und zu untersuchen, wenn Änderungen an der derzeitigen Situation absehbar sind.

In diesem Zusammenhang sind verschiedene Verkehrsprojekte, die nach ihrer Realisierung Auswirkungen auf den Bereich haben werden, zu betrachten.

Durchbau der Bamberger Straße nach Fürth

Die Hauptverkehrsstraße, die den Norden Nürnbergs mit der Stadt Fürth verbinden soll, war bereits 1956/58 im Wirtschaftsplan der Stadt Nürnberg dargestellt (mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes 1960 wurde der Wirtschaftsplan zum unbefristet geltenden FNP erklärt). Sie ist seither im FNP der Stadt Nürnberg enthalten, bislang konnte jedoch keine Einigung zur Trassenführung an der Stadtgrenze zwischen der Stadt Nürnberg und der Stadt Fürth erzielt werden. Aufgrund der angespannten wirtschaftlichen Lage, ist derzeit eher nicht zu erwarten, dass die mind. 50-jährige Planungsgeschichte zur Bamberger Straße in den nächsten 10 Jahren in eine Realisierung münden wird, zumal das Planfeststellungsverfahren bislang nicht eingeleitet wurde.

Flughafen – Nordanbindung an die A3

Der Planfeststellungsbeschluss erfolgte am 15.02.2012.

Stadtbahn nach Erlangen, Abschnitt bis Wegfeld

Die Auslegung der Planfeststellungsunterlagen ist erfolgt. Derzeit wird die Planung für einen Teilabschnitt nochmals überprüft.

Die Flughafen – Nordanbindung sowie die Stadtbahn zum Wegfeld sind in die verkehrliche Betrachtung einzubeziehen, da die Realisierung der Projekte absehbar ist. Der Durchbau der Bamberger Straße soll lediglich fakultativ, im Sinne einer worst-case-Abschätzung, beleuchtet werden.

Es ergeben sich damit folgende drei Szenarien:

SZ1: aktuelle Situation

SZ2: Belastung mit Flughafen-Nordanbindung und Stadtbahn

SZ3: Belastung mit Flughafen-Nordanbindung, Stadtbahn und Durchbau Bamberger Straße

Es wurden im Planungsgebiet und außerhalb des Planungsgebiets charakteristische Immissionsorte (IO) festgelegt.

Als besonders belastet durch Straßenlärm stellen sich IO 8 im Planungsgebiet und IO 4, IO 4a, IO 1 außerhalb des Planungsgebiets dar.

IO 4 und IO 4a liegen auf einer Außenbereichsfläche, die als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Die Darstellung des FNP ist dort Wohnbaufläche. Auf dieser Fläche soll eine Kindertagesstätte errichtet werden. IO 4 und IO 4a im Außenbereich und in Nachbarschaft mit der Gemengelage sind hinsichtlich der Schutzwürdigkeit wie eine gemischte Bauflächen einzustufen.

IO 1 liegt an einem Wohnhaus, welches in der Gemengelage östlich der Unteren Stadtgasse liegt. Die Gemengelage besteht aus gewerblichen Nutzungen (Baugeschäfte, Wohnhäusern und Gebrauchtwagenhandel). Die Darstellung des FNP ist dort gewerbliche Baufläche. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit ist IO 1 ist als gemischte Baufläche einzustufen.

Die ermittelten Beurteilungspegel (worst-case bezogen auf die Immissionsorte) überschreiten in der Betrachtung der Szenarien SZ1, SZ2 und SZ3 tags den Orientierungswert (ORW) **auf den geplanten gewerblichen Bauflächen** westlich der Unteren Stadtgasse um maximal 4,0 – 4,3 dB, nachts um maximal 6,4 dB.

Außerhalb des Planungsbereichs im Nordosten werden maximale Pegel bei SZ 1 56,5 / 48,8; SZ 2 56,8 / 48,9 und SZ 3 56,8 / 48,8 dB(A) tags / nachts erreicht. Gemessen an den Orientierungswerten für Mischgebiete ergeben sich **dort** Überschreitungen von bis zu 1,8 dB(A) am Tag und 3,9 dB(A) in der Nacht.

Außerhalb des Planungsbereichs im Osten werden maximale Pegel bei SZ 1 63,3 / 55,7; SZ 2 63,6 / 55,8 und SZ 3 64,1 / 56,2 dB(A) tags / nachts erreicht. Gemessen an den Orientierungswerten für Mischgebiete ergeben sich **dort** Überschreitungen von bis zu 4,1 dB(A) am Tag und 6,2 dB(A) in der Nacht.

Auswirkungen / Prognosen

Das geplante Gewerbegebiet ist hinsichtlich des Lärms durch Straßen- und Schienenverkehr erheblichen Pegelüberschreitungen ausgesetzt. Daher ist das Gebiet konzeptionell Nutzungen vorbehalten, die durch Aktivitäten im Tag-Zeitraum gekennzeichnet sind, die auf das Plangebiet einwirkende nächtliche Pegelüberschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 durch Verkehrslärm von 6,4 dB(A) ist daher nicht erheblich.

Die Pegelüberschreitung bis zu 4,3 db(A) am Tag ist jedoch als erheblich bezeichnen. Daher sind Gewerbebetriebe mit überwiegendem Außenbetrieb, wie z.B. Lagerplätze nach den Festsetzungen ausgeschlossen. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen ist sichergestellt, dass zu einem überwiegenden Teil in geschlossenen Räumen gearbeitet werden kann. In den geschlossenen Räumen erfolgt der Schutz vor Lärm durch Straßen- und Schienenverkehr durch passive Lärmschutzmaßnahmen mit entsprechenden Fassadenkonstruktionen für die jeweiligen Nutzungsbereiche (insb. Büronutzung, Ausstellungsräume, Verkaufsflächen) auf der Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Baugenehmigungsverfahren.

Durch den langgezogenen, geschlossenen Baukörper entlang der Erlanger Straße (B4) ist insgesamt mit einer *Minderung* der Verkehrslärmimmissionen vor allem in den Nachtstunden an den Wohn-Gebäuden im östlichen Bereich der Unteren Stadtgasse zu rechnen.

2.5.2 Lärm durch Fluglärm / Bestand

Das Plangebiet liegt außerhalb, ca. 50 m entfernt, der Lärmschutzzone G deren Schallpegel mit 62 db(A) angegeben ist.

Auswirkungen / Prognosen

Der in der Nähe des Planungsgebiets anliegende Schallpegel von 62 db(A) ist ein gemischter Wert aus Tag- und Nachtereignissen. Für die Tagzeit sind somit keine Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 für die geplanten gewerblichen Nutzungen zu verzeichnen.

Hinweis: Nach Auskunft der Regierung von Mittelfranken kann frühestens Ende des Jahres 2012 mit der Ausweisung entsprechender Schutzzonen für Nürnberg nach § 2 des Gesetzes zum Schutz gegen den Fluglärm aus dem Jahr 2007 gerechnet werden.

2.5.3 Lärm durch Gewerbe / Bestand

Das Plangebiet liegt in einer Umgebung, die heterogene Nutzungen aufweist: Vom Gewerbegebiet nördlich der Bamberger Straße gehen derzeit Emissionen aus, die die Klassifizierung der BauNVO mit „nicht erheblich belästigend" beschreibt. Der minimale Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 50m. Südlich der Bamberger Straße liegt an der Erlanger Straße ein Mischgebiet. Die durch das Mischgebiet verursachten Emissionen sind als „nicht wesentlich störend" einzustufen. Südlich der Marienbergstraße besteht landwirtschaftliche Nutzung. Der Abstand des Bereichs zum Plangebiet beträgt mind. 30m. Im *nordöstlichen Sektor* liegt das Plangebiet. Nördlich des Plangebiets grenzen entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans Außenbereichsflächen mit intensiver Landwirtschaft (Gemüseanbau, Gewächshäuser) an. Die Bebauung östlich der Unteren Stadtgasse besteht aus einer Gemengelage mit Lagerplätzen von zwei Baufirmen, einem Verkaufsplatz für Gebrauchtwagen und Gartennutzung. Nördlich des Planungsgebiets liegt landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Einerseits sind im vorliegenden Fall überwiegend Bereiche und Betriebe betroffen die im Emissionsgrad noch schwächer einzustufen sind als „nicht erheblich belästigend", andererseits haben die schutzbedürftigen Nutzungen überwiegend nicht den Status wie in einem Wohngebiet, es handelt sich um Misch- und Gewerbegebiete. Das nächstgelegene festgesetzte allgemeine Wohngebiet zum Planbereich ist minimal ca. 120m entfernt. Die westlich der Erlanger Straße gelegenen Bereiche wirken sich aufgrund der Entfernung (ca. -200 m) und des verhältnismäßig geringen Störgrads nicht relevant auf die Lärmsituation im Planbereich aus.

Auswirkungen / Prognosen

In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets ist die Vorbelastung der Wohngebäude östlich der Unteren Stadtgasse, nördlich und südlich des Wegs Im Knoblauchsland, durch den anlagenbezogenen Lärm der Gemengelage an der Unteren Stadtgasse besonders zu beachten.

Für die geplanten gewerblichen Nutzungen sind keine besonderen Vorbelastungen durch gewerblichen Lärm erkennbar.

2.5.4 Lärm durch Gewerbe / Planung

Da neben Gewerbegebieten und Außenbereichsflächen auch Wohnnutzungen in der Umgebung des Bebauungsplans vorhanden sind, ist besonders zu berücksichtigen, dass einerseits noch nicht alle Gewerbeflächenpotentiale ausgenutzt sind und daher weitere Gewerbelärmimmissionen hinzukommen können und das neu geplante Gebiet keine Lärmvorbelastung erzeugen darf, die eine Belegung der weiteren vorhandenen Flächen für die Zukunft ausschließen würde, da in den angrenzenden Bereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden sollen.

Das geplante Autohaus verfügt über eine große Ausstellungshalle mit angrenzender Servicewerkstatt. Ferner ist ein mehrgeschossiges Bürogebäude geplant. Auf dem Gelände werden 176 Stellplätze für Kunden und Personal- und 35 Ausstellungsplätze angeordnet. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Untere Stadtgasse und weiter über die Marienbergstraße. Lärmintensive Karosserie- und Reparaturarbeiten sind nicht vorgesehen.

Der durch die Planung hinzu kommende Verkehrslärm bewegt sich in einer Größenordnung, die in Anbetracht der Vorbelastungen der betroffenen Straßen keine relevanten zusätzlichen Lärmimmissionen generiert.

Aus immissionsfachlicher Sicht wird der beschriebenen Bestandssituation ausreichend Rechnung getragen, wenn durch die geplante gewerbliche Bebauung die nach DIN 18005 maßgeblichen Orientierungswerte- an den Immissionsorten der Nachbarschaft um 6 dB(A) unterschritten werden. Der Abschlag von 6 dB (A) berücksichtigt ausreichend eine vorhandene bzw. dazukommende Belastung aus weiteren Gewerbebetrieben in der näheren Umgebung und wurde in den maßgeblichen Lärmuntersuchungen zugrunde gelegt.

Im Hinblick auf die Lärmeinwirkungen aus den geplanten Bauflächen auf die unmittelbare Nachbarschaft wurden die Immissionsorte (IO) 1, 2, 3, 4a und 4b bestimmt.

IO 1, IO 2 und IO 4 und 4a sind oben beschrieben (s. Kap. Lärm durch Straßen- und Schienenverkehr).

IO 3, nordöstlich des Planungsgebiets, liegt unmittelbar vor der Wohnbebauung, entlang der Unteren Stadtgasse. Die Wohnbebauung ist Teil eines schmalen Bands von Einfamilienhausgrundstücken, welche lediglich in ihrer Grundstücksbreite im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind und im Übrigen an den Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen.

Die maßgeblichen Orientierungswerte werden an den Immissionsorten IO 1, IO 2, IO 4 und IO 4a um mindestens 6 dB (A) unterschritten.

Der Immissionsrichtwertanteil an IO 3 wird am Tag um 1 db (A) überschritten.

Maßnahmen zur Vermeidung

Um die Ansiedlung von Betrieben zu vermeiden, die insbesondere auch zur Nachtzeit verkehrsintensiv und daher immissionsträchtig sind, sind im Planungsgebiet Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Durch die Planung eines eingeschränkten Gewerbegebiets zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist sichergestellt, dass entsprechende Konflikte aus Gewerbelärm nicht auftreten.

Bauliche Schutzmaßnahmen:

- Festlegung eines maximalen Schallleistungspegels von 75 dB(A) bei Zu- und Abluftöffnungen der Lüftungstechnik und bei dem Abgaskamin. Sind weitere haustechnische Anlagen vorgesehen, müssen diese schwingungsisoliert und körperschallgedämpft aufgestellt werden.

- fugen- bzw. schalldichte Bauteilausbildung aller Außenbauteile sowohl untereinander als auch gegenüber der Tragkonstruktion

Organisatorische Schutzmaßnahmen:

- Schließung der Werkstatt-Tore bei einem zukünftig möglichen 2 Schichtbetrieb (ab 20.00 Uhr bei länger andauernden lärmintensiven Arbeiten)

- Schließung der Tore im Bereich der Waschanlage bei Wasch- bzw. Trocknungsbetrieb:

- LKW Zulieferung zum Autohaus nur am Tage in der Zeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr, eine Express-Anlieferung im Zeitraum von 20.00 bis 22.00 Uhr

- Ausschluss der Nutzung der PKW-, Mitarbeiter – u. Kunden - Stellplätze in der Nacht durch Aufstellen von Parkverbotsschildern an der Zufahrt bzw. Videoüberwachung des Geländes oder Sicherheitsdienst

Aufgrund der prognostizierten Immissionssituation ist durch die Neuplanung von nicht erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.6 Luft und Klima / Bestand

Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 644 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns. Die langjährige Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,8 °C. Im Durchschnitt ist es an 37 Tagen im Jahr wärmer als 25 °C und an 7 Tagen wärmer als 30 °C. Nürnberg gehört damit zu den wärmeren Regionen Deutschlands.[14]

Im Untersuchungsgebiet sind aktuell keine größeren Emissionen zu erwarten. Wegen der geringen Bebauung besteht ein guter Luftaustausch. Eine positive, da luftreinigende und kleinklimatisch ausgleichende Wirkung geht von dem vorhandenen Baumbestand aus. Da in der Nachbarschaft bereits heute eine Mischung aus Gewerbebetrieben, Wohnnutzung und Landwirtschaft besteht, ist von dieser Seite nicht von erheblichen Emissionen auszugehen. Anhaltspunkte für eine konkrete Schadstoff- oder Geruchsbelastung des Untersuchungsgebiets, ausgehend von den benachbarten Gewerbebetrieben, bestehen nicht.

Auswirkungen und Prognosen

Durch die zu erwartenden klimatischen Veränderungen im Raum Nürnberg, ist mit einer Zunahme von Hitzetagen und -perioden zu rechnen. Entsprechende Klimaanpassungsmaßnahmen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Bebauung von Freiflächen führt auch grundsätzlich zu negativen klimatischen Aspekten:

- Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten
- Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten
- Reduktion der Windgeschwindigkeit
- Wirbelbildung an hohen Bauwerken

[14] vgl. Luftreinhalte- /Aktionspläne in Bayern

Die geplante Bebauung mit einem Werkstattgebäude, Ausstellungs-/Verkaufsräumen und einem 6 geschossigen Verwaltungs- bzw. Bürogebäude stellt eine zusätzliche Belastung der Atmosphäre mit klimaschädigenden Gasen, insbesondere CO_2 dar. Bei konsequenter Anwendung energiesparender Maßnahmen kann diese Belastung auf ein Minimum reduziert werden:

- Unterschreitung der Vorgaben der aktuellen EnEV um mindestens 30%, da für die Novellierung 2012/2013 entsprechende Anforderungen geplant sind und nach der EU-Gebäuderichtlinie 2010 alle Neubauten ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen sind
- Verringerung der Aufheizung der Gebäude durch Dachbegrünungen
- Nutzung erneuerbarer Energien als Hauptenergieträger
- Solarenergienutzung der Gebäude – Dachbegrünung und Photovoltaik ergänzen sich hierbei gut, da durch die Dachbegrünung die Module nicht so stark aufgeheizt werden und der Wirkungsgrad erhöht wird.

Durch die zu erwartenden klimatischen Veränderungen im Raum Nürnberg ist mit einer Zunahme von Hitzetagen und –perioden zu rechnen. Daraus resultierende Klimaanpassungsmaßnahmen wurden bisher nicht berücksichtigt. Neben der klimatisch günstigen Dachbegrünung sind in der vorliegenden Planung noch folgende Aspekte relevant:

- Verwendung von hellen Oberflächenmaterialien an den Gebäuden und auf den Parkplatzflächen (Reflexionsvermögen reduziert Erwärmung der Gebäude und Flächen)
- Verschattungselemente am Gebäude um die Aufheizung der Innenräume zu verhindern (reduziert auch den Energiebedarf für die Klimatisierung)
- Verschattung der geplanten Stallplatzflächen durch Bäume oder bauliche Anlagen
- Fassadenbegrünung

Da das Umfeld des Planungsgebiets nur eine geringe Bebauung aufweist, wird trotz Neubau des Porsche Zentrums ein guter Luftaustausch bestehen bleiben. Mit einer signifikanten Zunahme des Kfz-Verkehrs durch die Ansiedlung des Autohauses, die mit einer erheblich nachteiligen Auswirkung auf die Luftqualität einhergeht, ist nicht zu rechnen.
Die großflächige Dachbegrünung auf Werkstatt und Ausstellungsgebäude von ca. 3.950 m² trägt zur Luftreinhaltung bei und beeinflusst das Stadtklima günstig. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen im nördlichen und östlichen Grenzbereich haben eine positive Auswirkung auf die Luftfilterung, Schadstoff- und Staubbindung, und werden eine große Rolle bei der Sauerstoffproduktion bzw. Feuchtigkeitsregulation spielen.

Auf das Schutzgut Luft und Klima sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.7 Kultur- und Sachgüter / Bestand

Auf dem Areal Ecke Erlanger Straße – Marienbergstraße befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind auch nicht bekannt.

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 Funde während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen sind.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist unerheblich.

Auswirkungen / Prognosen

Nach Aussagen der Unteren Denkmalschutzbehörde, Fachbereich Archäologie, können die Flächen nach derzeitigen Kenntnisstand ohne denkmalschutzrechtliche Auflagen bebaut werden.[15]

3. Nullvariante / Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Planungsgebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier also eine zeitliche Komponente berücksichtigt (z.B. Entwicklungspotential einer Biotopfläche in den nächsten Jahren)

Wenn vor Beginn der Planung allerdings schon längere Zeit ein gleich bleibender Zustand bestanden hat, wird die Nullvariante i.d.R. der Ausgangssituation entsprechen. Im vorliegenden Fall entspricht die Prognose bei Nichtdurchführung der Planung der Ausgangssituation.

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

Negative Umweltauswirkungen sollen im Zuge der Planung soweit als möglich vermieden oder vermindert bzw. ausgeglichen werden.

Die unten aufgeführte Liste zeigt die möglichen Maßnahmen auf.

Tabelle 1: Übersicht potentieller Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen.

Schutzgut / Belang	**Auswirkung**	**mögliche Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) negativer Auswirkungen nach BauGB und / oder BNatSchG**				**Art der Sicherung**	**ug**
		Maßnahmen	**Vm**	**Vr**	**A**		
Boden / Wasser	Verlust der Bodenfunktionen, Reduzierung der Grundwasser-neubildung	Versickerung von Nieder-schlägen auf dem Grundstück Verwendung versickerungsfähiger Beläge		x		Städtebaulicher Vertrag (StbV) Festsetzungen im Bebauungsplan (Bpl)	
		Extensive Dachbegrünung			x	Stbv, Bpl	
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust wertvoller Gehölz- und Kleinstrukturen	Schaffung neuer Klein-strukturen mit naturnaher Vegetationsausstattung			x	Stbv, Bpl	

[15] vgl. Fax Untere Denkmalschutzbehörde –Stadt Nürnberg vom 08.08.2008

	Gefährdung von Vögeln	Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung während der Vegetationsruhe vom 01.10-28.02	x			Gesetzlich geregelt Vgl. § 39 BNatSchG	
	Gefährdung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Anbringen von 5-6 Nistkästen mit Katzen- und Marderschutz (CEF-Maßnahme vgl. S.8)	x			Stbv, Bpl	
Landschaft und Erholung	Beeinträchtigung des Landschafts-bildes und der Strukturvielfalt	Ortsrandgestaltung und Eingrünung, Durch-grünung des Baugebiets			x	Stbv, Bpl	
	Einschränkung der Zugänglichkeit der Naherholungs-flächen	Erhalt des Erschließungs-weges (=Feldweg , im Knoblauchsland')	x			Weg bleibt erhalten, da auch Erschließungsweg für landwirtschaftl. Flächen	
Mensch / Lärm	verkehrsbedingte u. gewerbliche Lärmimmissionen	organisatorische Maßnahmen*: Ausschluss der nächtlichen Nutzung der Parkplätze durch Beschilderung und Videoüberwachung				Nutzung erfolgt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungplans bzw. auf der Grundlage der TA Lärm	
		organisatorische Maßnahmen*: Schließung der Werkstatttore bei möglichem Zwei-schichtbetrieb bzw. bei zukünft. Betrieb einer Portal-Waschanlage				dient der Information des Investors	
		bauliche Maßnahmen*: Ausbildung aller haustechnischen Anlagen körperschallgedämpft und ausreichend schwingungsisoliert / Festlegung eines maximalen Schall-leistungspegels bei Zu- u. Abluft Lüftung max. 75 db(A) bei Abgaskamin 75 db(A)	x			dient der Information des Investors	
		Passiver Schallschutz durch Schallschutzfenster im Bürogebäude				Anwendung DIN 4109 im Baugenehmigungs-verfahren zwingend	
Klima	zusätzliche Belastung der Atmosphäre durch	Nutzung erneuerbarer Energien als Hauptenergieträger	x			dient der Information des Investors	

	CO2	Sonnenenergienutzung durch entsprechende Gebäudeplanung u. Gebäudeausrichtung	x			dient der Information des Investors	
		Unterschreitung der Vorgaben der aktuellen EnEV um mindestens 30%	x			dient der Information des Investors	
	Aufheizen von Flächen und Gebäuden	Verwendung von hellen Oberflächenmaterialien an den Gebäuden und auf den Parkplatzflächen	x			dient der Information des Investors	
		Verschattungselemente am Gebäude	x			dient der Information des Investors	
		Verschattung der geplanten Stallplatzflächen durch Bäume oder bauliche Anlagen	x			dient der Information des Investors	
		Fassadenbegrünung	x			dient der Information des Investors	

Anmerkung:

ug= umgesetzt

organisatorische und bauliche Maßnahmen* : Empfehlung und Auflagen gemäß Schallimmissionsgutachten IB Messinger und Schwarz 2012, S. 18 ff

4.1 Ausgleich (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. bei Umsetzung der Planung sind Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen zu erwarten. Über Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§1a BauGB) zu entscheiden. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind vorzusehen. Im weiteren Verfahren sind die artenschutzrechtlichen Aspekte zu klären. Beim Vorkommen streng und besonders geschützter Arten sind Handlungen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Eingriffsberechnung

Zur Gegenüberstellung des naturräumlichen Zustandes vor und nach dem Eingriff hat die Stadt Nürnberg eine spezielle Satzung (Kostenerstattungsbetrags S Anlage 2) erlassen. Der nachfolgenden Berechnung wurde demnach die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c Baugesetzbuch (BauGB) mit den entsprechenden Anlagen 1 und 2 zugrunde gelegt.

Die Tabelle enthält die Gegenüberstellung des Bestandes und der geplanten Festsetzungen entsprechend der Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen der Stadt Nürnberg (Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen).

Betrachtet wird das Gesamtgrundstück mit einer Fläche von 15.188,10 m², auf dem durch Neubau eines Autohauses Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. §1a (3) BauGB zu erwarten sind.

Da der Baumbestand zu den Merkmalen arten- und strukturreicher Hausgärten (Nr. 5.2) gehört, werden die Kronentraufen der Bäume flächenmäßig nicht getrennt erfasst. Ebenso gehen die vorhandenen Heckenstrukturen nicht gesondert in die Berechnung ein.

Tabelle 1: Bewertung des Ausgangszustandes

Nr.	Bezeichnung	Faktor	Fläche	Biotopwert
5.2	Hausgarten mit Großbäumen, Kleingartenanlage, öffentliches Grün mit Baumbestand	0,5	5.487,00 m²	2.743,50
7.6	versiegelte Flächen (z.B. Asphalt, Betonpflaster, überbaute Flächen (Wohnhaus u. Nebengebäude	0,0	902,00 m²	0,00
9.13	intensive Äcker	0,3	8.799,10m²	2.639,73
Summe			**15.188,10 m²**	**5.383,23**

Tabelle 2: Bewertung der Planung

Nr.	Bezeichnung	Faktor	Fläche	Biotopwert
1.1	heimische, standortgerechte Einzelbäume (18 Stück a' 20 m²)	0,8	360,00m²	288,00
2.4	heimische, standortgerechte Hecken	0,6	800,00 m²	480,00
5.3	Abstandsgrünflächen	0,3	992,00 m²	297,60
.6	Extensive Wiesen	0,6	1.380,00 m²	828,00
7.1	ext. begrünte Dachflächen 85% der Gesamtfläche (Werkstatt, Service, Lager, Ausstellung, Verkauf/ BA 1-3) ausgenommen Büroturm	0,4	3.432,30 m²	1.372,92
7.5	Stellflächen mit durchlässigen Belägen	0,1	2.610,00 m²	261,00
7.5	Erschließungsflächen mit durchlässigen Belägen	0,1	1.345,00 m²	134,50
7.6	Erschließungsflächen = versiegelte Flächen	0,0	3.116,10 m²	0,00
	Flächen ohne Dachbegrünung (Bürogebäude, Dachaufbauten, Attika etc).	0,0	1.092,70 m²	0,00
	Ausstellungsrampen	0,0	60,00 m²	0,00
Summe			**15.188,10**	**3.662,02**

Bei der Gegenüberstellung von Ausgangszustand und Planung ergibt sich ein Defizit von

5.383,23 – 3.662,02 = 1.721,21

Biotoppunkten. Aufgrund der Einstufung des Ausgangszustandes sowie der Vermeidungsmaßnahmen kann auf eine zusätzliche Kompensation in Form von externen Ausgleichsflächen nicht verzichtet werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 1a Abs 3 und 5 BauGB ist das Ziel geeignete Flächen für den Ausgleich zu finden. Diese Flächen sollen möglichst in räumlicher Nähe zum Eingriffsort liegen und über ein hohes Potential zur naturschutzrechtlichen Aufwertung verfügen.

In Absprache mit dem Stadtplanungsamtes wurden folgende Möglichkeiten Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu erhalten, in der angegebenen Rangfolge geprüft:

1. Anfrage an Eigentümer von Flächen in der Gemarkung Almoshof /Schnepfenreuth, ob Verkaufsinteresse besteht.
2. Anfrage an Liegenschaftsamt, Stadt Nürnberg, ob städtische Flächen in der Nachbarschaft für diesen Zweck zur Verfügung stehen.
3. Ausgleich auf stadteigenen Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg gem. § 5 BauGB

Da weder von Seiten der Privatleute noch von Seiten der Stadt Flächen aufgekauft werden können, erfolgt der Ausgleich über Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg. Idealerweise sollen bei der Auswahl aus einem Ökokonto die überplanten Biotoptypen gesichert werden. Für einen Ausgleich der Bestandflächen im Geltungsbereich wären demnach Grünflächen mit Gehölzbestand erforderlich. Da jedoch derartige Flächen im Ökokonto der Stadt Nürnberg nicht zur Verfügung stehen erfolgt eine gleichwertige naturschutzfachliche Aufwertung anderer Bereiche. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen mit

den Flurnummern 484 und 682 in der Gemarkung Neunhof, die bisher als intensive Ackerflächen genutzt wurden, festgesetzt. Gemäß Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Stadt Nürnberg sollen 2 intensiv genutzte Ackerflächen mit einem ökologischen Wertfaktor von 0,3 in einen 6d-Mager und Halbtrockenrasen (ökologischer Wertfaktor 0,7) bzw. in eine sonstige Feuchtwiese (ökologischer Wertfaktor 0,6) aufgewertet werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Nürnberg an Stelle und auf Kosten der Grundstückseigentümer durchgeführt.[16]

Tabelle 3: Bilanzierung externe Ausgleichsmaßnahmen

Nr.	Bezeichnung	Aufwertungs-faktor	Fläche	Biotop-wert
9.3	6d-Mager u. Halbtrockenrasen	0,4	890,00 m²	356
9.2	Sonstige Feuchtwiesen	0,3	4.550,00m²	1.365
			5.440,00m²	**1.721**

Mit den internen Maßnahmen und der externen naturschutzfachlichen Aufwertung von intensiv genutztem Ackerland zu 6d-Mager- und Halbtrockenrasen und sonstigen Feuchtwiesen ist der Ausgleich sowohl rechnerisch als auch funktional erfüllt.

4.2 Artenschutz

Nach Aussagen des saP Gutachtens sind durch den Bau des Autohauses keine streng geschützten Pflanzen- bzw. Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, betroffen.[17]

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

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden. Für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten gem. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie werden durch die Baumaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG erfüllt.

6. Geprüfte Alternativen

Alternativen zur vorliegenden Planung wurden nicht geprüft. Der Entwurf stellt eine abgewogene Lösung hinsichtlich wirtschaftlicher Ausnutzung und Betriebsqualität dar.

Die Planung des langgezogenen, geschlossenen Baukörpers entlang der Erlanger Straße (B4) hat eine positive Auswirkung. Er trägt zur Abschirmung, Minderung der Verkehrslärmimmissionen der hoch frequentierten Erlanger Straße zu den Nachbargebäuden im Osten entlang der Unteren Stadtgasse bei.

---

[16] vgl. e-mail Umweltamt, Stadt Nürnberg vom 22.08.2008
[17] vgl. saP-Gutachten Anuva, Stand Juli 2008, S. 24

7. Methodik / Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Planungsgebietes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB beschreiben. Auch die Entwicklung der einzelnen Umweltbereiche bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Punkt 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung ist ein Überwachungskonzept für die erheblichen Umweltauswirkungen zu entwickeln (Monitoring, Punkt 8) und im Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

Folgende Informationsquellen wurden herangezogen:

- Entwurf des Umweltamtes (Stand 05.04.2007)
- Bauphysik Ingenieur Gesellschaft BIG, gutachtlicher Bericht vom07.05.2012 und Stellungnahme vom 06.06.2012
- Schalltechnische Stellungnahme Verkehr vom 02.05.2012, Stadt Nürnberg, Service Öffentlicher Raum
- Ingenieurbüro für Bodenuntersuchungen Dr. Schulze und Lang , Spardorf, Geotechnische Hauptuntersuchung Nr. G280108A gem. DIN 4020 vom 15.04.2008
- Sakosta Euro Consult, Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 537, Gemarkung Almoshof vom 28.06.2005
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Anuva, Stand Juli 2008
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Nürnberg, München, 1996
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Nürnberg – Fürth –Erlangen, erarbeitet von der Regierung von Mittelfranken 2004
- Stadt Nürnberg, Stadtplanungsamt, Flächennutzungsplan, Oktober 2005
- Stadt Nürnberg, Umweltamt, Grundwasserbericht 2000
- Stadt Nürnberg, Umweltamt Abteilung 2, E-Mail vom 28.04.2008
- Stadt Nürnberg, Untere Denkmalschutzbehörde, Fachbereich Archäologie,
- Fax vom 08.08.2008
- Stadt Nürnberg, Umweltamt/Umweltplanung, E-Mail vom 08.05.2012

8. Überwachung / Monitoring

Nach § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen.

Die Maßnahmen zur Grünordnung werden durch fachgerechte Ausführungsplanung mit Objektbetreuung umgesetzt. Dadurch ist eine fachlich richtige Umsetzung sichergestellt.

Für das Schutzgut Klima kann die Vorlage des Energiebedarfsausweis als Nachweis dienen. Begrenzung des jährlichen Primärenergiebedarfs eines Gebäudes für Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung entsprechend der Energiesparverordnung (EnEV).

Sofern weitere Überwachungsmaßnahmen fachlich sinnvoll sind, werden sie im weiteren Verfahren erarbeitet. Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein können, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden.

Die Überwachung möglicher unvorhergesehener Auswirkungen erfolgt im Rahmen der laufenden Umweltbeobachtung der Stadt Nürnberg und der Fachbehörden (z.B. Luftschadstoffmessung, Lärm- und Biotopkartierung).

Die Fachbehörden sollen die Gemeinde gemäß § 4 (3) BauGB informieren, wenn die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

9. Zusammenfassung

Die Planung dient der Entwicklung eingeschränkter gewerblicher Bauflächen an der Ecke Marienbergstraße und Erlanger Straße zur Verwirklichung eines Autohauses und eines Bürohochhauses. Die Flächen, sind gemäß Flächennutzungsplan Stadt Nürnberg als Gewerbegebiet dargestellt. Sie sind nach §35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes an 2 hoch frequentierten Straßen ist eine gewisse Vorbelastung gegeben.

Im Zuge der Planung wird versucht die Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend zu minimieren bzw. die unvermeidbaren auszugleichen.

Die gegenwärtige Bedeutung für die Schutzgüter, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Luft und Klima, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter, ist unterschiedlich zu beurteilen.

Hinsichtlich der Luftqualität werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet. Trotz Neubau wird weiterhin ein guter Luftaustausch bestehen bleiben, da das Umfeld des Planungsgebiets nur eine geringe Bebauung aufweist. Großflächige Dachbegrünungen und Gehölzpflanzungen in den Randbereichen werden zur Luftreinhaltung und zu einer günstigen Beeinflussung des Stadtklimas beitragen.

Der durch die Planung hinzu kommende Verkehrslärm bewegt sich in einer Größenordnung, die in Anbetracht der Vorbelastungen der betroffenen Straßen keine relevanten zusätzlichen Lärmimmissionen generiert. Der Gewerbebetrieb wird außerdem soweit eingeschränkt, dass entsprechende Konflikte aus Gewerbelärm nicht auftreten

Auswirkungen ergeben sich auf das Landschaftsbild und auf die Tier- und Pflanzenwelt, da größere Brach- bzw. landwirtschaftliche Flächen als Bestandteil der Kulturlandschaft Knoblauchsland überbaut werden. Durch entsprechende Maßnahmen intensive Ortsrandeingrünung durch unterschiedliche Grünstrukturen, die auch die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang erhalten sollen bzw. wieder herstellen sollen, werden die negativen Auswirkungen möglichst kompensiert. Da die Flächen vor Ort für eine Kompensation nicht ausreichen, sind externe Flächen erforderlich, die durch das Ökokonto der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt werden.

Nürnberg, 15.06.2012

Bernard Lorenz