NÜRNBERG

Stadtplanungsamt

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

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4529

für das Gebiet östlich der Hartungstraße,
nordöstlich der Gerhart-Hauptmann-Straße und
nördlich der Wallensteinstraße (ehemals ATV-Sportgelände)
in der Fassung vom 16.11.2012

I. PLANBERICHT ... 8

I.1. ALLGEMEINES ... 8

I.2. ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG ... 8

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION / GRUNDLAGEN DER PLANUNG ... 9

I.3.1 BESTANDSANALYSE ... 9

I.3.1.1 Lage im Stadtgebiet, Topografie ... 9
I.3.1.2 Städtebauliche Situation ... 9

I.3.1.3 Verkehr ... 10
I.3.1.3.a Motorisierter Individualverkehr ... 10
I.3.1.3.b Öffentlicher Personennahverkehr ... 10

I.3.1.4 Natürliche Grundlagen ... 10

I.3.1.5 Vorbelastungen ... 11
I.3.1.5.a Altlasten ... 11
I.3.1.5.b Lärmbelastungen ... 12

I.3.2 PLANERISCHE VORGABEN UND SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN ... 12

I.3.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben und Fachplanungsrecht ... 12
I.3.2.1.a Regionalplan Industrieregion Mittelfranken ... 12
I.3.2.1.b Planfeststellungsverfahren 1 – Ertüchtigung Güterzugstrecke ... 12
I.3.2.1.c Planfeststellungsverfahren 2 - Verlängerung der U-Bahnlinie 3 ... 13
I.3.2.1.d Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ... 13
I.3.2.1.e Bebauungspläne ... 13
I.3.2.1.f Naturschutz / Wasserschutz ... 14

I.3.2.2 Beschränkungen ... 14
I.3.2.2.a Erhalt des Notwasserbrunnens B602 ... 14
I.3.2.2.b Erschließung und Versorgung der Kleingartenanlage ... 15

I.3.2.3 Eigentumsverhältnisse ... 16
I.3.2.3.a Erforderlicher Grunderwerb ... 16
I.3.2.3.b Eingriffe in bestehende öffentliche und private Verkehrsflächen ... 17

I.4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN ... 17

I.4.1 GESAMTSTRUKTURKONZEPT GROSSREUTH B. SCHWEINAU ... 17

I.4.2 PLANUNGSKONZEPT ... 18
I.4.3 WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN ... 19

I.4.4 ABSTANDSFLÄCHEN ... 19

I.4.4.1 Baufelder 1 und 2 ... 19
I.4.4.2 Baufelder am nördlichen Ende der Stichstraßen ... 19

I.4.5 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG ... 20
I.4.6 FLÄCHENERMITTLUNG, KENNZAHLEN UND STELLPLATZNACHWEIS ... 21

I.4.7 VER- UND ENTSORGUNG ... 22

I.4.7.1 Abfallsammelstellen ... 22
I.4.7.2 Telekommunikation ... 22

I.4.8 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT ... 23
I.4.9 DIENSTBARKEITEN ... 23

I.4.10 GRÜNORDNUNGS- UND AUSGLEICHSKONZEPT, ARTENSCHUTZ ... 24

I.4.10.1 Planungsvorgaben ... 24
I.4.10.2 Grünordnungskonzept ... 24
I.4.10.3 Zusammenfassung des Umweltberichts ... 25

I.4.10.4 Ökolgischer Ausgleich und Ersatz ... 26
I.4.10.4.a Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ... 26
I.4.10.4.b Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen ... 26

I.4.10.5 Artenschutz ... 27
I.4.10.5.a Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ... 27
I.4.10.5.b Definition artenschutzrechtlicher Maßnahmen ... 28
I.4.10.5.c Betroffenheit der Arten und Zuordnung der Maßnahmen ... 28
I.4.10.5.d Ausnahmegenehmigung der Regierung von Mittelfranken ... 29
I.4.10.5.e Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ... 30

I.4.11 IMMISSIONSSCHUTZ ... 30

I.4.11.1 Beurteilungsgrundlagen ... 31
I.4.11.1.a Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ... 31
I.4.11.1.b Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ... 31

I.4.11.2 Maßgebende Schallquellen ... 32
I.4.11.2.a Verkehrslärm gemäß DIN 18005 ... 32

I.4.11.2.b Sonstige Lärmarten ... 33

I.4.11.3 Ermittlung der Beurteilungspegel ... 33
I.4.11.3.a Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung ... 33
I.4.11.3.b Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Baufelder 1 und 2 ... 34

I.4.11.4 Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen ... 34
I.4.11.4.a Verzicht auf eine Lärmschutzwand entlang der Wallensteinstraße ... 34
I.4.11.4.b Verzicht auf eine Lärmschutzwand entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße ... 34
I.4.11.4.c Verzicht auf bedingte Baurechte für das gesamte Plangebiet ... 35
I.4.11.4.d Verzicht auf eine bauliche Schließung der Baufelder 1 und 2 ... 35

I.4.11.5 Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen ... 36
I.4.11.5.a Bedingtes Baurecht an der Wallensteinstraße ... 36
I.4.11.5.b Zonierung des Plangebiets ... 36
I.4.11.5.c Anforderungen an Außenbauteile ... 37
I.4.11.5.d Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße ... 37

I.5. SONSTIGE ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN ... 38

I.5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ... 38

I.5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ... 38

I.5.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen ... 38
I.5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen ... 39

I.5.3 BAUWEISE ... 39
I.5.4 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN ... 39
I.5.5 STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN UND CARPORTS ... 40
I.5.6 NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN ... 40

I.5.7 VERKEHRSFLÄCHEN ... 41

I.5.7.1 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ... 41
I.5.7.2 Straßenbegleitgrün ... 42

I.5.8 GRÜNORDNUNG ... 42

I.5.8.1 Öffentliche und private Grünflächen ... 42
I.5.8.1.a Öffentliche Grünflächen ... 42
I.5.8.1.b Private Grünflächen ... 43

I.5.8.2 Pflanzfestsetzungen ... 43

I.5.8.2.a Zu erhaltende Bäume 43
I.5.8.2.b Zu pflanzende Bäume 43
I.5.8.2.c Mindestqualitäten, Pflanzraum, Artenliste 44
I.5.8.2.d Pflanzbindung 45
I.5.8.2.e Tiefgaragenüberdeckungen 45
I.5.8.2.f Dachbegrünungen 45
I.5.8.2.g Versickerungsfähige Beläge 45

I.5.9 FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 46
I.5.10 BEHEIZUNG UND VERSORGUNGSLEITUNGEN 47
I.5.11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 47

I.6. BETEILIGUNGEN 47

I.6.1 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG 47
I.6.1.1 Altverfahren 47
I.6.1.2 Neuverfahren 47

I.6.2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 48
I.6.2.1 Altverfahren 48
I.6.2.2 Neuverfahren 48

I.6.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 48
I.6.3.1 Altverfahren 48
I.6.3.2 Neuverfahren 48

I.6.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 48

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG 49

I.7.1 Dimensionierung der Verkehrs- und Grünflächen 49

I.7.1.1 Verkehrsflächen und Querschnittsbreiten 49
I.7.1.2 Vernetzung des Plangebiets über Fuss- und Radwege 49
I.7.1.3 Öffentliche und private Grünflächen, Strassenbegleitgrün 50

I.7.2 Abwägung der Empfehlungen des Umweltberichts 51
I.7.2.1 Verzicht auf den Erhalt der Festwiese 51
I.7.2.2 Unterschreitung der Standards für Grün- und Spielflächen 51
I.7.2.3 Erhalt der Bestandsbäume 52

I.8. STÄDTEBAULICHER VERTRAG 53

I.9. BODENORDNENDE MASSNAHMEN 54

I.10. KOSTEN 54

II. UMWELTBERICHT 54

III. QUELLENANGABEN: FACHGUTACHTEN 54

IV. ANLAGEN 56
IV.1. Schrägluftbild Großreuth b. Schweinau 56
IV.2. Dienstbarkeiten 57
IV.3. Bilanzierung nach Biotop- und Nutzungstypen – Bestand 58
IV.4. Bilanzierung nach Biotop- und Nutzungstypen – Planung 59
IV.5. Ausgleichsbilanz gemäß Kostenerstattungsbetragssatzung 60
IV.6. Externer Ausgleich 1: Lage der Ökokontoflächen (Boxdorf und Neunhof) 61
IV.7. Externer Ausgleich 2: Lage der Ökokontoflächen (Gleisshammer) 62
IV.8. Externer Ausgleich 3: Bilanzierung der Ökokontoflächen 63
IV.9. Artenschutz 1: Übersicht der artenschutzrechtlichen Maßnahmen 64
IV.10. Artenschutz 2: Lage der externen Kompensationsflächen 65
IV.11. Lärmschutz 1: Gesamtlärmbelastung EG und 3.OG am Tag 66
IV.12. Lärmschutz 2: Gesamtlärmbelastung EG und 3.OG in der Nacht 67
IV.13. Lärmschutz 3: Schallschutz Baufeld 1 und 2, EG und 3.OG am Tag 68
IV.14. Lärmschutz 4: Schallschutz Baufeld 1 und 2, EG und 3.OG in der Nacht 69

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES

Im September 2001 wurde der Bebauungsplan (BP) Nr. 4472 eingeleitet. Ziel der Planung war die Sicherung der Sportflächen des ATV Nürnberg am Standort Wallensteinstraße in Großreuth b. Schweinau. Im Jahr 2003 jedoch äußerten die Sportvereine ATV Nürnberg und SV Frankonia Fusionsabsichten. Das bisherige Sportgelände des ATV Nürnberg an der Wallensteinstraße sollte aufgegeben und einer Wohnbebauung zugeführt werden. Diese Fusion ist inzwischen vollzogen. Das gemeinsame Vereinsgelände befindet sich an der Hügelstraße, dem bisherigen Vereinsgelände des SV Frankonia. Über die geplante Fusion und die beabsichtigte Umwidmung des ehemaligen ATV-Geländes wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) am 04.03.2004 berichtet. Der BP 4472 wurde im AfS am 24.02.2005 eingestellt.

In gleicher Sitzung wurde die Einleitung des BP Nr. 4529 beschlossen. Ziel der damaligen Planung war die Entwicklung eines aus Einzel- und Doppelhäusern bestehenden Wohngebiets. Im Osten des Geltungsbereichs sollten bis zu fünfgeschossige Geschosswohnungsbauten errichtet werden. Das Verfahren wurde bis zur Billigung geführt. Der entsprechende Beschluss wurde im AfS am 05.03.2009 gefasst. Der damit einhergehende Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) wurde jedoch nicht durchgeführt, da der damalige Investor von den Planungen zurücktrat.

Die Einstellung der Planungen eröffnete der Stadt Nürnberg die Möglichkeit, die Flächen des ehemaligen ATV-Geländes in das für den Gesamtbereich Großreuth b. Schweinau zu entwickelnde Strukturkonzept einzubeziehen. Anlass der städtebaulichen Entwicklung ist u.a. die seit dem 19.07.2010 planfestgestellte Verlängerung der U-Bahnlinie 3 und die für 2016 geplante Eröffnung des U-Bahnhofs an der Züricher Straße. Das Konzept wurde durch das Planungsbüro Schellenberg+Bäumler, Dresden, im Rahmen einer intensiven Abstimmung innerhalb der Stadt Nürnberg und über mehrere Varianten hinweg entwickelt. Es wurde im AfS am 03.12.2009 als Grundlage aller weiteren Planung in diesem Bereich beschlossen. Die planungsrechtliche Umsetzung des Gesamtstrukturkonzepts erfolgt durch die Aufstellung des BP Nr. 4601. Die Geltungsbereiche beider BP grenzen direkt aneinander an.

Nach dem Erwerb des ehemaligen ATV-Geländes durch die WBG Nürnberg GmbH beauftragte diese das Planungsbüro Schellenberg+Bäumler, Dresden, mit der Erarbeitung eines neuen Planungskonzepts. Es basiert auf dem o.g. Gesamtstrukturkonzept und entwickelt dessen planerische Grundgedanken weiter (u.a. Errichtung eines Quartierszentrums mit öffentlichen Nutzungen, Herstellung einer kleinteiligen, quartiersweisen Wohnbebauung, starke Durchgrünung, starke fußläufige Vernetzung). Das Planungskonzept ist Grundlage des Neuverfahrens zur Aufstellung des BP Nr. 4529. Das Verfahren soll mit dem Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beginnen. Der BP Nr. 4529 wird entsprechend geändert, die Gutachten werden aktualisiert und fortgeschrieben.

I.2. ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG

Das Plangebiet wurde am 24.09.2009 von der WBG Nürnberg GmbH erworben. Die WBG Nürnberg GmbH hat bereits einen Teil der vorhandenen Gebäude abgebrochen und beabsichtigt, eine Bebauung aus Reihen- und Doppelhäusern sowie in Teilbereichen Geschosswohnungsbau zu realisieren. Dies entspricht den Vorstellungen der Stadt für die städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebiets.

Die Aufstellung des BP Nr. 4529 ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) zu sichern. Das Plangebiet umfasst das bisherige Sportgelände des ATV Nürnberg sowie einige angrenzen-

de Grundstücke. Für einige Arrondierungsgrundstücke ist im rechtsverbindlichen BP Nr. 3795 eine Fläche für Kleingärten festgesetzt. Kleingärten sollen jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten U-Bahn nicht mehr realisiert werden. Diese Flächen sollen deshalb ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der BP Nr. 4529 soll somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Wohnbebauung schaffen.

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION / GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1 BESTANDSANALYSE

I.3.1.1 Lage im Stadtgebiet, Topografie

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4529 liegt im Westen des Nürnberger Stadtgebiets in der Gemarkung Großreuth b. Schweinau. Er umfasst eine Fläche von ca. 59.355 m².

Das Gelände ist weitgehend eben. Es fällt von Westen nach Osten über eine Strecke von ca. 300,0 m um ca. 2,0 m ab (314,0 m üNN an der Einmündung Wallensteinstraße, 312,0 m üNN an der Kleingartenanlage). Ein Geländeversprung von ca. 1,2 m befindet sich im Bereich der Sporthalle und des Parkplatzes. Entlang einer bestehenden Baumallee wurde ebenfalls aufgeschüttet. Im Norden besteht ein ca. 90,0 m langer, in Nord-Süd-Richtung verlaufender Lärmschutzwall, der zumindest teilweise auch weiterhin erhalten werden soll (s.a. Punkt I.5.8.1.a).

I.3.1.2 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4529 wird im Norden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen an der Züricher Straße begrenzt (s.a. Anlage IV.1). Im Nordosten schließt direkt die Kleingartenanlage (KGA) „Luftige Höhe e.V." an, deren technische und verkehrliche Erschließung teilweise über das ATV-Gelände verläuft (s.a. Punkt I.3.2.2.b). Im Osten verläuft in Begleitung eines öffentlichen Fuß- und Radweges – zur Verbindung von Elsa-Brändström-Straße und Hartung- bzw. Genfer Straße – eine öffentliche Grünfläche, die durch die Planung fortgeführt wird (s.a. Punkt I.4.6). Daran anschließend befinden sich das überwiegend zweigeschossige Wohngebiet an der Genfer Straße sowie die bis zu siebengeschossige Wohnbebauung an der Elsa-Brändström-Straße. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze besteht das überwiegend eingeschossige Wohngebiet an der Kattowitzer Straße. Im Südwesten grenzt direkt die ein- und viergeschossige Bebauung der Joseph-Stiftung an. In den Gebäuden zwischen der Hornungstraße und dem Plangebiet sind die katholische Kirche St.Lioba, ein Kindergarten und ein Wohngebäude untergebracht. Die für das künftige Wohngebiet geplante Erschließung verläuft teilweise über die Grundstücksflächen der Joseph-Stiftung, so dass hier Umbaumaßnahmen erforderlich werden (s.a. Punkt I.3.2.3.b). Im Anschluss daran besteht das überwiegend zweigeschossige Wohngebiet an der Hornung- bzw. der Gerhart-Hauptmann-Straße.

Auf den Flächen des ehemaligen ATV-Geländes selbst bestehen zwei Sportplätze und eine Turnhalle mit einer Sportgaststätte und Biergarten. Im Osten des Plangebiets befinden sich mehrere Tennisplätze. Zum Schutz der Wohnbebauung an der Genfer Straße wurde im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Lärmschutzwall errichtet. Die Sport- und Gastronomienutzungen wurden aufgegeben, das Gelände liegt derzeit brach, der Lärmschutzwall besteht weiterhin. Zwischenzeitlich wurde ein Teil der bestehenden Gebäude abgebrochen.

Von dem ca. 6,0 ha großen Areal sind ca. 25 % überbaut (Sporthalle) bzw. durch Parkplätze komplett versiegelt. Das südlich der Hartungstraße liegende Grundstück mit der Fl.Nr. 138/3 wurde bisher als Kirchweihplatz genutzt (sog. Festwiese). Der Kirchweihplatz befindet sich derzeit im Bereich des alten Dorfkerns von Großreuth an der Hornstraße / Alte Wallensteinstraße in unmittelbarer Nähe der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof (Rbf) – Fürth Hauptbahnhof (Hbf, sog. Ringbahn).

I.3.1.3 Verkehr

I.3.1.3.a Motorisierter Individualverkehr

Die nördlich des Plangebiets verlaufende Hartungstraße ist nur für landwirtschaftlichen Verkehr sowie für die Nutzer der KGA „Luftige Höhe e.V." befahrbar. Die südlich des Plangebiets verlaufende Kattowitzer Straße ist eine Stichstraße mit Wendeanlage in Höhe der bestehenden Tennisplätze. Die westlich des Plangebiets verlaufende Gerhart-Hauptmann-Straße ist als Anliegerstraße nicht durchgängig befahrbar.

Das Plangebiet wird für den motorisierten Individualverkehr somit nur über die Wallensteinstraße erschlossen und an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. In ca. 1.000,0 m Entfernung erfolgt über die Anschlussstelle Gebersdorf die Anbindung an die Südwesttangente.

I.3.1.3.b Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist derzeit über die Buslinie 69 (Gustav-Adolf-Straße, Großreuth b. Schweinau, Gebersdorf, Röthenbach) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Die Haltestelle Marconistraße befindet sich in ca. 50,0 m Entfernung.

In ca. 700,0 m Entfernung befindet sich an der Gustav-Adolf-Straße die derzeitige Endhaltestelle der U-Bahnlinie 3. Mit der geplanten Verlängerung der U-Bahnlinie in Richtung Gebersdorf steht durch den dann in ca. 150,0 m Entfernung liegenden U-Bahnhof an der Züricher Straße eine noch kürzere fußläufige Anbindung zur Verfügung (s.a. Punkt I.3.2.1.c).

I.3.1.4 Natürliche Grundlagen

Vegetation (real), Fauna und Flora, Biotopausstattung und -funktion

Auf dem Plangebiet wurde in der Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg (neu) eine Baumreihe (Bergahorn, Biotop Nr. 1355-001) sowie weitere Potentialflächen erfasst. Gehölzbestände mit Großbäumen und eine Freifläche zwischen Hartungstraße und den Sportflächen des ATV, die als Festwiese genutzt wurde, prägen das Plangebiet. Die Gehölze sind vor allem auf die Randbereiche der Sportanlagen konzentriert.

Der Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Baumarten dient als Lebensraum für den nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Grünspecht. Im Kronenbereich der Bäume sind weitere Singvogel- sowie diverse Insektenarten zu erwarten. Die vorhandenen Spechthöhlen stellen außerdem potentielle Winterquartiere für Fledermäuse dar. Letztere dienen Singvögeln und sehr wahrscheinlich auch Fledermäusen als Nahrungsgrundlage.

Die Festwiese weist einige geschützte Bereiche nach § 30 BayNatSchG auf. Es handelt sich um Magerstandorte mit vermehrtem Auftreten der Sandgrasnelke (Armeriaelongata RL Bayern 3) und weiterer Magerzeiger wie Silber-Fingerkraut (Potentilla argentea) und Kleiner Sauerampfer (Rumex acetosella). Die Wiese ist auf Grund des Vorkommens besonders geschützter Tierarten auch für die Fauna von Bedeutung.

Das übrige Untersuchungsgebiet setzt sich aus ehemals intensiv genutzten Sportplätzen und aufgelassenen Sportplätzen mit Ruderalvegetaion zusammen.

I.3.1.5 Vorbelastungen

I.3.1.5.a Altlasten

Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Untersuchung Tennenbodenmaterial
Der durch das Ingenieurbüro Dr. Schulze und Lang, Spardorf, erstellte, allgemeine geotechnische Bericht gemäß DIN 4020 (Stand 24.05.2007) untersuchte die allgemeinen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse durch 19 Aufschlussbohrungen und 4 Sondierungen.

Dabei wurden hinsichtlich möglicher Kontaminationen mit umweltgefährdenden Stoffen keine signifikanten Belastungen festgestellt. Die zwischenzeitlich durch die WBG Nürnberg GmbH beauftragte Untersuchung der Platzfestigung der Tennisplätze (sog. Tennenbodenmaterial) ergab, dass die Tennisplätze im Wesentlichen mit rotem Belag (Kieselgur) und einer unterlagernden, dünnen Schlackenschicht sowie mit Unterbau aus Schotter errichtet wurden. Im Befund des mit der Untersuchung beauftragten Büros D.Schenk, DAS Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik, Fürth + Traunstein, wurde das Material (auch die Schlacken) bis max. Z.1.1 nach LAGA eingestuft (dies bedeutet, dass das Material nahezu unbelastet ist und zu Rückverfüllungszwecken verwendet werden könnte (es wird jedoch wegen der auffälligen Optik extern entsorgt)[1].

Ergänzt wurde das Gutachten durch eine Stellungnahme zur Überprüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes (Stand 12.05.2011). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit zunehmender Tiefe die Lagerungsdichte der Bodenschichten zunimmt und somit mit geringerer Wasserdurchlässigkeit zu rechnen ist.

Kampfmittelvorerkundung
Seitens der WBG Nürnberg GmbH wurde eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelvorerkundung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Carls, Estenfeld, erarbeitet und liegt mit Stand 17.08.2012 vor. Die Luftbildauswertung kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Auswertungsgebiet befindet sich direkt westlich des ehemaligen Geländes der Infanteriekaserne an der Wallensteinstraße. Die etwa 900 m südlich gelegenen Industrieanlagen entlang der Bahnlinie waren mit der Nummer GZ 2882 in den Zielakten der strategischen Bomberkommandos gekennzeichnet (NARA: NND 260123). Eine ausführliche Angriffschronik zu Nürnberg ist dem Anhang II (der Luftbildauswertung) zu entnehmen. Ab dem 16.04.1945 stießen US-Bodentruppen aus verschiedenen Richtungen auf Nürnberg vor und nahmen bis zum 20.04.1945 schließlich die gesamte Stadt ein. Für die Verteidigung wurden auch die Flakstellungen der Vororte im Bodenkampf eingesetzt. Die Einnahmekämpfe im Stadtteil Schweinau waren nach dem 17.04.1945 größtenteils beendet (KUNZE 1995: 217; WILLIAMS 1994:506f).[2]

Die … Luftbildauswertung im Bereich des Baugebietes „Nürnberg, Wallensteinstraße“ wurde im Rahmen der historischen Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Sie liefert Erkenntnisse über eine mögliche Belastung des Untergrundes mit Kampfmitteln. Die Auswertung stützt sich auf verfügbare Luftaufnahmen vom 03.09.1942 bis 24.07.1945 sowie historische Dokumente und führt zu folgenden Ergebnissen: Für Teilbereiche des Auswertungsgebietes „Nürnberg, Wallensteinstraße“ konnten Hinweise auf Bombardierungen recherchiert werden. Dort ist das Auffinden von Bombenblindgängern nicht auszuschließen. Mit dem Auffinden

[1] DAS Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik: E-Mail vom 31.08.2012
[2] Ing.büro Dr. Carls: Luftbildauswertung zur Kampfmittelvorerkundung auf Baugrundstücken für das Bauvorhaben „Nürnberg, Wallensteinstraße“; Kapitel 4.1 – Dokumentierte Kriegsereignisse; Seite 5

von Handkampfmitteln und Granaten muss infolge stattgefundener Einnahmekämpfe insbesondere im Umfeld der Flakstellung gerechnet werden. Wir empfehlen die Einmessung der Befunde (…) sowie die Konsultation eines staatlich geprüften Feuerwerkers (nach § 20 Sprengstoffgesetz – …).[3]

I.3.1.5.b Lärmbelastungen

Zur Analyse der Lärmsituation im Geltungsbereich des BP Nr. 4529 wurde von der Fa. Modus Consult, Speyer, ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Stand 16.06.2011). Das Gutachten wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung des BP Nr. 4529 aktualisiert und an die in Teilbereichen leicht geänderte Planung angepasst. Es liegt nunmehr mit Stand 19.11.2012 vor. Aus dem Gutachten geht hervor, dass das Plangebiet auf Grund seiner Lage durch Emissionen sowohl aus dem Straßenverkehr als auch geringfügig aus dem Schienenverkehr belastet ist. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Wallensteinstraße im Süden und der Ringbahn im Westen. Die Lärmeinwirkungen betreffen im Wesentlichen den südlichen Bereich des Plangebiets an der Wallensteinstraße (s.a. Punkt I.4.11).

I.3.2 PLANERISCHE VORGABEN UND SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben und Fachplanungsrecht

I.3.2.1.a Regionalplan Industrieregion Mittelfranken

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4529 liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen. Auf der Grundlage des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden (Ziel A II 3.1.1).

Hinsichtlich der Neuerrichtung von Wohnungen soll gemäß Regionalplan auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen hingewirkt werden (Ziel B II 2.2).

I.3.2.1.b Planfeststellungsverfahren 1 – Ertüchtigung Güterzugstrecke

Ca. 700 m westlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie Nürnberg Rbf – Fürth Hbf (sog. Ringbahn). Die Ringbahn ist Bestandteil der Ausbaustrecke Nürnberg-Ebensfeld als südlichstem Teilabschnitt des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit Nr. 8.

Die Bundesregierung nahm das Vorhaben 1992 in den Bundesverkehrswegeplan auf. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele und der ökologischen Folgen entschied sich 1993 der Freistaat Bayern in einem Raumordnungsverfahren für den viergleisigen Ausbau und die tlw. Untertunnelung der bestehenden Güterzugstrecke. Das Planfeststellungsverfahren wurde 1994 begonnen, ruhte jedoch zwischenzeitlich. Mit Wiederaufnahme der Planungen wurden die Planfeststellungsunterlagen aktualisiert und im Jahr 2011 dem Eisenbahnbundesamt übergeben (Quelle: www.vde8.de). Zwischenzeitlich fand ein durch die Deutsche Bahn AG initiierter Erörterungstermin statt, über das weitere Vorgehen liegen derzeit keine Informationen vor.

Die Untertunnelung beginnt im Norden bei Steinach. Im Süden endet der Tunnel bei Großreuth. Ziel ist ein viergleisiger Ausbau der Strecke sowie die Errichtung von Lärmschutzwäl-

[3] Ing.büro Dr. Carls: Luftbildauswertung zur Kampfmittelvorerkundung auf Baugrundstücken für das Bauvorhaben „Nürnberg, Wallensteinstraße"; Kapitel 1 – Zusammenfassung; Seite 3

len und –wänden zum Schutz vor den daraus resultierenden Lärmbelastungen. U.a. soll ein Teil des bei der Untertunnelung anfallenden Aushubs in Abstimmung mit der Stadt Nürnberg auf den Flächen westlich der Ringbahn verwendet werden. Östlich der Ringbahn ist derzeit die Errichtung einer ca. 5,0 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen, diese Planungen sind Bestandteil des Schallgutachtens (s.a. Punkt I.4.11).

I.3.2.1.c Planfeststellungsverfahren 2 - Verlängerung der U-Bahnlinie 3

Im Nordosten des Geltungsbereichs des BP Nr. 4529 verläuft die Trasse der geplanten Verlängerung der U-Bahnlinie 3. Das Planfeststellungsverfahren für diesen Bauabschnitt wurde in 2009 durchgeführt (Bauabschnitt 2.1, bestehender U-Bahnhof Gustav-Adolf-Straße bis geplanter U-Bahnhof Züricher Straße mit anschließendem Kehrgleis). Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 19.07.2010 gefasst. Auf Grund einer Klage musste die Planung in Teilbereichen geändert werden, das Planfeststellungsverfahren für diesen Bereich wird in 2012 durchgeführt.

Die Trasse verläuft überwiegend innerhalb der im BP Nr. 4529 geplanten, öffentlichen Grünfläche. Künftige private Flächen werden nicht bzw. nur marginal unterbaut, hierfür werden u.U. entsprechende Dienstbarkeiten erforderlich, die je nach Bedarf zwischen der WBG Nürnberg GmbH und dem Liegenschaftsamt vereinbart werden (s.a. Punkt I.4.9). Die Oberkante der Tunnelanlagen liegt ca. 11,0 m bis 13,0 m unter Geländeoberfläche. Eine Überbauung der Trasse wäre bis zum ersten Untergeschoss möglich. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs, in direkter Nähe zu dem von Osten kommenden Fuß- und Radweg, ist ein Notausstieg vorgesehen.

Die Lage der U-Bahntrasse und des Notausstiegs wurde nachrichtlich in den BP Nr. 4529 übernommen, die o.g. Änderung des Planfeststellungsbeschlusses betrifft nicht den innerhalb des BP Nr. 4529 liegenden Abschnitt..

I.3.2.1.d Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

In dem seit dem 08.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg wird der Geltungsbereich des BP Nr. 4529 als Wohnbaufläche dargestellt. Durch den Geltungsbereich hindurch verläuft die Trasse der U-Bahnlinie 3.

Nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzend werden öffentliche Grünflächen dargestellt, im Nordosten sind diese mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten versehen. Darüber hinaus werden gliedernde Grünzüge dargestellt. Innerhalb der Grünflächen verlaufen übergeordnete Wegebeziehungen.

Südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend wird eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche-religiöse Zwecke dargestellt. Bei den sonstigen, an den Geltungsbereich des BP Nr. 4529 angrenzenden Flächen handelt es sich um Wohnbauflächen.

I.3.2.1.e Bebauungspläne

Rechtskräftige BP Nr. 3795, 3914 und 3931
Der BP Nr. 4529 überlagert tlw. die Geltungsbereiche der BP Nr. 3795 (in Kraft getreten am 21.05.1970), Nr. 3914 (15.06.1977) und Nr. 3931 (15.12.1976). Die Überlagerung des BP Nr. 3795 betrifft die südlich der Hartungstraße und westlich der KGA „Luftige Höhe e.V." liegenden Flächen (sog. Festwiese). Hier setzt der BP Nr. 3795 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest. Die Überlagerungen der BP Nr. 3914 und 3931 betreffen die Flächen westlich des öffentlichen Fuß- und Radwegs zwischen der Elsa-

Brändström-Straße und der Genfer Straße. Beide BP setzen hier jeweils eine öffentliche Grünfläche fest. Die Überlagerung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.500 m². Die Festsetzungen des o.g. rechtskräftigen BP werden mit der Aufstellung des BP Nr. 4529 aufgehoben. Die aufzuhebenden Festsetzungen werden in der entsprechenden Planbeilage dargestellt.

Im Verfahren befindlicher BP Nr. 4601
Angrenzend an den Geltungsbereich des BP Nr. 4529 wurde im AfS am 28.10.2010 der BP Nr. 4601 eingeleitet. Ziel ist die planungsrechtliche Umsetzung des Gesamtstrukturkonzepts für Großreuth b. Schweinau (s.a. Punkt I.4.1). Die Umsetzung des Gesamtstrukturkonzepts soll schrittweise durch Teil-BP erfolgen, über deren Aufstellung je nach Planungserfordernis entschieden wird. In einem ersten Schritt sollen hierbei die Flächen im direkten Umfeld des künftigen U-Bahnhofs entwickelt werden.

Im Verfahren befindlicher BP Nr. 4608
Im Nordwesten des Geltungsbereichs des BP Nr. 4601 – südlich der Rothenburger Straße zwischen der Herbststraße im Osten und der Ringbahn im Westen – ist die Errichtung einer Real- und Fachoberschule geplant. Zur deren planungsrechtlichen Umsetzung wurde im AfS am 10.11.2011 der BP Nr. 4608 eingeleitet.

Eingestellte Verfahren innerhalb des Plangebiets
Für das ehemalige ATV-Gelände wurden darüber hinaus zwei weitere BP eingeleitet. Der Geltungsbereich des im September 2002 eingeleiteten BP Nr. 4472 umfasste das gesamte ATV-Gelände, jedoch ohne die Flächen der sog. Festwiese. Das Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 4472 wurde mit der Einleitung des BP Nr. 4529 am 24.02.2005 eingestellt. Dessen Geltungsbereich umfasst nun auch die sog. Festwiese. Der BP Nr. 4529 wurde auf Grundlage der Planungen des damaligen Investors aufgestellt. Die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB sowie gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurden bereits durchgeführt (s.a. Punkt I.6). Der Billigungsbeschluss zur Durchführung des Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde im AfS am 05.03.2009 gefasst. Der Verfahrensschritt wurde jedoch nach dem Rücktritt des damaligen Investors nicht durchgeführt. Eine vorgezogene Planreife gemäß § 33 Abs.1 BauGB liegt somit nicht vor.

I.3.2.1.f Naturschutz / Wasserschutz

Im Geltungsbereich des BP Nr. 4529 sind keine faunistischen Angaben nach der Artenschutzkartierung verzeichnet. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Es finden sich auch keine Flächen nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP).

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o. g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Hinblick auf Natur-, Wasser- und Waldschutzgebiete liegen keine förmlichen Ausweisungen für den Geltungsbereich vor.

Bei dem Grundstück mit der Fl.Nr. 138/3 (sog. Festwiese) handelt es sich um eine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG geschützte Fläche.

I.3.2.2 Beschränkungen

I.3.2.2.a Erhalt des Notwasserbrunnens B602

Auf dem ehemaligen ATV-Gelände befindet sich der Notwasserbrunnen B602 (Wasserbuch-Nr. 390), er wurde u.a. zur Beregnung der ehemaligen Sportflächen genutzt.

Da durch die Umnutzung und Überbauung der Flächen eine Beregnung nicht mehr stattfindet, ist das Kontingent zu widerrufen. Der Notbrunnen ist jedoch frei zugänglich und nutzbar zu erhalten (Freihaltung Arbeitsraum mit 8,0 m Höhe und 3,0 m Durchmesser; Erhalt Zufahrtsmöglichkeit für Lkw bis 40 t und Zugangsmöglichkeit, d.h. keine Einfriedungen u.ä.). Bei Nichterhaltung ist für entsprechenden Ersatz zu sorgen. Detaillierte Angaben hierzu enthalten die Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 12.01.2008 und des Wasserwirtschaftamtes Nürnberg vom 01.12.2008, die jeweils Anlage des städtebaulichen Vertrags sind.

Der Standort des Notwasserbrunnens wurde nachrichtlich in den BP Nr. 4529 übernommen. Er befindet sich am südlichen Rand der die Planstraße A begleitenden öffentlichen Grünfläche.

I.3.2.2.b Erschließung und Versorgung der Kleingartenanlage

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 137, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, befindet sich die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins „Luftige Höhe e.V." mit insgesamt 24 Parzellen. Die Erschließung der KGA erfolgt von Westen über die Hornungstraße bzw. über die Hartungstraße. Für die KGA müssen 8 bis 10 Stellplätze nachgewiesen werden.

Bislang befinden sich die Stellplätze auf dem südlich an die KGA angrenzenden, städtischen Grundstück mit der Fl.Nr. 138/2, Gemarkung Großreuth b. Schweinau. Die restliche Fläche dieses Grundstücks wird von der KGA als Gemeinschafts- und Lagerfläche genutzt. Über diese Nutzung bestand zu keinem Zeitpunkt eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Nürnberg und dem Kleingartenverein. Die Stadt hatte das Grundstück an den ATV Nürnberg vermietet, welcher die Nutzung der Fläche durch die Kleingärtner als Stell- und Lagerplatz duldete.

Gemäß den Festsetzungen des BP Nr. 4529 soll das Grundstück mit der Fl.Nr. 138/2, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, künftig bebaut werden. Somit ist die bisherige Nutzung nicht mehr möglich. Mit der Bebauung des Plangebiets werden also Änderungen in der Erschließung, der Parkierung und der Lage der Gemeinschafts- und Lagerflächen erforderlich.

In den Gesprächen mit dem Stadtverband der Kleingärtner Nürnberg e.V. sowie dem Vorstand der KGA „Luftige Höhe e.V." am 22.09.2011 und am 27.02.2012 wurde vereinbart, dass der Kleingartenverein das städtische Grundstück mit der Fl.Nr. 138/2, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, in dem Bewusstsein, dass das Grundstück nicht dauerhaft für die Belange des Kleingartenvereins zur Verfügung steht, zunächst wie bisher nutzt.

Die WBG Nürnberg GmbH wird die Bebauung des Grundstücks zeitlich solange als möglich zurückstellen. Bis zur Bebauung durch die WBG Nürnberg GmbH prüft der Stadtverband Nürnberg der Kleingärtner e.V. bzw. die KGA die Verfügbarkeit von Kleingartenparzellen innerhalb der KGA „Luftige Höhe e.V.". Sollte eine Kleingartenparzelle freiwerden, wird diese für die Errichtung der benötigten Gemeinschafts- und Lagerfläche (nicht jedoch der Stellplätze) verwendet.

Für den Fall. dass die zu erzielende, endgültige Lösung der Verlagerung der Gemeinschafts- und Lagerfläche auf das heutige Kleingartengelände bis zur Bebauung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 138/2, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, durch die WBG Nürnberg GmbH nicht möglich sein sollte, kann die Gemeinschafts- und Lagerfläche zunächst vorübergehend auf das westlich der Genfer Straße liegende städtische Grundstück mit der Fl.Nr. 137/12, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, verlegt werden.

Die Stellplätze hingegen sollen langfristig (auf Dauer) auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 168/4, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, untergebracht werden. Dieses Grundstück be-

findet sich derzeit in Privateigentum und soll in dem mit dem BP Nr. 4601 in Zusammenhang stehenden Umlegungsverfahren „Züricher Straße“ (s.a. Punkt I.3.2.1.e) der Stadt zugeteilt werden.

Soweit das Grundstück mit der Fl.Nr. 138/2, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, in Folge der Bebauung durch die WBG Nürnberg GmbH geräumt werden muss und die Umlegung „Züricher Straße“ noch nicht rechtskräftig ist, können auch die Stellplätze vorübergehend auf dem städtischen Grundstück mit der Fl.Nr. 137/12, Gemarkung Großreuth b. Schweinau, untergebracht werden.

Die Strom- und Wasserversorgung der KGA erfolgt derzeit von Süden über die ehemaligen ATV-Flächen. Die Aufrechterhaltung der Strom- und Wasserversorgung – auch während der Bauarbeiten – wurde durch die WBG Nürnberg GmbH zugesagt. Sie verläuft auch zukünftig über die ehemaligen ATV-Flächen (dann innerhalb der Planstraße E). Darüber hinaus befindet sich die die Einzäunung der KGA derzeit teilweise auf den ehemaligen ATV-Flächen. Die WBG Nürnberg GmbH wird die Einzäunung mit Fortschreiten der Bauarbeiten auf der tatsächlichen Grundstücksgrenze errichten. Die spätere Zugänglichkeit der Einzäunung für Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen durch die Pächter wird durch umlaufende Grünflächen gesichert. Diese werden im BP Nr. 4529 als private Grünflächen (mit einem Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit (und somit auch der Pächter) zu belasten, s.a. Punkt I.4.9) und als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

I.3.2.3 Eigentumsverhältnisse

I.3.2.3.a Erforderlicher Grunderwerb

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der WBG Nürnberg GmbH. Die WBG Nürnberg GmbH beabsichtigt, auch die verbleibenden Flächen zu erwerben. Entsprechende Verhandlungen werden noch geführt. Folgende Flächen im BP-Bereich sind durch die WBG Nürnberg GmbH noch von der Stadt Nürnberg zu erwerben:

- das südwestlich der KGA gelegene Grundstück mit der Fl.Nr. 138/2, Gemarkung Großreuth b. Schweinau (künftige Nutzung Bauland, Verkehrsfläche und private Grünfläche)
- das nördlich der Kattowitzer Straße gelegene Grundstück mit der Fl.Nr. 140, Gemarkung Großreuth b. Schweinau (künftige Nutzung Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche)
- eine Teilfläche aus dem Grundstück mit der Fl.Nr. 128/2, Gemarkung Großreuth b. Schweinau (Wallensteinstraße, künftige Nutzung als Verkehrsfläche für die Zufahrt zum Baugebiet von der Wallensteinstraße aus) – Mit der Überbauung dieser Teilfläche wird die Versetzung eines Schaltschrankes erforderlich.

Sowohl die Flächenverkäufe der Stadt an die WBG Nürnberg GmbH als auch die Schaltschrankversetzung sowie die Herstellung von Grün- und Verkehrsflächen und deren spätere Übertragung in städtisches Eigentum werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Folgende Fläche soll von der Joseph-Stiftung zur Realisierung des BP Nr. 4529 von privat erworben werden:

- das an der Gerhart-Hauptmann-Straße gelegene Grundstück mit der Fl.Nr. 161/15, Gemarkung Großreuth b. Schweinau – Das Grundstück wird zur Herstellung des im BP Nr. 4529 festgesetzten, öffentlichen Fuß- und Radweges benötigt und stellt die Verbindung zwischen der Gerhart-Hauptmann-Straße und dem geplanten Quartiersplatz her.

I.3.2.3.b Eingriffe in bestehende öffentliche und private Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Wallensteinstraße erschlossen. Zur Ausbildung eines deckungsgleichen Knotenpunkts mit der nach Süden abzweigenden Dieckmannstraße werden Eingriffe in die Flächen der Joseph-Stiftung erforderlich. Die Eingriffe betreffen das Grundstück mit der Fl.Nr. 146/22. Die hier bestehenden Stellplätze, untergebracht in Garagen und als Senkrechtparker, dienen als Stellplatznachweis für verschiedene, angrenzende Wohneinheiten. Seitens der Joseph-Stiftung besteht Einverständnis mit den hier erforderlichen Eingriffen, gemäß den Planungen der WBG Nürnberg GmbH werden alle erforderlichen Stellplätze in veränderter Anordnung untergebracht.

I.4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN

I.4.1 GESAMTSTRUKTURKONZEPT GROSSREUTH B. SCHWEINAU

Anlass der städtebaulichen Entwicklung im Gebiet Großreuth b. Schweinau ist u.a. die seit dem 19.07.2010 planfestgestellte Verlängerung der U-Bahnlinie 3 und die für 2015/2016 geplante Eröffnung des U-Bahnhofs an der Züricher Straße (s.a. Punkt I.3.2.1.c). Das Strukturkonzept umfasst alle Flächen zwischen der Rothenburger Straße im Norden, der Elsa-Brändström-Straße im Osten, der Wallensteinstraße im Süden und der Ringbahntrasse im Osten.

Grundgedanke des Gesamtstrukturkonzepts ist die patchworkartige Ergänzung des bestehenden, heterogenen Siedlungsgefüges durch differenziert zu gestaltende, kleinteilige Baugruppen (überwiegend Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser). Im Bereich des künftigen U-Bahnhofs Züricher Straße ist die Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit Nahversorgungs- und Wohnfunktionen in höherer Dichte vorgesehen (Geschosswohnungsbau). Eine markante Bebauung sowie eine urbane Platzfläche sollen dessen Bedeutung hervorheben. Ergänzend sind im südlichen Plangebiet zwei in ihrer Größe untergeordnete Quartierszentren vorgesehen.

Zentraler Bestandteil des Gesamtstrukturkonzeptes ist die Entwicklung eines großräumigen, parkartig zu gestaltenden Grünzugs zur Verbindung des gesamten Plangebietes mit den im Westen angrenzenden Grün- und Freiflächen. Fließende Übergänge zum Grünzug lockern die markante Bebauung des Stadtteilzentrums auf. Zudem ist eine starke Vernetzung des Grünzugs mit der geplanten und bestehenden Bebauung durch untergeordnete Grünzüge vorgesehen. Innerhalb der zentralen Grünflächen soll eine Retentionsfläche zur Versickerung des Niederschlagswassers errichtet werden.

Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt von Norden kommend über die Rothenburger bzw. Züricher Straße, von Süden kommend über die Wallensteinstraße. Auf eine durchgehende Verbindung zwischen der Züricher und der Wallensteinstraße wird zur Vermeidung von unerwünschtem Durchgangsverkehr (Schleichwege) verzichtet. Vielmehr soll das bestehende Verkehrsnetz genutzt und punktuell erweitert werden. Auf Grund des künftigen U-Bahnhofs Großreuth sowie der bestehenden Bushaltestellen entlang der Rothenburger und Wallensteinstraße ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die fußläufige Vernetzung des Plangebiets erfolgt durch ein differenziertes Fuß- und Radwegenetz.

Das Gesamtstrukturkonzept wurde im AfS am 03.12.2009 als Grundlage aller weiteren Planungen in diesem Bereich beschlossen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Konzeptes wurde im AfS am 28.10.2010 die Einleitung des BP Nr. 4601 beschlossen. Dieser beinhaltet jedoch nicht die Flächen des ehemaligen ATV-Geländes.

I.4.2 PLANUNGSKONZEPT

Der dem BP Nr. 4529 zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf basiert auf dem o.g. Gesamtstrukturkonzept und entwickelt dessen planerische Grundgedanken weiter (u.a. Errichtung eines Quartierszentrums mit öffentlichen Nutzungen, Herstellung einer kleinteiligen, quartiersweisen Wohnbebauung, starke Durchgrünung, starke fußläufige Vernetzung).

Die im Geltungsbereich des BP Nr. 4529 geplante „Angersiedlung am Park“ wird einen Lückenschluss der bestehenden Baugebiete nördlich der Wallensteinstraße darstellen. Sie wird einen positiven Beitrag zur Arrondierung der bestehenden Siedlungsgebiete zwischen der Kattowitzer Straße, der Wallensteinstraße und der Gerhart-Hauptmann-Straße leisten.

Das Gebiet wird in vier langgestreckte, in ihrer Geometrie verzogene Baufelder, sog. Wohnanger, eingeteilt. Diese erstrecken sich zwischen dem neu geplanten Park im Nordwesten des Plangebiets und einem Grünzug entlang der angrenzenden Bestandsbebauung im Südosten. Zwischen den einzelnen Baufeldern sowie an deren Rändern zur Bestandsbebauung liegen sog. grüne Fugen, die eine naturnahe Entwässerung und die verkehrsfreie Anbindung eines jeden Hauses an den übergeordneten Park gewährleisten.

Im Südosten des Plangebiets entsteht unter Einbindung der Nachbarbebauung – bestehend aus der katholischen Kirche St. Lioba und einem Kindergarten – ein neuer Platz mit baulichem Akzent. Zum Platz hin ausgerichtete, öffentliche Nutzungen, wie z.B. ein Café oder ein Ärztehaus beleben zusammen mit den bereits bestehenden Nutzungen den neuen Platz und bilden zugleich das sichtbare Entree in die Angersiedlung unmittelbar an der Wallensteinstraße.

Die Erschließung des Plangebiets wird über überwiegend verkehrsberuhigte Bereiche gewährleistet. Die übergeordnete Planstraße A integriert einen Teil des vorhandenen Baumbestands und verbindet die vier Baufelder miteinander. Die Erschließung der einzelnen Baufelder (Wohnanger) erfolgt über verkehrsberuhigte Bereiche, die als Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten ausgebildet werden. Entlang der Wohnanger entstehen ablesbare individuelle Nachbarschaften. Baumpflanzungen entlang der verkehrsberuhigten Bereiche säumen gemeinsam mit den Hecken entlang der Grundstücksgrenzen die Anger und wirken gestaltprägend.

Die vorhandene bauliche Grundstruktur der Umgebung wird aufgenommen und im neuen Baugebiet weiterentwickelt. Eine verdichtete Bauweise in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbauten stellt eine breite Mischung an unterschiedlichen Gebäudetypologien dar. Zusätzlich soll durch geplante experimentelle Sondertypen (z.B. Gartenhofhäuser) das Angebot für eine möglichst breite soziale Durchmischung der zukünftigen Bewohnerschaft gewährleistet werden.

Die Bebauung entlang der Wohnanger wird durch zwei unterschiedliche Bebauungsprinzipien geprägt - eine eher geschlossene Bebauungsseite (südwestlich der Stichstraßen) und eine offene Seite (nordöstlich der Stichstraßen). Die südwestliche Seite der Wohnanger fungiert jeweils als räumliche Führungslinie, indem sie den Anger nachformt. Hier befinden sich, auch auf Grund der günstigen Erschließungssituation von Norden, die Reihenhäuser bzw. die Geschosswohnungsbauten und die Sondertypen. Auf der nördlichen Angerseite entstehen eher punktförmige Gebäudestrukturen aus Doppelhäusern und Etagenwohnungen. Durch eine differenzierte Höhenentwicklung der Bebauung entsteht eine bauliche Rhythmisierung entlang der Wohnanger.

In Anlehnung an die Umgebungsstruktur ist für die geplante Neubebauung die Ausführung überwiegend mit zwei bis drei Vollgeschossen geplant. Lediglich in städtebaulich übergeordneten Bereichen, am neuen Platz, entlang der Planstraße A und am nordwestlichen Siedlungsrand am zukünftigen Park, sind zur baulichen Akzentuierung vier Vollgeschosse und an

der Wallensteinstraße als Quartierseingang fünf bis max. sechs Vollgeschosse geplant. Die Gestaltungskonzeption sieht eine Ausführung aller Haupt- und Nebengebäude mit begrünten Flachdächern vor.

I.4.3 WOHNFORMEN UND NUTZUNGEN

Das Planungskonzept sieht eine Untergliederung in vier Wohnbauflächen mit unterschiedlich großen Flächenanteilen und Bebauungsformen vor. Die Wohnnutzung zeigt eine Differenzierung und Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen und Wohnungsgrößen. Lediglich am neuen Platz sollen auch Gemeinbedarfsflächen, wie z.B. ein Café und ein Ärztehaus bzw. ein Seniorenheim die bereits bestehenden Nutzungen ergänzen und den Platz als zentralen öffentlichen Quartiersraum stärken.

In Ergänzung der Bauflächen werden öffentliche und private Frei- und Grünflächen in die Planung integriert, die der Naherholung dienen und innerhalb derer u.a. wohnungsnahe Spielplatzflächen für Kinder angelegt werden.

Die WBG Nürnberg GmbH als Bauträger wird die unterschiedlichen Haustypen realisieren. Für diese Bauflächen ist eine Realteilung vorgesehen. Es ist tlw. auch eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) möglich.

I.4.4 ABSTANDSFLÄCHEN

Im BP Nr. 4529 wird auf die Anordnung der Abstandsflächen verzichtet. Gültig sind daher die festgesetzten Baugrenzen. Hierbei werden die gemäß Bayerischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen jedoch tlw. unterschritten. Dies begründet sich einerseits in der Sicherung des Schallschutzes und andererseits in städtebaulichen Zielsetzungen.

I.4.4.1 Baufelder 1 und 2

Bei den östlich der Zufahrt liegenden Baufeldern 1 und 2 werden die Abstandsflächen aus Gründen des Schallschutzes unterschritten (s.a. Punkt I.4.11). In der schalltechnischen Untersuchung wird die schallschützende Wirkung des Baufelds 2.1 auf die Fassade des Baufelds 2.2 nachgewiesen[4]. Zur Gewährleistung des Schallschutzes werden hier sowohl die Bebauungsreihenfolge als auch eine Mindestgeschosszahl sowie die Baukörperlänge (rote Baulinie) festgesetzt. Hieraus resultiert jedoch eine starke Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den Baufeldern 1 und 2.1. Es obliegt der WBG Nürnberg GmbH, auf diesen Umstand mit einer entsprechenden Grundrissorientierung zu reagieren.

I.4.4.2 Baufelder am nördlichen Ende der Stichstraßen

Im Hinblick auf die städtebaulichen Zielsetzungen, die eine bauliche Verengung der nördlichen Stichstraßen zur Fassung der Angerflächen vorsehen (s.a. Punkt I.4.2), werden auch hier die Abstandsflächen nicht vollständig eingehalten. In beiden Fällen ist jedoch eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt, z.B. wird bei der durch die Unterschreitung betroffenen Bebauung der erforderliche Lichteinfallswinkel von 45° einhalten (z.B. bei Baufeld 11 durch Nichteinhaltung der Abstandsflächen von Baufeld 7). Zudem beschränkt

[4] Modus Consult, Speyer; Oktober 2012: Schalltechnisches Gutachten; Anlagen 11ff

sich die Unterschreitung der Abstandsflächen bei der sonstigen Bebauung überwiegend auf die jeweiligen Giebelseiten der Gebäude (z.B. zwischen den Baufeldern 6 und 7).

I.4.5 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt im Süden über die Wallensteinstraße. Die verkehrliche öffentliche Gebietserschließung wird überwiegend über verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen erfolgen (niveaugleiches Straßenquerprofil). Eine Ausnahme stellt jedoch die Zufahrt im Anschluss an die Wallensteinstraße dar. Im Bereich des Platzes verläuft eine nach dem Trennsystem aufgebaute Verkehrsfläche mit einer Querschnittsbreite von zunächst 7,5 m (Fahrbahn 5,5 m, Längsparkstreifen 2,0 m) sowie zusätzlich einem Gehweg mit bis zu 4,0 m Breite. Die Zufahrt führt ca. 70,0 m in nördlicher Richtung in das Plangebiet hinein und knickt dann in nordöstliche Richtung ab. Die hierdurch erforderlichen Umbau- und Anpassungsmaßnahmen auf den Flächen der Joseph-Stiftung werden durch die WBG Nürnberg GmbH durchgeführt (s.a. Punkt I.3.2.3.b).

Ab der Planstraße A vergrößert sich der Fahrbahnquerschnitt auf mind. 10,0 m (Fahrbahn 4,75 – 5,75 m; Längsparkstreifen 2,25 m, Straßenbegleitgrün 2,0 m). Die Planstraße A ist – analog zu den Planstraßen B bis E – als Mischverkehrsfläche konzipiert. Südlich der Planstraße A sind innerhalb der straßenbegleitenden, öffentlichen Grünfläche jeweils 2,0 m breite Parktaschen für insgesamt 12 Längsparker vorgesehen. Die Planstraße A endet in einer platzartigen Aufweitung zum Wenden im Nordosten des Plangebiets (Planstraße E). Die Aufweitung ist so dimensioniert, dass Pkw problemlos wenden können. Den Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, z.B. Müllfahrzeugen, ist die Durchfahrt über die Planstraße E auf die Kattowitzer Straße erlaubt. Ansonsten ist diese Verbindung lediglich für Fuß- und Fahrradverkehr zulässig.

Von der Planstraße A zweigen die – ebenfalls als Mischverkehrsflächen vorgesehenen – Planstraßen B bis E stichartig ab und erschließen in ihrem Verlauf und in ihrer Breite variierend die Wohnanger. Die Querschnittsbreite der Stichstraßen beträgt mind. 6,5 m (Fahrbahn 4,25 m; Längsparkstreifen 2,25 m). Je Stichstraße sind 5 bis 7 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Zum Wenden werden ausreichend dimensionierte Flächen zwischen bzw. am Ende der Wohnanger angeordnet. Die Wendeanlagen ermöglichen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ein Wenden in drei Zügen. Zu diesem Zweck sollen die Wendeanlagen von ruhendem Verkehr freigehalten werden.

Im Bereich des Platzes an der Zufahrt wird die Führung der neuen Straße durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen, wie z.B. durch eine um 5 cm abgesenkte Fahrbahnfläche bzw. durch aufgestellte Poller eindeutig gekennzeichnet. In allen übrigen Bereichen erfolgt ein niveaugleicher Ausbau der verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen mit öffentlichen Stellplätzen als Längsparkbuchten mit dazwischen und z.T. dahinterliegenden, mindestens 2,0 m breiten Grünflächen mit Baumstandorten. Die Stellplätze werden in die straßenbegleitenden, öffentlichen Grünflächen integriert, so dass die Fahrbahnen von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Bestandsbäume und Neupflanzungen tragen als wichtiges räumliches Gliederungselement des Neubaugebietes zur Prägung des Straßenbildes bei.

Für Fußgänger besteht die Möglichkeit, zahlreiche zusätzliche Querungs- und Verbindungsmöglichkeiten sowohl durch das Plangebiet als auch zur Umgebung zu nutzen („Trampelpfade“). Von der Wallensteinstraße gelangt man über den Platz auf einen öffentlichen Fuß- und Radweg zur Gerhart-Hauptmann-Straße bzw. zur Hartungstraße. Am südlichen Ende der Planstraße E wird ein Anschluss an den hier bestehenden, öffentlichen Fuß- und Radweg geschaffen. So wird das Gebiet optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Die geplanten verkehrsberuhigten Bereiche ermöglichen gemeinsam mit den angelegten Fuß- und Radwegen im Baugebiet ein feinmaschiges Netz für Fußgänger und Fahrradfahrer mit zahlreichen Anschlüssen: an die Wallensteinstraße im Südwesten, die Hartungstraße im Nordwesten, die Hornungstraße im Südwesten, die Genfer Straße im Nordosten sowie die Kattowitzer Straße im Südosten. Innerhalb des Plangebiets ist auf Grund des gewählten Erschließungssystems kein Durchgangsverkehr, sondern lediglich Anwohnerverkehr zu erwarten.

I.4.6 FLÄCHENERMITTLUNG, KENNZAHLEN UND STELLPLATZNACHWEIS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 59.355 m². Aus dem o.g. Planungskonzept (s.a. Punkt I.4.2) ergeben sich folgende Flächen:

	Teil-summen	**Gesamt-summe**
Allgemeines Wohngebiet		**35.519 m²**
Straßenverkehrsflächen		**10.518 m²**
davon: Zufahrt von der Wallensteinstraße	1.085 m²	
davon: Platz westlich der Zufahrt	881 m²	
davon: Verkehrsberuhigter Bereich (Planstraßen A bis E)	7.936 m²	
davon: Fuß- und Radweg	73 m²	
davon: Hartungsstraße	543 m²	
Straßenbegleitgrün *		**1.914 m²**
davon: entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße	472 m²	
davon: südlich der Planstraße A	1.442 m²	
Öffentliche Grünflächen		**7.169 m²**
davon: entlang der Genfer Straße **	5.073 m²	
davon: entlang der Kattowitzer Straße	2.096 m²	
Private Grünflächen		**4.235 m²**
Gesamtsumme Geltungsbereich BP Nr. 4529 Wallensteinstraße		**59.355 m²**

* Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße sowie südlich der Planstraße A sind gemäß den Festsetzungen des BP Nr. 4529 als strukturreiche, baumüberstandene Grünflächen zu gestalten (s.a. Punkt I.5.7.2) und entsprechen daher in ihrer Wirkung und ökologischen Wertigkeit öffentlichen Grünflächen.
** Die im BP Nr. 4529 festgesetzte, öffentliche Grünfläche an der Genfer Straße überlagert teilweise die rechtskräftigen BP Nr. 3914 und 3931 (s.a. Punkt I.3.2.1.e). Die Überlagerung betrifft die Flächen westlich des Fuß- und Radweges zwischen der Elsa-Brändström-Straße und der Genfer Straße. Die in den o.g. BP getroffenen Festsetzungen als öffentliche Grünfläche werden jedoch beibehalten. Die Überlagerung betrifft eine Fläche von insgesamt ca. 1.500 m².

Bei Realisierung der Planung können im Plangebiet ca. 108 Haus- bzw. Wohneinheiten als Familienheimbebauung und ca. 99 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für insgesamt ca. 530 Einwohner errichtet werden. Daraus ergeben sich die folgenden Kennzahlen und Richtwerte:

	Wohn-einheiten	**Einwohner**	**Stellplätze**	**Öffentliches Grün**	**Öffentliche Spielflächen**
		3,1 EW / WE im EFH	1,5 StP / WE	10,0 m² / EW im EFH	3,4 m² / EW
		2,0 EW / WE im GWB		20,0 m² / EW im GWB	
Einfamilienhausbau	108	335	162	3.348,0	1.138,3
Geschosswohnungsbau	99	198	149	3.960,0	673,2
	207	**533**	**311**	**7.308,0**	**1.811,5**

Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen ist die Herstellung von 20 % öffentlichen Stellplätzen erforderlich. Somit sind bei 311 privaten Stellplätzen 62 öffentliche Stellplätze nachzuweisen. In dem durch die WBG Nürnberg GmbH vorgelegten städtebaulichen Entwurf vom 04.07.2012 werden insgesamt 68 öffentliche Stellplätze zeichnerisch nachgewiesen. Diese verteilen sich entsprechend der nachfolgenden Tabelle über das Plangebiet:

	Zufahrt	**Plan-straße A**	**Plan-straße B**	**Plan-straße C**	**Plan-straße D**	**Plan-straße E**
Nordseite bzw. nördlicher Stich		15	7	6	6	
Südseite bzw. südlicher Stich		12		5	5	4
Ostseite	8					
Teilsummen	**8**	**27**	**7**	**11**	**11**	**4**
Gesamtsumme						**68**

I.4.7 VER- UND ENTSORGUNG

I.4.7.1 Abfallsammelstellen

Für die Bauflächen mit Geschosswohnungsbau und Sondertypen werden Abfallsammelstellen in Form von privaten Gemeinschaftsflächen angeordnet. Bei den Bauflächen für Reihen- und Doppelhäuser wird je Haus eine Abfallstelle eingeplant. Die erforderlichen Abfallsammelstellen und Abfallstellen werden gemäß den Anforderungen der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung, AbfS) dimensioniert und entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen platziert.

Abweichend von den gemäß § 11 AbfS formulierten und in der Anlage zur AbfS konkretisierten Anforderungen an die Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge mit einem Mindestradius von 18,0 m sieht die vorliegende Planung lediglich einen Wenderadius von 9,0 m vor (Wenden mit Pkw). Das Wenden der 3-achsigen Müllfahrzeuge erfolgt in zwei Zügen innerhalb der hierfür vorgesehenen Rückstoßflächen. In einem Gespräch mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb der Stadt Nürnberg (ASN) am 12.05.2011 wurde detailliert auf diesen Belang eingegangen. Seitens des ASN wurde der geplanten Reduzierung der Verkehrsflächen zugestimmt (s.a. Stellungnahme ASN vom 20.06.2011). Voraussetzung hierfür ist u.a. die Freihaltung der Wendeanlagen von jeglichem Parkverkehr. Grundsätzlich ist das Parken innerhalb verkehrsberuhigter Bereiche nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dies sind in der vorliegenden Planung die Längsparkbuchten entlang der Planstraßen B bis E. Im Bereich der jeweiligen Wende- bzw. Rückstoßflächen sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Zudem werden diese Flächen gemäß einem Vorgespräch mit der Feuerwehr am 15.06.2011 voraussichtlich als Feuerwehranfahrtszonen benötigt.

Die Gestaltung der Sammelstellen (Umschließung, etc.) soll sich gestalterisch in das direkte Wohnumfeld bzw. Ortsbild einfügen. Geplant ist in diesem Zusammenhang eine Umschließung dieser Anlagen in Form einer baulichen Konstruktion, die die jeweilige Sammelstelle von den sonstigen Flächen in der Wohnanlage abgrenzt. Durch eine entsprechende Bepflanzung der Abfallsammelstellen kann die Beschattung der Sammelbehälter sichergestellt sein, um eine mit steigenden Temperaturen evtl. auftretende Geruchsbelästigung einzudämmen.

I.4.7.2 Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite

von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

I.4.8 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Insgesamt erfordert die Regenwasserentsorgung des Gesamtareals einen differenzierten Lösungsansatz, der unterschiedliche Ausführungsvarianten beinhalten kann, jedoch zum Ziel haben muss, anfallendes Regenwasser von der Kanalisation fernzuhalten oder ihr nur gedrosselt bzw. verzögert zuzuführen.

In der Entwässerungsatzung der Stadt Nürnberg wurde festgelegt, dass kein Anschlussrecht an die öffentliche Kanalisation besteht, falls eine Übernahme des Abwassers technisch oder wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwandes nicht möglich ist oder wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist (§3 Abs.2 EWS). Für Maßnahmen zur Versickerung ist im Rahmen der Bauantragsstellung ein hydrogeologisches Gutachten vorzulegen.

Die Niederschlagsentwässerung der Dachflächen und Grünflächen soll innerhalb der in Gemeinschaftseigentum befindlichen, privaten Grünflächen in Form von Versickerungs- und Retentionsableitungen erfolgen. Die Spitzen der Niederschläge werden in den Mulden zurückgehalten, die als Retentionsraum nach den a.a.R.d.T. zu bemessen und zu gestalten sind. Zur Sicherheit gegen Rückstau vom Kanal in die Drainrohre/Mulden hat die Einleitung über einen Schacht mit Rückstausicherung zu erfolgen. Zusammen mit der Entwässerung der Verkehrsflächen können maximal 70 l/s an diesen Kanal abgegeben werden.

Um die Zuständigkeiten für den Unterhalt der Retentionsmulden in den privaten Grünflächen sicherzustellen, sollen unter der Mulde ein Drainabflussrohr und in regelmäßigen Abständen Notüberläufe und Wartungsöffnungen gesetzt werden. Das Entwässerungskonzept, das vorsieht, jeweils rückwärtig von der Bebauung das Regenwasser naturnah abzuleiten bzw. zu versickern, ist im Südosten des Plangebietes , dort wo künftig ein öffentlich genutzter Parkplatz entstehen soll (Siedlungszufahrt von der Wallensteinstraße und im äußersten Nordosten), nicht realisierbar. Das Konzept ist hier planerisch mit dem SUN noch weiter abzustimmen. Für die Pflege und Instandhaltung der Einläufe und das Rohr ist die Stadt Nürnberg (SUN) zuständig. Für die Pflege der Muldenoberfläche sind die Eigentümer der privaten Grünflächen zuständig. Auf diese Weise ist die Funktionsfähigkeit des Systems gewährleistet

Das Entwässerungskonzept wird im städtebaulichen Vertrag detailliert, auch planerisch, beschrieben und abgesichert sein. Schutzräume von Kanalbauwerken auf Privatgrund werden, soweit notwendig, über Dienstbarkeiten abgesichert werden.

I.4.9 DIENSTBARKEITEN

Zur Umsetzung der Planungsziele sind verschiedene Flächen mit Dienstbarkeiten zu belasten. Hierbei handelt es sich folgende Flächen (s.a. Anlage IV.2):

- die privaten Grünflächen sind zur fußläufigen Vernetzung der einzelnen Quartiere des Plangebiets untereinander mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten
- die privaten Grünflächen sind zur Pflege und Instandhaltung der Entwässerungsanlagen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Nürnberg zu belasten

Die Eintragung der jeweiligen Dienstbarkeiten über Grundbucheintrag wird über entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus sind bei Bedarf folgende Dienstbarkeiten zu sichern, die jedoch nicht über Regelungen im städtebaulichen Vertrag abgedeckt werden können:

- die privaten Grundstücke sind zur Unterbringung der Sparten mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Spartenträger zu belasten
- sofern sich die Achslage der – bisher innerhalb der öffentlichen Grünfläche geplanten – Trasse der U-Bahnlinie 3 auf Grund der weiteren Bearbeitung geringfügig verschieben und somit auf privaten Grundstücken zu liegen kommt, sind diese mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt zu belasten

I.4.10 GRÜNORDNUNGS- UND AUSGLEICHSKONZEPT, ARTENSCHUTZ

I.4.10.1 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4529 wird im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Objekte oder Gebiete (Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Wasserschutzgebiete). Die Freifläche zwischen der Hartungstraße und den Sportflächen des ehemaligen ATV (sog. Festwiese) weist einige geschützte, kleinflächige Bereiche nach § 30 BayNatSchG auf.

I.4.10.2 Grünordnungskonzept

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gut durchgrünten Wohngebiets. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sollen die neuen Bewohner mit Erholungs- und Spielflächen, die durch Straßenbegleitgrün miteinander verbunden werden, versorgen und an die vorhandenen und geplanten Strukturen des grünen Netzes im Bereich zwischen Rothenburger Straße und Wallensteinstraße anknüpfen.

Der vorhandene Gehölzbestand soll weitgehend erhalten und ergänzt werden. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die zu pflanzenden Bäume dienen gleichzeitig den im Stadtgebiet weit verbreiteten Tier- und Pflanzenarten als Ausgleich für im Plangebiet verloren gegangene Lebensräume, was durch extensive Pflege in geeigneten Bereichen noch unterstützt werden soll. Durch diese Maßnahmen soll darüber hinaus das Landschaftsbild aufgewertet, das neu entstehende Wohngebiet gegliedert und zu den bereits vorhandenen Wohngebieten abgegrenzt werden.

Zur Verzögerung und Verringerung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas werden begrünte Dächer und versickerungsfähige Beläge sowie eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken festgesetzt.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind der teilweise der Erhalt des Altbaumbestandes und die Durchlässigkeit für Kleinsäuger.

Die im AfS am 09.07.2009 beschlossenen Richtwerte für die Ausstattung von Wohngebieten mit öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen werden in der vorliegenden Planung nicht vollständig erfüllt. Gemäß der aktuellen Anzahl der Wohneinheiten sowie der daraus resultierenden Einwohnerzahl im Geltungsbereich des BP Nr. 4529 werden ca. 7.308 m² öffentliche Grünflächen sowie 1.812 m² Kinderspielplätze erforderlich (s.a. Punkt I.4.6 und Punkt I.7.2.2).

I.4.10.3 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS
(Auszug aus Umweltbericht, Stand 14.11.2012)

Im Rahmen des Bebauungsplan (B-Plan)-Verfahrens Nr. 4529 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[5]. Der Umweltbericht ermittelt den aktuellen Umweltzustand im Planungsgebiet sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Bebauung. Zu dem B-Plan wird auch ein städtebaulicher Vertrag mit Regelungen zu umweltfachlichen Aspekten abgeschlossen.

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Nürnberger Stadtgebietes, in der Gemarkung Großreuth bei Schweinau. Es umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha. Seit die frühere Sportnutzung durch den ATV Nürnberg aufgegeben wurde, liegt das Gelände brach. Geplant ist eine Einfamilienhausbebauung aus Reihen- und Doppelhäusern sowie in Teilbereichen Geschosswohnungsbau.

Weite Bereiche des Plangebietes, insbesondere die vorhandenen Gehölzbestände, die umfangreichen Brachflächen und die „Festwiese“ zwischen Hartungstraße und den ehemaligen Sportflächen sind ökologisch bedeutsam, die Gehölzbestände sind auch landschaftsbildprägend. Das Gebiet ist Lebensraum unter anderem für den streng geschützten Grünspecht und potentielles Brutrevier für Rebhühner, aber auch für andere Tierarten. Von der an das Planungsgebiet angrenzenden Wallensteinstraße geht eine erhebliche Lärmbelastung aus.

Bei Realisierung der Planung sind folgende Auswirkungen auf die zu untersuchenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches zu erwarten:

Umweltbelang	negative Auswirkungen bei Realisierung der Planung
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	erheblich
Tiere	erheblich
Biodiversität	erheblich
Landschaft	erheblich
menschl. Gesundheit/ Erholung	weniger erheblich
menschl. Gesundheit/ Lärmbelastung	erheblich
Luft	nicht erheblich
Klima	erheblich
Kultur- und Sachgüter	keine negativen Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten. Über deren Vermeidung bzw. Ausgleich ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches[6] zu entscheiden. Eine Bilanzierung, die Eingriff und Ausgleich einander gegenüberstellt, wird durch das Büro Adler und Olesch erstellt.

Nach dem Ergebnis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung führt die Planung außerdem zu Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Eine Ausnahmege-

[5] nach § 2 Absatz 4 BauGB
[6] §1a

nehmigung7 durch die Regierung von Mittelfranken als höherer Naturschutzbehörde liegt bereits vor. Diese Ausnahmegenehmigung ist an die Durchführung einer Reihe von Artenschutzmaßnahmen, unter anderem der verbindlichen Schaffung von Ersatzlebensräumen für Rebhuhn und Zauneidechse, gekoppelt. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist verpflichtend und durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder vergleichbare Regelungen (Städtebaulicher Vertrag) zu sichern. Außerdem ist der Erfolg der Maßnahmen durch Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) nachzuweisen, die im Umweltbericht (Punkt 8) dargestellt werden.

Ein Freihalten der unter dem Schutz des § 30 BNatSchG stehenden, sogenannten „Festwiese“ von Bebauung konnte leider nicht erreicht werden.

- wird im weiteren Verfahren auf Grund redaktioneller Änderungen ersetzt)

I.4.10.4 ÖKOLGISCHER AUSGLEICH UND ERSATZ

I.4.10.4.a Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Ausgleichsbilanzierung wurde durch das Büro Adler & Olesch, Nürnberg, auf Grundlage der Kostenerstattungsbetragssatzung durchgeführt (Stand 12.11.2012). Hierzu erfolgte die Bilanzierung der Biotop- und Nutzungstypen in Bestand und Planung (s.a. Anlage IV.3 und Anlage IV.4). Darauf aufbauend wurde die Ausgleichsbilanzierung aufgestellt (s.a. Anlage IV.5).

Das Plangebiet erzielt im Bestand 22.203 Wertpunkte. Die Planung erzielt durch interne Ausgleichsmaßnahmen 17.017 Wertpunkte. Die verbleibende Differenz von 5.186 Wertpunkten muss somit über externe Ausgleichsmaßnahmen erzielt werden.

Durch die auf den Ökokonto-Flächen durchzuführenden Maßnahmen werden insgesamt 3.985 Wertpunkte erzielt (s.a. Punkt I.4.10.4.b und Anlage IV.6 bis Anlage IV.8). Durch die ökologische Aufwertung der als Kompensationsflächen für das Rebhuhn vorgesehenen Grundstücke mit den Fl.Nrn. 837 und 853 (jeweils Gemarkung Neunhof) werden insgesamt 1.200 Wertpunkte erzielt (s.a. Punkt I.4.10.4.b und Anlage IV.10). Der ökologische Ausgleich gilt somit als nahezu vollständig erbracht.

I.4.10.4.b Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf Flächen im Geltungsbereich und auf externen Flächen. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB allen Grundstücken innerhalb der im Planteil festgesetzten Baugebiete folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ganz zugeordnet (Sammelzuordnung):

a) Die im Planteil enthaltenen Festsetzungen:

- zu pflanzende Bäume nebst den ergänzenden Festsetzungen zu Neupflanzungen in den Straßenverkehrsflächen, Straßenbegleitgrün, Mindestqualitäten und Pflanzraum
- öffentliche Grünflächen

b) Die planexternen Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto:

[7] nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Flächen aus dem Ökokonto			
Gemarkung	**Fl. Nr.**	**Fläche in m²**	**Maßnahme**
Boxdorf	277	7.127	Umwandlung einer intensiven Wiese in eine extensive Wiese
Neunhof	893/0	2.490	Umwandlung eines Ackers in eine extensive Wiese ohne Düngung
Gleisshammer	Teilfläche 359	4.533	Umwandlung eines naturfernen Laubholzforstes in einen Laubmischwald

c) Umgestaltung der im Eigentum der Stadt Nürnberg stehenden Grundstücke zu einem Lebensraum für das Rebhuhn, die zugleich als Kompensationsmaßnahme festgesetzt werden gemäß der Satzung:

Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen			
Gemarkung	**Fl. Nr.**	**Fläche in m²**	**Maßnahme**
Neunhof	837	4.330	Entwicklung einer intensiven Wiese zu einer extensiven Wiese
Neunhof	853	2.744	Entwicklung eines intensiven Ackers zu einer Ackerbrache und Pflanzung eines 200 m² großen Feldgehölzes

Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto werden von der Stadt Nürnberg an Stelle und auf Kosten des Eigentümers des Grundstücks durchgeführt. Die konkrete Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich im Weiteren nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB (Kostenerstattungsbetragssatzung – KostenErstS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.1998 (Amtsblatt S. 392), geändert durch Satzung vom 21.07.2006 (Amtsblatt S. 280).

Durch die auf den Ökokonto-Flächen durchzuführenden Maßnahmen werden insgesamt 3.985 Wertpunkte erzielt. Die externen Maßnahmen können die Lebensraumansprüche der betroffenen Arten nur teilweise erfüllen. Vor allem für die von der Überbauung der Ruderalflächen und Wiesenbrachen mit Magerrasenanteilen betroffene - an magere und eher trockene Habitate angepasste - Insektenfauna bieten sie keinen gleichartigen Lebensraum. Nachdem externe Ausgleichsmöglichkeiten im engeren Umfeld des B-Planes zur Schaffung des gleichen Lebensraumtyps nicht zur Verfügung stehen, können ersatzweise nur die jetzt gewählten Maßnahmen realisiert werden.

Im Gründlachbereich (Flurstück Nr. 277, Gemarkung Boxdorf und Flurstück Nr. 893/0, Gemarkung Neunhof) ist eine naturschutzfachlich sinnvolle Aufwertung des Naturhaushalts zu erwarten. Damit werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts zwar nicht gleichartig, aber doch in gleichwertiger Weise ersetzt und damit die Beeinträchtigung hinreichend kompensiert.

I.4.10.5 ARTENSCHUTZ

I.4.10.5.a Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Zur Untersuchung der Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese wurde durch das Büro ÖFA Ökologisch Faunistische Arbeitsgemeinschaft, Schwabach, erstellt und liegt mit Stand 13.09.2012 vor. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nur dann nicht für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt, wenn die in den Kapiteln 3 und 4 (der saP) formulierten Maßnahmen zu Vermeidung

und Ausgleich vollumfänglich berücksichtigt werden. Durch das aktuelle Auftreten von einem Rebhuhn-Paar im Geltungsbereich und das Fehlen einer Ausgleichsmöglichkeit im direkten Umfeld ist ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG gegeben. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG liegen vor: Für das Rebhuhn wurde unter Einbeziehung der vorgesehenen kompensatorischen Maßnahme dargelegt, dass der derzeitige Erhaltungszustand der Nürnberger Population gewahrt bleibt. Anderweitig zumutbare Alternativen, die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tierarten führen würden, sind für den Vorhabensträger nicht gegeben.[8]

I.4.10.5.b Definition artenschutzrechtlicher Maßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung von Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten, definiert die saP die in der Anlage dargestellten Vermeidungsmaßnahmen (V1 bis V10, s.a. Anlage IV.9). Darüber hinaus werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Populationen von Fledermäusen, Zauneidechsen und Rebhühnern die in der Anlage dargestellten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF1 – Fledermaus und CEF2 - Zauneidechse) sowie die Kompensationsmaßnahme K1 (FCS-Maßnahme, favourable conservation status [zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands]) für das Rebhuhn formuliert. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt jeweils unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen.

I.4.10.5.c Betroffenheit der Arten und Zuordnung der Maßnahmen

Fledermäuse
Folgende Fledermausarten sind potentiell von den Eingriffen betroffen: *Nyctalus noctula, Plecotus auritus, Plecotus austriacus, Pipistrellus pygmaeus, Pipistrellus nathusii, Vespertillo discolor und Pipistrellus pipistrellus*. Da es durch Höhlenbaumfällungen zu einem Verlust potentieller Winterquartiere kommt, ist zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität die CEF-Maßnahme CEF1 erforderlich: Vor Baubeginn müssen 15 Fledermauskästen im verbleibenden Altbaumbestand fachgerecht angebracht und jährlich gepflegt werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist bei UwA zu belegen (bspw. Fotodokumentation, Ortsbegehung). Des Weiteren verhindert die Vermeidungsmaßnahme V8 (Erhalt von ca. 50% des naturschutzfachlich bedeutsamen Baumbestandes) erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Populationen der betroffenen Fledermausarten.[9]

Reptilien
Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist durch die Überbauung der Ruderalfluren und Säume mit Verlusten potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. Daher ist neben den Vermeidungsmaßnahmen V9 und V10 (Verzicht durchlaufender Sockel bei den Einfriedungen und Anlage der öffentlichen Grünflächen als extensive Wiesen), auch die Schaffung neuer geeigneter Lebensraumstrukturen in den öffentlichen und gemeinschaftsrechtlichen Grünflächen im Rahmen einer CEF-Maßnahme (CEF2) erforderlich. Die Gesamtfläche der Maßnahme umfasst mindestens 100 m². Die Umsetzung erfolgt auf der Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs (Plan Adler & Olesch, Nürnberg; Stand: 18.09.2012) in enger Abstimmung mit SöR vor Baubeginn. Während der Bauphasen im Gebiet ist der Lebensraum vor den Bautätigkeiten zu schützen. Die ökologische Funktionalität der Maßnahme ist nach Fertigstellung zu überprüfen und bei UwA zu dokumentieren (bspw. Fotodokumentation, Ortsbegehung).[10]

[8] ÖFA – Ökologisch Faunistische Arbeitsgemeinschaft (13.09.2012): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; Gutachterliches Fazit; Seite 32
[9] Umweltamt/Umweltplanung UwA/1; 18.09.2012: Stellungnahme zum besonderen Artenschutz; Seite 2
[10] Umweltamt/Umweltplanung UwA/1; 18.09.2012: Stellungnahme zum besonderen Artenschutz; Seite 2

Vögel
Von den Eingriffen sind neben 37 eingriffsunempfindlichen Vogelarten auch 10 artenschutzrelevante Arten, wie *Picus viridis, Dendrocopus major, Dendrocopus minor, Delichon urbicum, Emberiza citronella, Phoenicurus phoenicurus, Sylvia curruca, Oriolus oriolus, Falco tinnunculus, Corvus frugilegus und Perdix perdix* betroffen. Durch die Vermeidungsmaßnahmen V2, V8 und V9 können erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Populationen der Vogelarten vermieden werden. Das Rebhuhn (*Perdix perdix*) ist durch den Verlust einer Fortpflanzungs- und Brutstätte eines Brutpaares betroffen. Diese lassen sich nicht durch CEF-Maßnahmen im Eingriffsgebiet ausgleichen, so dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG erfüllt sind. Das Vorhaben kann nur durch eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zugelassen werden, welche durch den Vorhabenträger formlos bei der Regierung von Mittelfranken zu beantragen ist.[11]

I.4.10.5.d Ausnahmegenehmigung der Regierung von Mittelfranken

Durch den Nachweis eines Rebhuhnpaares innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 4529 und die fehlenden Möglichkeiten, den Eingriff in deren potentielle Fortpflanzungs- und Brutstätte durch CEF-Maßnahmen innerhalb des Plangebiets bzw. in dessen direkter Umgebung auszugleichen, werden Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Nrn. 2 und 3 BNatSchG erfüllt.

Demnach ist die Zulassung des Vorhabens nur durch die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich. Sie muss durch den Vorhabensträger formlos bei der Regierung von Mittelfranken beantragt werden. Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung ist der Nachweis von Maßnahmen, durch die die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten des Rebhuhns im großräumigen Zusammenhang gewahrt bleiben und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population vermieden werden. Hierzu ist eine Fläche von ca. 1,0 ha erforderlich.

Zu diesem Zweck wurde in enger Abstimmung zwischen der durch die WBG Nürnberg GmbH beauftragten ÖFA, Schwabach und des Umweltamts der Stadt Nürnberg verschiedene Flächen hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Die Ergebnisse der Prüfung werden in der „Verifizierung von potentiellen Ausgleichsflächen ….“ mit Stand 31.08.2012 zusammengefasst.

Die Verifizierung definiert eine Reihe von Maßnahmen (s.a. nachfolgende Tabelle), die auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 837, 849 und 859, jeweils Gemarkung Neunhof, durchzuführen bzw. dauerhaft zu sichern sind (s.a. Anlage IV.10). Die Flurstücke umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 1,2 ha.

	Fl.Nr. 837 Gemarkung Neunhof	**Fl.Nr. 849 Gemarkung Neunhof**	**Fl.Nr. 853 Gemarkung Neunhof**
Größe	4.427 m²	4.306 m²	2.944 m²
Maßnahmen	• Umwandlung in eine Extensivwiese • Düngeverzicht • Zweischürige Mahd im Frühjahr und Herbst • Nach Ausmagerung Umstellung auf Pflegemahd im Herbst	• Erhalt der Fläche als Brache • Bekämpfung/Beseitigung des Neophyten Drüsiges Springkraut (Impatiens glandulifera) • Erhalt des bachnahen Staudensaumes • Pflegemahd jährlich alternierend auf etwa 50% der Fläche	• Entwicklung einer Ackerbrache • Initiale Einsaat mit Wildpflanzen-Saatgut als "Blühfläche" • Umbruch der Fläche in mehrjährigen Abständen zur Vermeidung später Sukzessionsstadien • Anpflanzung einer Feldhecke mit heimischen Laubgehölzen am Nordostrand der Flur

[11] Umweltamt/Umweltplanung UwA/1; 18.09.2012: Stellungnahme zum besonderen Artenschutz; Seite 2

Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen zieht die Verifizierung folgendes Fazit: Die vorgeschlagenen Flurstücke 849, 853 und 837 eignen sich in ihrem gemeinschaftlichen Verbund in der Agrarflur nördlich Neunhof sehr gut als Ausgleichsflächen für das Rebhuhn. In der Summe erfüllen sie auch die geforderte Flächengröße von insgesamt einem Hektar. Die in Kapitel 3 aufgelisteten Maßnahmen können aus fachlicher Sicht die bestmöglichen Voraussetzungen schaffen, dass ein Rebhuhn-Brutpaar sich in diesem Bereich neu ansiedeln und dauerhaft erfolgreich brüten kann. Die Aussicht auf einen Erfolg der Ausgleichsmaßnahme wird als günstig eingestuft.[12]

Die Erteilung bzw. Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung wurde durch die WBG Nürnberg GmbH bei der Regierung von Mittelfranken beantragt und liegt mit Bescheid der Regierung von Mittelfranken vom 17.10.2012 vor.

I.4.10.5.e Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Die Maßnahmen V2, V8, V9, V10, CEF1, CEF2 und K1 werden gemäß § 9 Abs.1 Nrn. 20 und 25 BauGB in der Satzung des Bebauungsplanes sowie im städtebaulichen Vertrag (oder Vertrag zur Qualitätssicherung) festgesetzt.

Die Umsetzung der verbleibenden Maßnahmen V1, V3, V4, V5, V6 erfolgt erst auf der Ebene der Vorhabenszulassung, sodass die Einhaltung der Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden muss.[13] Die Maßnahme V7 wurde bereits im Rahmen des Gebäudeabbruchs durchgeführt.

I.4.11 IMMISSIONSSCHUTZ

Als Grundlage zur Entwicklung des Plangebiets ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Darin werden die Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms im Plangebiet untersucht und bewertet. Die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des BP Nr. 4529 wurde von der Fa. Modus Consult, Speyer, in einem schalltechnischen Gutachten detailliert untersucht und beurteilt (Stand 16.06.2011). Das Gutachten wurde mit Stand 19.11.2012 aktualisiert und an die überarbeitete Planung angepasst.

Im ersten Schritt werden darin die maßgebenden Schallquellen ermittelt. Darauf aufbauend werden die Geräuscheinwirkungen in den einzelnen Geschossebenen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung, also ohne die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagene, aber nicht zwingend vorgegebene Gebäudestruktur ermittelt. Im Anschluss daran werden aktive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Auswirkungen und ihrer Machbarkeit geprüft. Die Ergebnisse sind Grundlage für die Formulierung von Festsetzungsvorschlägen zum Schallschutz im Bebauungsplan. In einem letzten Schritt werden eine flächenhafte sowie eine fassaden- und stockwerkbezogene Berechnung der Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht an der vorgesehenen Bebauung durchgeführt.

[12] ÖFA, Schwabach: Verifizierung von potentiellen Ausgleichsflächen für das Rebhuhn nördlich Neunhof mit Vorschlägen für Optimierungsmaßnahmen zur Gewährung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung im Bauvorhaben „Angersiedlung Wallensteinstraße“; Seite 7

[13] Umweltamt/Umweltplanung UwA/1; 18.09.2012: Stellungnahme zum besonderen Artenschutz; Seite 2

I.4.11.1 Beurteilungsgrundlagen

I.4.11.1.a Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Beurteilungsgrundlage für diese Aufgabenstellung ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987. Für einwirkende Verkehrsgeräusche nennt die DIN 18005 die in der nachfolgenden Tabelle genannten Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge, soweit wie möglich, eingehalten werden sollen.

Gebietsart	**Orientierungswert in dB(A)**	
	tags (06:00 – 22:00)	**nachts (22:00 – 06:00)**
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	**55**	**45**
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55
Sonstige Schutzgebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

Die Orientierungswerte haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie, insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung, in Grenzen zumindest hinsichtlich des Verkehrslärms abwägungsfähig. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können.[14]

In der Abwägung ist darauf abzustellen, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist. Erhöhte Orientierungswerte sind bei schutzmindernden Lärmvorbelastungen durchaus möglich.

I.4.11.1.b Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)

Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 ist "für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen" die 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu Grunde zu legen. Dann gelten die folgenden Immissionsgrenzwerte, die höher liegen als die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:

	Immissionsgrenzwert in dB(A)	
	tags (06:00 – 22:00)	**nachts (22:00 – 06:00)**
an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	57	47

[14] Modus Consult, Speyer; 19.11.2012: Schalltechnisches Gutachten; Seite 9

In reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	**59**	**49**
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	64	54
in Gewerbegebieten	69	59

Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete können, im Gegensatz zu den Orientierungswerten der DIN 18005, aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der Geräuschbelastung angesehen werden, die vom Verordnungsgeber als noch zumutbar durch Verkehrslärm eingestuft wird, ohne dass Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen erforderlich werden. Diese Werte werden im Plangebiet als Schwelle zur Notwendigkeit der Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lüftern in Schlaf- und Kinderzimmern) herangezogen. Für Aufenthaltsräume an Fassaden mit einem Beurteilungspegel zwischen 55 und 59 dB(A) am Tag bzw. 45 und 49 dB(A) in der Nacht werden keine besonderen passiven Schallschutzmaßnahmen als erforderlich angesehen. Für diese Pegel ist der allgemeine Baustandard, gerade auch vor dem Hintergrund des erforderlichen Wärmeschutzes ausreichend, den erforderlichen passiven Schallschutz durch die Außenbauteile sicherzustellen.

I.4.11.2 Maßgebende Schallquellen

I.4.11.2.a Verkehrslärm gemäß DIN 18005

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet werden die für die Rothenburger Straße im Norden sowie die Wallensteinstraße im Süden vorliegenden Verkehrszahlen des Jahres 2011 sowie die Prognosezahlen für das Jahr 2025 herangezogen. Für die Nebenstraßen in der Umgebung des Plangebiets liegen keine Verkehrsbelastungen vor, sie sind aus schalltechnischer Sicht vernachlässigbar und werden daher nicht in Ansatz gebracht. Darüber hinaus wurden die aus der geplanten Bebauung selbst resultierenden Verkehrsmengen ermittelt. Diese sind jedoch hinsichtlich ihrer Geräuschemissionen vernachlässigbar.

Die Berechnung der Geräuschemissionen der maßgeblichen Straßenabschnitte und der Parkvorgänge erfolgt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 (RLS-90). Neben den Verkehrsmengen des fließenden Straßenverkehrs gehen weitere schalltechnische Parameter wie zulässige Geschwindigkeiten und Lkw-Anteile in die Berechnung ein. Die Geschwindigkeiten wurden im Rahmen der Ortsbegehung am 06.08.2008 erfasst. Die maßgebenden stündlichen Verkehrsmengen MT und MN sowie die Lkw-Anteile pT und pN sind den Angaben der Stadt Nürnberg entnommen. Die von der ca. 400m nördlich liegenden Rothenburger Straße ausgehenden Emissionen beeinträchtigen das Plangebiet nicht. Auf Grund des höheren Verkehrsaufkommens ist als Planfall und somit als Grundlage der weiteren Berechnungen das Prognosejahr 2025 für die Wallensteinstraße anzunehmen.

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrslärms auf das Plangebiet werden ebenfalls die Zugzahlen des Jahres 2011 sowie die Prognosezahlen für das Jahr 2025 herangezogen. Die Bestandszahlen geben den auf der in ca. 700m westlich liegenden Ringbahn verkehrenden Personen- und Güterzugverkehr wieder. Die Prognosezahlen basieren auf der Annahme, dass die durch die Deutsche Bahn AG geplanten Maßnahmen realisiert werden (Ertüchtigung der Güterzugstrecke, Errichtung der Lärmschutzwände und –wälle; s.a. Punkt I.3.2.1.b). Die aus der dann höheren Auslastung resultierenden Emissionen werden durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen aufgefangen, die Belastungen sinken

gegenüber dem derzeitigen Zustand 2011 um ca. 3 dB(A) entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße. Maßgebend für die schalltechnischen Untersuchungen ist somit auf Grund der höheren Belastungen das Jahr 2011 (sog. Nullfall).

Die Ermittlung des Gesamtverkehrslärms setzt sich somit aus den Szenarien „Straße 2025“ und „Schiene 2011“ zusammen.

I.4.11.2.b Sonstige Lärmarten

Gewerbelärm gemäß TA Lärm sowie Freizeitlärm gemäß 18. BImSchV ist nicht vorhanden.

I.4.11.3 Ermittlung der Beurteilungspegel

In einem nächsten Schritt untersucht das Schallgutachten die aus der Gesamtlärmbelastung resultierende Lärmsituation. Die Untersuchung wurde sowohl bei freier Schallausbreitung als auch unter Berücksichtigung der Baufelder 1 und 2 durchgeführt. Die Untersuchungen wurden in jedem Fall für die Beurteilungszeiträume Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) sowie in den einzelnen Geschossebenen Erdgeschoss (EG) bis drittes Obergeschoss (3.OG) vorgenommen.

Die farbige Darstellung der Isophonen orientiert sich an den Orientierungswerten der DIN 18005. Die Einteilung der Farbskalen ist so gewählt, dass Beurteilungspegel, welche die geltenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht unterschreiten, in Grüntönen dargestellt sind. Beurteilungspegel über diesen Orientierungswerten sind durch gelbe bis violette Farben gekennzeichnet. Weiterhin sind die Isophonen von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht als rote Linien in den Plänen hervorgehoben (gemäß der Immissionsgrenzwerte aus der 16.BImSchV, s.a. Punkt I.4.11.1.b).[15] Die Begründung zum BP Nr. 4529 enthält nur einen Teil der Pläne (jeweils für das EG und das 3.OG), soweit diese zum Verständnis der nachfolgenden Erläuterungen zum Schallschutz erforderlich sind (s.a. Anlage IV.11 bis Anlage IV.14).

I.4.11.3.a Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung

S.a. Anlage IV.11: Am Tag wird der Orientierungswert von 55 dB(A) in dem Teil des Plangebiets überschritten, der in direkter Nähe zur Wallensteinstraße liegt. Auch der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) wird hier überschritten. Die höchsten Belastungen treten z.B. an den der Wallensteinstraße zugewandten Fassaden der benachbarten Bestandsbebauung (z.B. Hornungstraße 41 bzw. Wallensteinstraße 102) auf, hier liegen Werte zwischen 65 dB(A) im EG und 68 dB(A) im 3.OG vor. Im gesamten, verbleibenden Plangebiet werden die für den Tag geltenden Orientierungs- und Grenzwerte jedoch eingehalten. Die Geräuscheinwirkungen werden von Straßenlärm dominiert, der Bahnlärm spielt am Tag keine Rolle.

S.a. Anlage IV.12: In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Auch der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) wird größtenteils überschritten. Die höchsten Belastungen treten wiederum z.B. an den der Wallensteinstraße zugewandten Fassaden der benachbarten Bestandsbebauung (z.B. Hornungstraße 41 bzw. Wallensteinstraße 102) auf, hier liegen Werte zwischen 55 dB(A) im EG und 60 dB(A) im 3.OG vor. Auch im Bereich östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße treten ab dem 2.OG Werte bis max. 53 dB(A) auf. In der Nacht ist der Anteil des Bahnlärms deutlich höher als am Tag. Je höher die Geschossebene, desto tiefer reichen die Überschreitungen in das Plangebiet hinein, da die abschirmende Wirkung der Lärmschutzwände entlang der Bahn und der vorhandenen Bebauung nach oben hin nachlässt.

[15] Modus Consult, Speyer; 19.11.2012: Schalltechnisches Gutachten; Seite 14

I.4.11.3.b Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Baufelder 1 und 2

S.a. Anlage IV.13 und Anlage IV.14: Das Schallgutachten ermittelt in einem nächsten Schritt die Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Baufelder 1 und 2, um aufzuzeigen, in welchem Umfang diese Baukörper die Geräuscheinwirkungen auf die umliegenden Baufelder beeinflussen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Baufelder 1 und 2 vor allem im südlichen Teil des Plangebiets eine deutlich abschirmende Wirkung entfalten, so dass ein geringerer Flächenanteil des Plangebiets von Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte betroffen ist als bei freier Schallausbreitung. Die Untersuchungen verdeutlichen jedoch auch die abschirmende Wirkung des im Planteil als Baufeld 2.1 gekennzeichneten Gebäudeteils. Dieser führt auf Grund seiner Orientierung entlang der Wallensteinstraße zu einer deutlichen Verbesserung der Lärmsituation an den Fassaden des Baufelds 2.2.

I.4.11.4 Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen

Die Lärmbelastung des Plangebiets resultiert überwiegend aus dem Straßenlärm der Wallensteinstraße und wird somit von Süden in das Plangebiet eingetragen. Die Belastungen aus dem Bahnlärm der Ringbahn sind demgegenüber untergeordnet. Zum Schutz der geplanten Bebauung vor den o.g. Lärmbelastungen wurden im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 4529 verschiedene aktive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer schalltechnischen und städtebaulichen Auswirkungen sowie ihrer Machbarkeit geprüft.

I.4.11.4.a Verzicht auf eine Lärmschutzwand entlang der Wallensteinstraße

Zunächst wurden die schalltechnischen Auswirkungen einer Lärmschutzwand auf die in direkter Nähe zur Wallensteinstraße geplante Bebauung der Baufelder 1 und 2 geprüft. Jedoch ist die mögliche Lage einer Lärmschutzwand auf Grund verschiedener Faktoren stark eingeschränkt. Einerseits muss die Zufahrt in das Plangebiet über die Wallensteinstraße erfolgen, hierbei ist ein deckungsgleicher Knotenpunkt mit der Dieckmannstraße auszubilden. Es kann somit keine bauliche Schließung gegenüber der Emissionsquelle hergestellt werden. Andererseits kann die Lärmschutzwand nur entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des BP Nr. 4529 verlaufen. Die direkt an der Wallensteinstraße liegenden Flurstücke befinden sich in Fremdeigentum, eine Lärmschutzwand müsste also nördlich der bestehenden Bebauung verlaufen. Darüber hinaus wird die Errichtung einer Lärmschutzwand aus städtebaulichen Gründen abgelehnt; diese würde das ansonsten durch die straßenbegleitende Wohnbebauung geprägte Ortsbild der Wallensteinstraße beeinträchtigen. In der vorliegenden Untersuchung wird dennoch eine 2,5m hohe und ca. 120m lange Lärmschutzwand mit o.g. Verlauf geprüft.

Die Minderung durch die Lärmschutzwand beträgt bis zu 5 dB(A), jedoch nur in einem sehr kleinen Teil des Gebiets. Bereits in Höhe des 1.OG beträgt die Minderung weniger als 1 dB(A) und liegt damit deutlich unter der Hörschwelle von ca. 2 dB(A). Insofern erweist sich die Maßnahme als weitgehend wirkungslos. Eine Anordnung näher an der Wallensteinstraße ergäbe eine bessere Wirkung, diese Anordnung ist jedoch nicht möglich, da damit Grundstückseinfahrten blockiert würden. Insofern ist eine Lärmschutzwand kein geeignetes Mittel, um das Plangebiet vor den Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs zu schützen.[16]

I.4.11.4.b Verzicht auf eine Lärmschutzwand entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße

Auf die Prüfung einer Lärmschutzwand entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße zum Schutz der geplanten Bebauung vor den insbesondere aus dem Bahnlärm resultierenden Belastun-

[16] Modus Consult, Speyer; 19.11.2012: Schalltechnisches Gutachten; Seite 12

gen wird verzichtet. Ein Grund hierfür liegt in der in diesem Bereich weitaus geringeren Lärmbelastung. Am Tag werden sowohl der Orientierungswert von 55 dB(A) als auch der Grenzwert von 59 dB(A) bis zum 3.OG eingehalten. In der Nacht liegen Überschreitungen des Grenzwertes von 49 dB(A) um bis zu max. 3 dB(A) vor. Darüber hinaus wird auch an dieser Stelle die Errichtung einer Lärmschutzwand aus städtebaulichen Gründen abgelehnt; allein wegen der erforderlichen Höhe der Lärmschutzwand und der damit einhergehenden, städtebaulich nicht gewünschten Abschottung gegenüber der Bestandsbebauung und dem hier geplanten öffentlichen Fuß- und Radweg. Zudem werden die o.g. Immissionsgrenzwerte mit Realisierung der durch die Deutsche Bahn AG geplanten Maßnahmen eingehalten (Ertüchtigung der Güterzugstrecke und Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Ringbahn).

I.4.11.4.c Verzicht auf bedingte Baurechte für das gesamte Plangebiet

Im nächsten Schritt wurden die Auswirkungen einer ggf. im BP Nr. 4529 festzusetzenden Reihenfolge der Bebauung untersucht. Grundgedanke hierbei war die Errichtung der Bebauung der Baufelder 1 und 2 vor Realisierung von Vorhaben im verbleibenden Plangebiet (Baufelder 3 bis 38).

Wie bereits erläutert, haben die Baufelder 1 und 2 insgesamt jedoch vor allem im südlichen Teil des Plangebiets eine deutlich abschirmende Wirkung, so dass ein geringerer Flächenanteil von Überschreitungen der Orientierungswerte oder Immissionsgrenzwerte betroffen ist als bei freier Schallausbreitung[17] (s.a. Punkt I.4.11.3.b). Durch die abschirmende Wirkung der Baufelder 1 und 2 ergeben sich lediglich für die nordöstlich angrenzenden Baufelder 13 sowie tlw. 12 und 18 signifikante Pegelminderungen von max. 5 dB(A). Die treten jeweils nur im EG auf.

Zusammenfassend kann zwar von einer abschirmenden Wirkung der Baufelder 1 und 2 auf das verbleibende Plangebiet ausgegangen werden. Signifikante Verbesserungen ergeben sich jedoch nur für einen geringen Teil der Bebauung. Daher wird – insbesondere im Hinblick auf die im Schallgutachten empfohlenen Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (s.a. Punkt I.4.11.5) – auf eine Regelung der Bebauungsreihenfolge für andere als die Baufelder 1 und 2 verzichtet.

I.4.11.4.d Verzicht auf eine bauliche Schließung der Baufelder 1 und 2

Die als zeilen- und winkelförmige Baukörper geplante Bebauung der Baufelder 1 und 2 gruppiert sich um einen Innenhof, der den hier vorgesehenen Sondernutzungen (z.B. Pflegeheim) als Aufenthaltsfläche zur Verfügung steht und durch die möglichen Fußwege das umgebende Wegesystem ergänzt. Die Bebauung setzt somit die städtebauliche Grundidee der sonstigen Bebauung im Plangebiet fort, wonach sich durch die Nord-Süd-gerichtete Bebauung entsprechende Freiräume ergeben (z.B. Stichstraßen, Grünflächen), die sich zu beiden Seiten öffnen und über ein differenziertes Wegenetz miteinander verbunden sind.

Im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 4529 wurden – auf Grund der aus ihrer Lage an der Wallensteinstraße resultierenden Lärmbelastungen von max. 68 dB(A) – verschiedene Varianten zum Schutz der Baufelder 1 und 2 vor den Lärmbelastungen in städtebaulicher Hinsicht geprüft. In einer ersten Variante wird die Schließung des Innenhofs durch eine Lärmschutzwand zwischen den Baufeldern 1 und 2 untersucht. Eine zweite Variante beinhaltet die Schließung des Innenhofs durch eine Blockrandbebauung, auf deren Südseite sich ein bis zu sechsgeschossiges Punkthaus erhebt. Beide Lösungen widersprechen der o.g. übergeordneten Planungsidee. Zudem ziehen beide Varianten negative Auswirkungen hinsichtlich der

[17] Modus Consult, Speyer; Oktober 2012: Schalltechnisches Gutachten; Seite 15

Belichtung und Belüftung sowohl des Innenhofs als auch der künftigen Nutzungseinheiten nach sich.

Die gewählte Anordnung der Baukörper stellt sich somit sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch auf Grund der planungsrelevanten Rahmenbedingungen (z.B. Lage der Erschließung, Ausbildung eines Knotenpunkts,) als alternativlos dar. Der Schallschutz für die Baufelder 1 und 2 wird daher über Festsetzungen zur Bebauungsreihenfolge i.V.m. Baukörperlängen und –höhen sowie über Regelung zu passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt (s.a. Punkt I.4.11.5).

I.4.11.5 Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen

I.4.11.5.a Bedingtes Baurecht an der Wallensteinstraße

Das Schallgutachten belegt die schallschützende Wirkung des Baufelds 1 und des südlichen Teils des Baufelds 2 auf den hier geplanten Innenhofbereich bzw. die entsprechenden Gebäudefassaden. Bei Errichtung der Baukörper auf der gesamten Länge der roten Baulinien sowie gemäß den als Mindestmaß bzw. als zwingend festgesetzten Geschosszahlen werden im Innenhof Werte von max. 60 dB(A) im 3.OG erreicht.

Aus diesem Grund setzt der BP Nr. 4529 folgende Bebauungsreihenfolge fest:

- Baufeld 1 ist auf der gesamten Länge der roten Baulinie sowie mit zwingend vier Vollgeschossen zu errichten
- Baufeld 2.1 (südlicher Teil des Baufelds 2) ist auf der gesamten Länge der roten Baulinie sowie mit mindestens drei Vollgeschossen zu errichten
- Baufeld 2.2 (nördlicher Teil des Baufeld 2) ist mit mindestens drei Vollgeschossen zu errichten; hierbei ist zur Sicherstellung des Schallschutzes für das oberste Geschoss sicherzustellen, dass Baufeld 2.2 nicht höher ist als Baufeld 2.1

I.4.11.5.b Zonierung des Plangebiets

Das Schallgutachten empfiehlt daher zur Herstellung des Schallschutzes vor dem Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile. Die Schwelle zur Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen bestimmt sich hierbei nach den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts.

Das Gutachten definiert aus diesem Grund die zwei Zonen A und B. In der Zone A werden auf Grund der höheren Lärmbelastungen auch höhere Anforderungen an den passiven Schallschutz gestellt. Demnach sind alle Aufenthaltsräume mit besonderen Außenbauteilen zu versehen, besonders schutzbedürftige Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind zudem mit schallgedämmten Lüftern zu versehen. In Zone B sind besonders schutzbedürftige Räume lediglich mit besonderen Außenbauteilen zu versehen.

Zur Abgrenzung der Zonen im BP Nr. 4529 wird hierbei auf die Isophonenlinie des jeweils „schlechtesten“ Geschosses zurückgegriffen. Da auf die Festsetzung bedingter Baurechte für andere als die Baufelder 1 und 2 verzichtet wird, werden die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung herangezogen. Die Abgrenzung der Zone A erfolgt somit durch die Isophonenlinie für 59 dB(A) tags im 3.OG. Die Abgrenzung der Zone B erfolgt durch die Isophonenlinie für 49 dB(A) nachts im 2.OG.

Außerhalb dieser Zonen sind keinerlei Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

I.4.11.5.c Anforderungen an Außenbauteile

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass auf Grund der ermittelten Überschreitungen von Orientierungs- und Immissionsgrenzwerten Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im südlichen Bereich des Plangebiets erforderlich sind. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989. In der DIN 4109 werden Aussagen zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und/oder Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Nach Abschnitt 5.5 der DIN 4109 wird der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel am Tag unter Berücksichtigung der Freifeldkorrektur von 3 dB(A) errechnet. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bzw. die Außenbauteile von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind nach den Vorgaben der DIN 4109 gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden.[18]

Pegelbereich **[-]**	**Maßgeblicher Außenlärmpegel**	**erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB**	
		Wohn- und Schlafräume [dB]	**Unterrichts- und Arbeitsräume [dB]**
II	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Die erforderlichen Lärmpegelbereiche werden im Gutachten geschossweise dargestellt. Die entsprechenden Pläne für die freie Schallausbreitung wurden als Beipläne in den BP Nr. 4529 aufgenommen. Die Qualität der Außenbauteile richtet sich nach den geschossweise dargestellten Lärmpegelbereichen. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens wird im BP Nr. 4529 jedoch für die schallquellenzugewandten Südost- und Südwestfassaden generell der Lärmpegelbereich II festgesetzt, auch wenn in den o.g. Beiplänen der Lärmpegelbereich I wiedergegeben wird.

Darüber hinaus wird im BP Nr. 4529 festgesetzt, dass: An den schallquellenabgewandten Nordwest- und Nordostfassaden der Baukörper außerhalb der Baufelder 1 und 2 kann die Qualität der Außenbauteile in Anlehnung an die Regelung der DIN 4109, Abschnitt 5.5.1, um einen Lärmpegelbereich (entspricht einem um 5 dB(A) niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegel) verringert werden, sodass bei Baukörpern, die in Bereichen mit dem erforderlichen Lärmpegelbereich II liegen, an den abgewandten Fassaden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden[19].

I.4.11.5.d Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße

Ausnahmsweise kann von den o.g. Lärmpegelbereichen abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Aufenthaltsräume der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 59 dB(A) am Tag oder 49 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet.

[18] Modus Consult, Speyer; 19.11.2012: Schalltechnisches Gutachten; Seiten 15 bis 17
[19] Modus Consult, Speyer; 19.11.2012: Schalltechnisches Gutachten; Seite 17

Hiervon kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Wohnungen so ausgerichtet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegenden Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als die o.g. gebietsabhängigen Pegelwerte beträgt.

I.5. SONSTIGE ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Geltungsbereich des BP Nr. 4529 unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsziele ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Darstellungen des FNP. Somit ist die Entwicklung des BP Nr. 4529 aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

Zur Sicherung der angestrebten Wohnqualität und im Hinblick auf die Binnenlage der Wohnquartiere (u.a. nur eine Zufahrt, kein Durchgangsverkehr möglich, Mischverkehrsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen wird insbesondere erreicht, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 1 Abs. 6 BauNVO. Es ist davon auszugehen, dass die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets gewahrt bleibt.

Darüber hinaus wird Fremdwerbung (z.B. City-Light-Boards), die als sonstige nichtstörende gewerbliche Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 3, 4 und 5 BauNVO im Einzelfall in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sein kann, ausgeschlossen, da ein gestalterisch ansprechendes Wohngebiet entstehen soll. Kommerzielle Werbung ist dem Charakter des Wohnens fremd und wirkt dort als Fremdkörper. Sie ist geeignet das Ortsbild zu beeinträchtigen und kann durch die Beleuchtung die Wohnruhe stören. Das Straßenbild soll durch Bäume und Begrünungen geprägt werden, welche die kleinteilige Bebauung und die Stellplätze einbinden. Fremdwerbeanlagen würden dieser Einbindung entgegenwirken und die Wohngebiete und das Straßenbild beeinträchtigten.

I.5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I.5.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Im BP Nr. 4529 ergibt sich das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse. Hierbei ist die überbaubare Grundstücksfläche die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen. Lediglich für die Baufelder 34 und 35 bestimmt sich das Nutzungsmaß durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ). Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grundsätzlich an den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ 1,2 wird nicht überschritten. Dadurch wird die für die Wohnnutzung angestrebte Wohn- und Freiraumqualität mit einer ausreichenden Durchgrünung gewährleistet.

I.5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Im Planteil des BP NR. 4529 wird die Zahl der Vollgeschosse überwiegend als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. In Anlehnung an die umgebende Bebauung werden für die Wohnbebauung in den Planstraßen B bis E überwiegend zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt.

Eine Ausnahme besteht lediglich entlang der Planstraße A, jeweils im Einmündungsbereich der Stichstraßen sowie am nördlichen Ende der Stichstraßen; hier werden zur städtebaulichen Gliederung des Plangebiets und zur Schaffung eines Ortsrandes in Richtung des geplanten Parks (BP Nr. 4601, s.a. Punkt I.3.2.1.e und Punkt I.4.1) drei bis vier Vollgeschosse festgesetzt.

Eine weitere Ausnahme besteht im Bereich der Baufelder 34 und 35. Hier sind unter Berücksichtigung der direkt südlich angrenzenden, kleinteiligen Bestandsbebauung an der Kattowitzer Straße nur ein bis zwei Vollgeschosse zulässig. Der Übergang zur Bestandsbebauung an der Kattowitzer Straße wird im verbleibenden Bereich durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Abstandsgrün) gewährleistet.

Eine dritte Ausnahme besteht im Bereich der Zufahrt. Hier werden für die Baufelder 1 und 2 zwischen drei und sechs Vollgeschossen festgesetzt. Dies dient einerseits der Konzentration der für Gemeinbedarfs- und öffentliche Nutzungen vorgesehenen Bebauung an der Gebietszufahrt. Andererseits aber auch der städtebaulichen Definition der Gebietszufahrt (sechs Geschosse an der Wallensteinstraße) und des Platzes (fünf Geschosse am Ende der Zufahrt). Die Höhe dieser Bebauung entspricht auch den in der Umgebung vorhandenen Höhen (z.B. sechs Geschosse – Wallensteinstraße 82; vier Geschosse – Hornungstraße 39).

Gleichzeitig wird für das Baufeld 1 eine zwingende Geschosszahl von vier Geschossen festgesetzt, da dies zur Herstellung des Schallschutzes für das Baufeld 2 unabdingbar ist. Das Baufeld 2 wird in zwei Bereiche untergliedert. Hierbei ist zu beachten, dass das südliche Baufeld 2.1 – ebenfalls zur Herstellung des Schallschutzes der dem Innenhof zugewandten Gebäudeseiten – nicht niedriger sein darf als das Baufeld 2.2. In Verbindung mit bedingten Baurechten, die die Reihenfolge der Bebauung regeln, sowie Festsetzungen zu Länge und Höhe der Bebauung kann der für diese Baufelder erforderliche Schallschutz gewährleistet werden (s.a. Punkt I.4.11.5.a).

I.5.3 BAUWEISE

Auf Grund der angestrebten städtebaulichen Struktur wird im BP Nr. 4529 festgesetzt, dass die Gebäude in einer offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Rechtsgrundlage hierfür ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Lediglich für das Baufeld 1 wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung begründet sich neben städtebaulichen Gesichtspunkten insbesondere im Schallimmissionsschutz, der auf diese Weise für das Baufeld Nr. 2 hergestellt wird. Für das Baufeld 2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Baukörper können innerhalb der Baugrenzen eine Länge von 50,0 m überschreiten.

I.5.4 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Eine homogene Dachlandschaft hat eine hohe Bedeutung für das Ortsbild. Der städtebauliche Anspruch an eine ruhige und nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen gebaute Dach-

landschaft kollidiert oftmals mit den Interessen der künftigen Bewohner nach maximaler Raumausnutzung und individueller Dachausbildung, z.B. durch Dachterrassen. Die im BP Nr. 4529 getroffene Festsetzung von Flachdächern mit einer Dachneigung von max. 10° versucht einen Ausgleich der gegensätzlichen Interessen. Die Errichtung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Terrassengeschoss ist dabei jederzeit möglich.

Demgegenüber setzt der BP Nr. 4529 für Garagen und Carports ausschließlich begrünte Flachdächer fest, die darüber hinaus im Falle einer Grenzbebauung einander anzugleichen sind. Ziel der Festsetzung ist eine zurückhaltende und in das Ortsbild eingebundene Gestaltung der Parkierungsanlagen. Die festgesetzte Begrünung dient der Gewährleistung des ökologischen Ausgleichs und der Verzögerung des Regenwasserabflusses (s.a. Punkt I.4.8 und Punkt I.5.9). Die Höhe der Garagen und Carports wird auf 3,0 m beschränkt.

Die im BP Nr. 4529 festgesetzte Beschränkung der Höhe von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung auf max. 1,5 m bei gleichzeitigem Abstand zu den Dachrändern von mind. 1,5 m verfolgt das Ziel, negative Beeinträchtigungen des Ortsbilds (z.B. Verschattung durch hohe Dachaufbauten, sichtbare Unterkonstruktionen) durch die o.g. Anlagen zu reduzieren. Für Garagen und Carports werden jegliche Dachaufbauten ausgeschlossen, insbesondere um die festgesetzte Begrünung dieser Flächen zu gewährleisten und somit die Anlagen gestalterisch in das Ortsbild einzubinden.

Im BP Nr. 4529 wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf 0,3 m über der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren, öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Somit soll das für die Entwässerung erforderliche Gefälle zwischen Gebäude bzw. Baugrundstück mit Vor- und Hauptgärten und Verkehrsfläche sichergestellt werden.

Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhen (z.B. von Garagen, Carports, Einfriedungen sowie des Erdgeschossfertigfußbodens) ist die Fahrbahnoberkante der jeweils nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche. Deren geplante Höhe wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenkoten definiert.

I.5.5 STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN UND CARPORTS

Stellplätze, Carports und Garagen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Anlagen sind jedoch nicht innerhalb der im Planteil als „Hauptgärten“ dargestellten Bereiche auf der jeweiligen Nordostseite der Planstraßen B bis E zulässig. Diese jeweiligen Südseiten der Wohngebäude sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, um möglichst freie Gartenbereiche zu gewährleisten. Garagen und Carports sollen daher hinter der Bauflucht der Hauptgebäude errichtet werden.

Die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau müssen auf Grund der größeren Anzahl der Wohneinheiten auf den Baugrundstücken in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Der BP Nr. 4529 setzt hierfür entsprechende Flächen fest. Die Lage der Tiefgaragenzufahrten wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt, sie sind jedoch so anzuordnen, dass eine ausreichende Blickbeziehung zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet ist.

I.5.6 NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Gemäß den Festsetzungen des BP Nr. 4529 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit

und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig. Der Ausschluss von sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes erforderlich. Rechtsgrundlage für den Ausschluss bildet § 23 Abs. 5 der BauNVO. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je Baugrundstück ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von max. 9 qm zulässig.

Diese generelle Regelung wird jedoch durch spezielle Festsetzungen für die im Planteil als „Vorgärten“ bzw. als „Hauptgärten“ definierten Bereiche eingeschränkt. Diese Bereiche grenzen jeweils direkt an die Planstraßen B bis E an und sind somit Bestandteil der als Wohnanger mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu gestaltenden Flächen.

Gemäß den Festsetzungen des BP Nr. 4529 sind innerhalb der Vorgartenbereiche somit ausschließlich Anlagen für die Müll- und Wertstoffentsorgung zulässig, die zudem in die Einfriedungen zu integrieren und zu begrünen sind. Diese Festsetzung betrifft überwiegend Reihenhäuser, deren Parkierung entweder als „Garage im Haus“ untergebracht werden soll oder in Form von Sammelparkierungen zwischen den Gebäuden bzw. in Tiefgaragen.

Innerhalb der Hauptgartenbereiche ist die Errichtung von Gartengerätehäusern und Anlagen mit einer ähnlichen optischen Wirkung (z.B. Gewächshäuser) nicht zulässig. Diese Festsetzung betrifft überwiegend Doppelhäuser. Die o.g. Anlagen können hier auf der Gebäuderückseite untergebracht werden (angrenzend an die privaten Grünflächen).

Mit diesen Festsetzungen soll eine insgesamt einheitliche Gestaltung des Orts- und Straßenbildes gewährleistet, der Erhaltung des geplanten Gebietscharakters Rechnung getragen sowie die Anlage von größeren zusammenhängenden begrünten Gartenbereichen erreicht werden. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO.

Der BP Nr. 4529 lässt zur Einfriedung der Baugrundstücke ausschließlich mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune (z.B. Maschendrahtzäune) mit einer Höhe von max. 1,1 m zu. Darüber hinaus sind durchlaufende Sockel unzulässig. Dies entspricht der in der saP definierten Vermeidungsmaßnahme Nr. 10 (s.a. Punkt I.4.10.5.b und Anlage IV.9).

Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Einfriedungen ausschließlich als Heckenpflanzungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und mit einer Höhe von max. 1,1 m zulässig. Die Vorgartenbereiche sollen im Übergang von öffentlichen zu privaten Flächen als (halb-) öffentlicher Teil der Angerstraßen wahrgenommen werden.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedungen generell unzulässig. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Entwässerungskonzeptes (einschließlich der hierzu durchzuführenden Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen) sind diese Flächen zwingend von einer Bebauung durch Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen freizuhalten.

I.5.7 VERKEHRSFLÄCHEN

I.5.7.1 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet wird über die von der Wallensteinstraße abzweigende Haupterschließungsstraße (Planstraße A) und die davon abzweigenden Stichstraßen (Planstraßen B bis E) erschlossen. Mit Ausnahme der als Ortsstraße herzustellenden Zufahrt, werden alle Straßen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen ausgebildet. Die verkehrsberuhigten Stichstra-

ßen der einzelnen Anger sollen als Bewegungsräume mit Aufenthaltsqualität für die Anwohner gestaltet werden (s.a. Punkt I.4.5).

Zu diesem Zweck setzt der BP Nr. 4529 – mit Ausnahme der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Zufahrt – alle Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Westlich der Zufahrt wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den zur Verknüpfung von Neu- und Bestandsbebauung geplanten Platz, der gleichzeitig eine Verbindung zu den öffentlichen Fuß- und Radweg in der Gerhart-Hauptmann-Straße schafft. Am südlichen Ende der Planstraße E wird – im Anschluss an den Bestand – ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser ist als Durchfahrt für zur Kattowitzer Straße eine Nutzung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen.

I.5.7.2 Straßenbegleitgrün

Auf die Darstellung von straßenbegleitenden Grünflächen im Planteil des BP Nr. 4529 wird verzichtet. Eine Ausnahme stellen hier nur die straßenbegleitenden Grünzüge südlich der Planstraße A sowie östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße dar.

Bei dem Straßenbegleitgrün südlich der Planstraße A und somit begleitend zur Haupterschließung handelt es sich um eine bis zu 13,0 m breite Grünfläche. Durch die Aufnahme des Planzeichens „Straßenbegleitgrün“ unter die Festsetzungen wird deren Dimensionierung gesichert. Diese ist das Ergebnis detaillierter Abstimmungen hinsichtlich Verkehrsplanung, Natur- und Artenschutz sowie ökologischer Ausgleich. Somit sollen der langfristige Erhalt der dortigen Bestandsbäume und die Entwicklung der hier festgesetzten Neupflanzungen gesichert werden.

Die Grünfläche östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße ist eine wegebegleitende Grünfläche entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges zwischen Züricher Straße und Wallensteinstraße. Dessen Bedeutung wird mit Verlängerung der U-Bahnlinie 3 und Eröffnung des U-Bahnhofs Züricher Straße weiter zunehmen (s.a. Punkt I.3.2.1.c).
Zur Sicherung einer ihrer Dimensionierung und Bedeutung (u.a. für das Orts- und Landschaftsbild, für den ökologischen Ausgleich, für den Artenschutz) entsprechenden Gestaltung wird im BP Nr. 4529 für beide Grünzüge eine Gestaltung als strukturreiche, baumüberstandene Flächen festgesetzt.

I.5.8 GRÜNORDNUNG

I.5.8.1 Öffentliche und private Grünflächen

I.5.8.1.a Öffentliche Grünflächen

Im BP Nr. 4529 wird an der östlichen Geltungsbereichsgrenze - im Bereich der Genfer Straße – eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ergänzt bzw. überlagert die in den BP Nr. 3914 und Nr. 3931 festgesetzten, öffentlichen Grünflächen in Begleitung des öffentlichen Fuß- und Radweges zur Verbindung der Elsa-Brändström-Straße mit der Genfer Straße bzw. der Züricher Straße im Norden sowie der Kattowitzer Straße im Süden (s.a. Punkt I.3.2.1.e und Punkt I.4.10.2). Die Grünfläche verfügt über eine Breite von ca. 35,0 m. Sie ist mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ sowie „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Der Spielplatz umfasst eine Fläche von ca. 1.812 m². Der bestehende Lärmschutzwall soll nach derzeitigem Planungsstand in die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Spielflächen eingebunden und somit zumindest teilweise erhalten werden.

Die an der südlichen Geltungsbereichsgrenze – im Bereich der Kattowitzer Straße – festgesetzte, öffentliche Grünfläche verfügt über eine Breite von 5,0 m bis 16,0 m. Hierin befinden sich verschiedene, tlw. großkronige Bestandsbäume, deren Erhalt durch diese Festsetzung dauerhaft gesichert werden soll. In dieser Fläche sollen zudem verschiedene, in der saP definierte Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden (s.a. Punkt I.4.10.5 und Anlage IV.9). Zudem dient sie als Abstandsgrün zur Bestandsbebauung an der Kattowitzer Straße.

Zur Umsetzung der in der saP definierten Vermeidungsmaßnahmen sollen als Ausgleich für die im Plangebiet verloren gegangenen Lebensräume von im Stadtgebiet weit verbreiteten Tier- und Pflanzenarten sowohl die östliche als auch die südliche Grünfläche zumindest in den Randbereichen als extensiv gepflegte Wiesenfläche (nicht mehr als zwei Mahden pro Jahr, keine Düngung) mit über die Fläche verteilten, locker gruppierten heimischen Gehölzen gestaltet werden. Die vorhandenen, wertvollen Altbäume im Bereich der südlichen Grünfläche sind zu erhalten.

I.5.8.1.b Private Grünflächen

In Ergänzung der öffentlichen Grünflächen setzt der BP Nr. 4529 aus ökologischen Gründen sowie zur Klimaverbesserung im Wohngebiet private Grünflächen fest. Hierbei handelt es sich um die zwischen den vier Wohngebieten liegenden Grünzüge. Diese sind auf Dauer zu unterhalten.

Innerhalb dieser Flächen ist die Regenwasserversickerung vorgesehen. Sie verbinden zusätzlich die innerhalb der im Plangebiet vorgesehenen Grünflächen und Gärten mit den außerhalb liegenden, vegetationsbestandenen Freiflächen. Darüber hinaus können in den privaten Grünflächen hausnahe (Klein-)Kinderspielplätze errichtet werden. Auch diese Flächen können als Aufenthaltsräume im Freien mit Treffpunktcharakter und vielseitigen Spiel- und Ruheangeboten für verschiedene Altersstufen gestaltet werden.

I.5.8.2 Pflanzfestsetzungen

I.5.8.2.a Zu erhaltende Bäume

Im BP Nr. 4529 werden insgesamt ca. 50 Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Hierbei handelt es sich sowohl um Bäume, die gemäß der in der saP formulierten Vermeidungsmaßnahme 2 als naturschutzfachlich wertvoll eingestuft werden, als auch um Bäume, die seitens des Umweltamt als erhaltenswert eingestuft werden (z.B. auf Grund ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild). Von den 33 durch das Umweltamt als erhaltenswert eingestuften Bäumen werden insgesamt werden 26 erhalten (s.a. Punkt I.7.2.3).

Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume ist zu deren Sicherung die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich von plus 2,0 m von Beeinträchtigungen, insbesondere durch Abgrabungen und Aufschüttungen, freizuhalten. Die Festsetzung betrifft insbesondere Überbauungen des Geländes durch Gebäude, Garagen u.ä.. Hinsichtlich der erforderlichen Entwässerungsanlagen kann der festgesetzte Kronentraufbereich nicht eingehalten werden. Die Bestandsbäume sind dann durch entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen zu sichern.

I.5.8.2.b Zu pflanzende Bäume

Der BP Nr. 4529 setzt für Neupflanzungen innerhalb öffentlicher Grünflächen standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher fest. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Pflanzung standortgerechter Laubbäume und Sträucher zulässig. Dabei ist die Anzahl

der zu pflanzenden Bäume zur Gewährleistung der ökologischen Ausgleichs und des Artenschutzes jeweils fix, der Standort kann jedoch im Zuge der Ausführung angepasst werden.

I.5.8.2.c Mindestqualitäten, Pflanzraum, Artenliste

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baumes in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und des ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraumes. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16,0 m² und eine Tiefe von mindestens 1,0 m haben. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,0 m aufweisen.

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss zum Zeitpunkt der Pflanzung der DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen und folgende Qualitätsanforderungen erfüllen:

	Planstraßen A bis E
Einzelbäume, 1. Wuchsklasse	H., 4 – 5 xv., ew., Sol. Baum StU. 25-30
Einzelbäume, 2. Wuchsklasse	H., 3xv., ew., Sol. Baum StU. 20-25
Sträucher	Str., 2xv., 60-100 h bzw. 100-150 h

Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit dem in der Tabelle genannten Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Zudem muss das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial der DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen und die angegebenen Qualitätsanforderungen erfüllen. Durch die Verwendung von Bäumen in der o. g. Größe soll ein gutes Anwachsen und eine schnelle Raumwirksamkeit erzielt werden.

Artenliste (Artenauswahl zur Neupflanzung):

Heimische Gehölze für öffentliche Grünflächen	
Acer campestre (H)	Feld-Ahorn
Acer campestre `Elsrijk`	Feld-Ahorn Sorte Elsrijk
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus (H)	Hainbuche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus mono. (H)	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche (Säulenform)
Rosa canina	Hecken-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sorbus aria ‘Majestica’	Mehlbeere Sorte ‘Majestica’
Tilia cordata	Winter-Linde
Standortgerechte Gehölze für Straßenbäume	
Acer campestre (H)	Feld-Ahorn
Acer campestre `Elsrijk`	Feld-Ahorn Sorte Elsrijk
Acer neglectum ‘Annae’	Zoeschener Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Cercidiphylum japonicum	Kuchenbaum
Cornus controversa	Pagoden-Hartriegel
Cornus mas (H)	Kornelkirsche
Crataegus lavallei 'Carrierei'	Apfeldorn Sorte ‘Carrierei’
Crataegus prunifolia ‘Splendens’	Pflaumenblättriger Weißdorn Sorte ‘Splendens’

Gleditsia triacanthos ‘Skyline’	Lederhülsenbaum Sorte ‘Skyline‘
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus sylvestris	Holzapfel
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Prunus cerasifera ‘Nigra’	Blutpflaume ‘Nigra’
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Quercus ellipsoidalis	Amerikanische Weiß-Eiche
Sophora japonica ‘Regent’	Schnurbaum Sorte ‘Regent‘
Sorbus alnifolia	Erlenblättrige Mehlbeere
Sorbus aria ‘Majestica’	Mehlbeere Sorte ‘Majestica’
(H) = geeignete Gehölze für geschnittene Hecken	

I.5.8.2.d Pflanzbindung

Die in der saP definierte Vermeidungsmaßnahme 8 setzt zur Ergänzung des Baumbestands die Pflanzung und den dauerhaften Erhalt von 99 Hochstämmen im Plangebiet fest (s.a. Anlage IV.9). Gemäß der saP sollen sich diese auf öffentlichen Flächen befinden. Dies würde jedoch zu einem übermäßig dichten Baumbestand auf den öffentlichen Park- und Spielflächen führen. Somit wird im BP Nr. 4529 festgesetzt, dass ein Drittel dieser Bäume (22 Bäume) auf privaten Flächen nachzuweisen ist. Die entsprechenden Bäume werden im Planteil als „Neupflanzung mit Pflanzbindung“ festgesetzt. Der Standort ist im Rahmen der Ausführung festzulegen, die festgesetzte Anzahl von 22 Bäumen darf jedoch nicht unterschritten werden.

I.5.8.2.e Tiefgaragenüberdeckungen

Durch die Festsetzung einer Tiefgaragenüberdeckung mit einer mind. 0,8 m starken Vegetationsschicht soll sichergestellt werden, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen nutzbar bleiben und die Anlage von Gärten möglich ist.

Unter dieser Voraussetzung kann eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Kleinbäumen erfolgen sowie Fundamente für Bänke, Spielgeräte etc. untergebracht und eine 10 %-ige Speicherung der Niederschläge erzielt werden.

I.5.8.2.f Dachbegrünungen

Der BP Nr. 4529 setzt fest, dass die Dächer von Gebäuden über eine Fläche von mind. 75,0 % der Gebäudegrundfläche mit extensiven Dachbegrünungen zu versehen sind. Darüber hinaus sind Garagenflachdächer und Carports ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung soll sich aus Sedum-Arten, Kraut- und Grasvegetationen zusammensetzen, die Vegetationsschicht soll mindestens 0,1 m stark sein, bei Garagen und Carports mind. 0,05 m. Hintergründe der Festsetzung sind neben gestalterischen Gründen vor allem die Verbesserung des Kleinklimas, die Verzögerung des Niederschlagsabflusses und die damit einhergehende Entlastung der Kanalisation.

I.5.8.2.g Versickerungsfähige Beläge

Um die Auswirkungen der durch die Planung hervorgerufenen Versiegelung auf Natur und Landschaft sowie insbesondere auf den Grundwasserhaushalt im Geltungsbereich des BP Nr. 4529 zu reduzieren, müssen ebenerdige Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Oberflächen hergestellt werden

(z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen), soweit die Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.

Hierzu muss als Filterzone für das Niederschlagswasser unter der offenen Befestigung eine mid. 0,2 m dicke, durchwurzelungsfähige Bodenschicht angelegt werden. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

I.5.9 FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Mit dem Inkrafttreten des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) am 01.03.2010 wurden u.a. die Anforderungen in Bezug auf die Beseitigung und den Umgang mit Niederschlagswasser verändert. § 55 Abs. 2 WHG bestimmt, 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.

Bei baugenehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen im Plangebiet ist zu prüfen, ob den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes Rechnung getragen werden kann. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, ob die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten.

Voraussetzungen für die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort sind insbesondere:
- ausreichender Grundwasserflurabstand,
- Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung (kf-Wert),
- Schadstofffreiheit des Untergrundes im Bereich der Versickerungsanlagen.

Bei der Einleitung in ein Gewässer ist zu prüfen:
- Eignung der Gefälleverhältnisse zum Vorfluter,
- ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers.

Nur als letzte Möglichkeit kommt die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation in Frage. Eine alternative Behandlung von Regenwasser durch Versickerung und Entsiegelung wirkt sich reduzierend auf Herstellungs- und Betriebskosten der zu errichtenden Entwässerungseinrichtungen aus.

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus wohnbaulichen Flächen bis 1.000 m² Grundstücksgröße ist außerhalb von Wasserschutzgebieten, Altlastenbereichen und Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich genehmigungsfrei. Die Niederschläge dürfen nicht über unbeschichtete Metalldächer gesammelt werden. Falls eine Belastung mit Altlasten vorliegt, wird die Genehmigung zur Einleitung der Niederschlagswässer in das Grundwasser i.d.R. nicht erteilt.“

Zur Absicherung der geplanten Bebauung gegen das Eindringen von Sickerwasser sind die Kellergeschosse jeweils als weiße Wanne herzustellen.

I.5.10 BEHEIZUNG UND VERSORGUNGSLEITUNGEN

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an das Fernwärmenetz der N-Ergie AG anzuschließen. Erste positive Aussagen hierzu liegen der WBG Nürnberg GmbH bereits vor. Alle Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

I.5.11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die planfestgestellte Trasse zur Verlängerung der U-Bahnlinie 3 sowie die Lage des geplanten Notausstiegs wurde nachrichtlich in den BP Nr. 4529 übernommen.

Der zu erhaltende Standort des Notwasserbrunnens B 602 wurde nachrichtlich in den BP Nr. 4529 übernommen.

I.6. BETEILIGUNGEN

In dem bis März 2009 betriebenen Altverfahren zur Aufstellung des BP Nr. 4529 wurde bereits der Billigungsbeschluss gefasst. Der damit einhergehende Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) wurde jedoch nicht durchgeführt, da der damalige Investor die Planungen im Bereich des ehemaligen ATV-Geländes aufgab (s.a. Punkt I.1). Durchgeführt wurden jedoch die vorhergehenden Verfahrensschritte gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Auf Grund des aus dem Altverfahren resultierenden, fortgeschrittenen Verfahrensstandes soll der BP Nr. 4529 nun auf Grundlage des aktuellen städtebaulichen Entwurfs geändert werden. Die entsprechenden Gutachten werden aktualisiert bzw. fortgeschrieben.

Das Neuverfahren zur Aufstellung des BP Nr. 4529 beginnt mit dem Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

I.6.1 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

I.6.1.1 Altverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Altverfahren des BP Nr. 4529 fand in der Zeit vom 07.03.2005 bis 11.04.2005 statt.

I.6.1.2 Neuverfahren

Auf Grund der unveränderten Grundzüge der Planung wurde auf die Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

I.6.2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

I.6.2.1 Altverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.03.2005 bis 11.04.2005 auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenpläne Stpl/3N-1-1/2005 (Variante 1) und Stpl/3N-1-2/2005 (Variante 2), Stand jeweils 25.01.2005, statt. Es wurden keine Äußerungen vorgebracht.

I.6.2.2 Neuverfahren

Zur Information über die geänderte Planung sowie über deren Ziele und Zwecke fand am 28.09.2011 eine Informationsveranstaltung statt (19:00 Uhr bis 21:00 Uhr, Gemeindesaal der Thomaskirche in der Winterstraße 21). Eingeladen waren neben den Anwohnern und dem Bürgerverein Nürnberger Westen e.V auch Vertreter der einzelnen Stadtratsfraktionen. Die Informationsveranstaltung wurde durch die WBG Nürnberg GmbH koordiniert und bekannt gemacht.

Im Rahmen der Veranstaltung wurde – im Anschluss an die Vorstellung der Planung durch die WBG Nürnberg GmbH – seitens der Anwohner positive wie negative Äußerungen vorgebracht. Die negativen Äußerungen bezogen sich auf die an der Zufahrt in das Plangebiet vorgesehene Höhenentwicklung sowie auf die geplante Lage des Kinderspielplatzes in der öffentlichen Grünfläche an der Genfer Straße.

I.6.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

I.6.3.1 Altverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.11.2008 bis 17.12.2008 durchgeführt.

I.6.3.2 Neuverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Instruktion) fand auf Grundlage des geänderten BP Nr. 4529 mit Stand 13.10.2011 in der Zeit vom 16.12.2011 bis 21.03.2012 statt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung der städtebaulichen Entwurfs unverändert blieben (z.B. hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Erschließung des Plangebiets, Eingriffe in Natur und Landschaft), wurden im Rahmen der o.g. Instruktion nur solche Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöBs) beteiligt, deren Belange durch die Änderung des städtebaulichen Entwurfs berührt werden.

Insgesamt wurden 23 TöBs beteiligt. Mit Abschluss der Instruktion lagen 18 Stellungnahmen vor. Fünf TöBs gaben keine Stellungnahme ab; drei TöBs waren ohne Einwand. Das Instruktionsverfahren konnte einvernehmlich abgeschlossen werden.

I.6.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

- wird im weiteren Verfahren ergänzt

I.7. PLANRECHTFERTIGUNG
(Auswirkungen / Abwägung / Maßnahmen)

I.7.1 DIMENSIONIERUNG DER VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN

I.7.1.1 Verkehrsflächen und Querschnittsbreiten

Die Querschnittsbreite der **Zufahrt** beträgt insgesamt 7,5 m. Hierin ist die Unterbringung der Fahrbahn mit einer Breite von 5,5 m vorgesehen sowie die Anordnung eines Längsparkstreifens mit einer Breite von 2,0 m. Auf der Ostseite der Zufahrt verläuft ein bis zu 4,0 m breiter Gehweg, der eine Verbindung zu dem Gehweg an der Wallensteinstraße herstellt.

Die Querschnittsbreite der als Mischverkehrsfläche vorgesehenen **Planstraße A** beträgt insgesamt 9,0 bis 10,0 m und gliedert sich von Nord nach Süd in einen ca. 2,0 m breiten Streifen Straßenbegleitgrün, einen 2,25 m breiten Längsparkstreifen und die zwischen 4,75 m und 5,75 m breite Fahrbahn. Zusätzlich werden im Verlauf der südlich daran anschließenden öffentlichen Grünfläche Parktaschen für insgesamt 12 Längsparker angeordnet. Sollte auf Grund unvorhergesehener Verkehrsbelastungen die Einrichtung eines Trennsystems erforderlich werden, könnte hierzu die derzeit als Straßenbegleitgrün vorgesehene Fläche herangezogen und zu einem Gehweg ausgebaut werden. Die Herstellung eines zweiten Gehwegs entlang der Planstraße A wird seitens des Stadtplanungsamtes aus folgenden Gründen abgelehnt:
- einerseits verfügt die Planstraße A nur über eine Länge von insgesamt 190 m
- darüber hinaus handelt es sich nicht um eine Durchgangsstraße, sodass hier nur der durch das Plangebiet selbst erzeugte Quell- und Zielverkehr zu erwarten ist
- durch die Bereitstellung von Längsparkstreifen und Parktaschen wird der ruhende Verkehr abseits der als Mischverkehrsfläche vorgesehenen Fahrbahn untergebracht

Unter den o.g. Gesichtspunkten sollte auch im Hinblick auf die Vermeidung zusätzlicher versiegelter Flächen auf die Herstellung der Gehwege verzichtet und eine Einrichtung als Mischverkehrsfläche angestrebt werden.

Die ebenfalls als Mischverkehrsflächen vorgesehenen **Planstraßen B bis E** weisen Längen zwischen 80 m und 130 m auf. Sie sind mit einer Querschnittsbreite von jeweils 6,5 m vorgesehen. Sie gliedern sich in eine Fahrbahn mit mind. 4,25 m Breite sowie in einen Seitenstreifen mit mind. 2,0 m Breite, der sowohl zur Unterbringung von Längsparkern als auch von Baumscheiben genutzt werden soll. Jeweils im letzten Drittel bzw. am Ende der Stichstraßen ist eine Wendeanlage vorgesehen. Sie ermöglicht mit einem Durchmesser von 9,0 m ein einzügiges Wenden für Pkw. Lkw, wie z.B. Müllfahrzeuge, wenden in drei Zügen.

Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebs der Stadt Nürnberg (ASN) wurde diese Lösung unter der Voraussetzung akzeptiert, dass die Wendeanlagen von Stellplätzen freigehalten werden. In den mit der Feuerwehr geführten Gesprächen wurde durch die Feuerwehr auf die Notwendigkeit zur Ausweisung dieser Flächen als Feuerwehranfahrtszonen hingewiesen. Somit ist das Abstellen von Fahrzeugen in diesen Bereichen laut Straßenverkehrsordnung nicht zulässig. Unterstützt wird die Freihaltung der Wendeanlagen darüber hinaus durch die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen jeweils zu Beginn der Stichstraßen sowie entlang der Planstraße A.

I.7.1.2 Vernetzung des Plangebiets über Fuss- und Radwege

Die fußläufige Vernetzung des Plangebiets mit den umgebenden Grün- und Freiflächen erfolgt einerseits über die für Fußgänger und Radfahrer durchlässigen Stichstraßen (z.B. zu den Grün- und Freiflächen des im Norden anschließenden BP Nr. 4601, s.a. Punkt I.4.5). Andererseits sind auch die festgesetzten privaten Grünflächen mit einem Gehrecht zu Guns-

ten der Allgemeinheit zu belasten. Hier können sich informell und nach Bedarf unbefestige, kleinere Wege (Trampelpfade) entwickeln, die eine weitere fußläufige Vernetzung herstellen. Derartige Trampelpfade können sich auch innerhalb der im Süden des Plangebiets liegenden, öffentlichen Grünfläche an der Kattowitzer Straße bilden.

Die öffentliche Grünfläche an der Genfer Straße und der hier vorgesehene Kinderspielplatz werden über die südlich an die Planstraße E anschließende Verkehrsfläche erschlossen. Diese Verkehrsfläche schließt direkt an den bestehenden öffentlichen Fuß- und Radweg in Richtung Elsa-Brändström-Straße an. Die Entwicklung einer zusätzlichen, fußläufigen Verbindung zwischen Plangebiet und Grünfläche ist durch die o.g. informellen Wege möglich. Hierfür stünde u.a. der als öffentliche Grünfläche festgesetzter Korridor zwischen den Baufeldern BF 38 und 39 zur Verfügung. Auf eine Festsetzung des letztgenannten, informellen Fußweges als öffentlichen Fuß- und Radweg kann daher aus Sicht des Stadtplanungsamtes verzichtet werden.

I.7.1.3 Öffentliche und private Grünflächen, Strassenbegleitgrün

Die in der Planung der WBG Nürnberg GmbH vorgesehen Quartiere gruppieren sich jeweils um eine Stichstraße (Planstraßen B bis E). Zur Trennung der Quartiere werden private Grünflächen vorgesehen, in denen zudem die Entwässerung der Niederschlagswasser vorgesehen ist. Das gesamte Plangebiet wird in ein Netz öffentlicher Grünflächen eingebettet, dessen wichtigster Baustein die öffentliche Grünfläche an der Genfer Straße ist.

Die Festsetzung einer **öffentlichen Grünfläche an der südlichen Geltungsbereichsgrenze** ist aus Sicht des Stadtplanungsamtes aus verschiedenen Gründen erforderlich:

- Sicherung des dauerhaften Erhalts des Baumbestands und Entwicklung der festgesetzten Ersatzpflanzungen
- Durchführung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen (z.B. CEF 2, s.a. Punkt I.4.10.5)
- Gewährleistung eines Abstandsgrüns zwischen der Bestandsbebauung an der Kattowitzer Straße und der Neubebauung im Plangebiet

Da die öffentliche Grünfläche an der Kattowitzer Straße mit einer Breite zwischen 5,0 m und 15,0 m nicht den Vorgaben für die Ausstattung von Wohngebieten mit Grünflächen entspricht (u.a. Grünzüge mit einer Mindestbreite von 15,0 m), gestaltet sich die praktische Pflege für den mit dem Unterhalt dieser Fläche betrauten Servicebetrieb öffentlicher Raum (SöR) als äußerst problematisch. Das Stadtplanungsamt ist sich dessen bewusst, hält jedoch an der Festsetzung fest, u.a. da die o.g. Ziele bei einer Festsetzung als private Grünfläche nicht umsetzbar sind. Daher wurde mit der WBG Nürnberg GmbH vereinbart, den Unterhalt für diese Fläche auf einen Pflegezeitraum von 11 Jahren zu kapitalisieren und abzulösen. Entsprechende Regelungen enthält der städtebauliche Vertrag.

Auch die Festsetzung einer **öffentlichen Grünfläche als Straßenbegleitgrün entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße** soll aus Sicht des Stadtplanungsamtes beibehalten werden. Die Gerhart-Hauptmann-Straße soll langfristig als öffentlicher Fuß- und Radweg eine Verbindung zur geplanten U-Bahnhaltestelle an der Züricher Straße schaffen (s.a. Punkt I.3.2.1.c). Sie ist somit Bestandteil eines übergeordneten Fuß- und Radwegenetzes und soll entsprechend offen gestaltet werden (u.a. durch Vermeidung von Einfriedungen entlang der Wegegrenze).

Die **Festsetzung von Straßenbäumen in Stichstraßen** widerspricht ebenfalls einem durch SöR gefassten Grundsatzbeschluss. Da die geplanten Straßenbäume jedoch eines der wichtigsten Elemente zur Gestaltung der Planstraßen B bis E als Wohnwege mit entsprechender Aufenthaltsqualität sind, kann nicht auf diese verzichtet werden. Auch in diesem Fall wird die

WBG Nürnberg GmbH den auf einen Pflegezeitraum von 11 Jahren kapitalisierten Unterhalt ablösen. Entsprechende Regelungen enthält der städtebauliche Vertrag.

I.7.2 ABWÄGUNG DER EMPFEHLUNGEN DES UMWELTBERICHTS

I.7.2.1 Verzicht auf den Erhalt der Festwiese

Im Umweltbericht wird der Erhalt der sog. Festwiese auf dem südlich der Hartungstraße befindlichen Grundstück mit der Fl.Nr. 138/3 empfohlen, da es sich hierbei um eine Fläche nach § 30 BayNatSchG handelt[20]. Auf den Erhalt der sog. Festwiese wird unter Abwägung der verschiedenen, u.g. Belange verzichtet.

Der Erhalt der sog. Festwiese sollte – wie im Umweltbericht vorgeschlagen – alternativ oder ergänzend zur öffentlichen Grünfläche an der Genfer Straße angestrebt werden. Ein Erhalt der Festwiese alternativ zur o.g. Grünfläche wird seitens des Stadtplanungsamtes abgelehnt, da die öffentliche Grünfläche an der Genfer Straße an bereits bestehende Grünstrukturen anknüpft (s.a. Punkt I.3.2.1.e und Punkt I.4.6). Ein Erhalt der sog. Festwiese in Ergänzung der o.g. Grünfläche und die damit verbundene Freihaltung dieser Fläche widerspricht darüber hinaus dem Gesamtstrukturkonzept Großreuth b. Schweinau (s.a. Punkt I.4.1), auf welchem die dem BP Nr. 4529 zu Grunde liegende Planung basiert.

Grundgedanke des Gesamtstrukturkonzepts ist sowohl die bauliche Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges als auch die Schaffung eines großräumigen, parkartig zu gestaltenden Grünzugs. Der Grünzug befindet sich hierbei in zentraler Lage zwischen den bestehenden und geplanten Baugebieten und stellt gleichzeitig den Beginn einer Grünverbindung nach Westen, in Richtung der Ringbahn bzw. des Tiefen Felds, dar. Innerhalb des Grünzugs wird – entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans (s.a. Punkt I.3.2.1.d) – eine übergeordnete Freiraumverbindung angeordnet. Er befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe des künftigen U-Bahnhofs Züricher Straße (s.a. Punkt I.3.2.1.c). Die auf dem ehemaligen ATV-Gelände geplante Bebauung knüpft zudem an die bestehenden Siedlungsstrukturen an und schafft – im Zusammenhang mit den benachbarten Bestandsbebauungen – einen klar definierten Siedlungsrand entlang des künftigen Grünzugs.

I.7.2.2 Unterschreitung der Standards für Grün- und Spielflächen

Die im Plangebiet des BP Nr. 4529 mit insgesamt 7.169 m² vorgesehenen, öffentlichen Grünflächen erfüllen weder die quantitativen Anforderungen an öffentliche Grünflächen und Kinderspielplätze (s.a. Punkt I.4.6 und Punkt I.4.10.2), noch die im entsprechenden AfS-Beschluss vom 09.07.2009 formulierten, qualitativen Anforderungen hinsichtlich deren Dimensionierung (u.a. Parkanlagen mit einer Mindestbreite von 50,0 m, Grünzüge mit einer Mindestbreite von 15,0 m).

Die Nichteinhaltung der qualitativen Grünflächenstandards ist jedoch städtebaulich vertretbar. Die geplanten öffentlichen Grünflächen entwickeln sich innerhalb eines teilweise bereits vordefinierten Netzes von Grünflächen sowie Fuß- und Radwegen, die bereits in vorhergehenden Planungen festgesetzt wurden (s.a. Punkt I.3.2.1.e). Zudem ist die Planung im Zusammenhang mit dem Gesamtstrukturkonzept für Großreuth b. Schweinau zu betrachten, welches die Herstellung großflächig zusammenhängender Grünflächen vorsieht. Zur Umsetzung des Strukturkonzepts wurde bereits der BP Nr. 4601 eingeleitet (s.a. Punkt I.3.2.1.e und Punkt I.4.1).

[20] vgl. Umweltbericht, 14.11.2012: Kapitel 4 Maßnahmen zur Vermeidung …; Tabelle 3; Seite 15

Der Geltungsbereich des BP Nr. 4601 umfasst eine Fläche von ca. 52,0 ha. Davon entfallen ca. 4,6 ha auf den BP Nr. 4608 (s.a. Punkt I.3.2.1.e). Für die weitere städtebauliche Entwicklung im BP Nr. 4601 verbleiben somit ca. 47,4 ha. Ca. 55 % dieser Fläche (26,0 ha) sind bereits bebaut bzw. sollen einer Bebauung zugeführt werden. Ca. 15 % (6,9 ha) entfallen auf bestehende und geplante Verkehrsflächen. Die verbleibenden 30 % (14,4 ha) stehen für die Entwicklung von Grün- und Freiflächen zur Verfügung.

Von diesen insgesamt ca. 144.000 m² werden ca. 29.000 m² durch die bestehenden Flächen der KGA „Luftige Höhe e.V." und des Friedhofs Großreuth beansprucht, sodass ca. 115.000 m² der bisher zumeist landwirtschaftlichen Flächen einer Umnutzung in öffentliche Grünflächen zur Verfügung stehen. Davon sollen ca. 38.000 m² als extensive Grünflächen genutzt und vorrangig für ökologische Ausgleichs- und Ersatz- sowie Artenschutzmaßnahmen herangezogen werden. Ca. 77.000 m² sollen einer intensiven Nutzung als Park- und Spielflächen zugeführt werden.

Wie in nachfolgender Tabelle ersichtlich, werden zur Erfüllung der Richtwerte für die BP Nr. 4601 und Nr. 4529 insgesamt 34.317 m² für öffentliche Grünflächen benötigt. Weitere 7.663 m² werden für Kinderspielplätze erforderlich. Die Bedarfe zur Erfüllung der Richtwerte können somit innerhalb der o.g. intensiv zu nutzenden Grünflächen untergebracht werden. Nach derzeitigem Planungsstand des BP Nr. 4601 kann davon ausgegangen werden, dass auch die qualitativen Anforderungen an diese Flächen eingehalten werden können.

	Wohneinheiten WE		**Einwohner EW**		**Öffentliche Grünflächen**		**Kinder-spielplätze**	
	4.529	**4.601**	**4.529**	**4.601**	**4.529**	**4.601**	**4.529**	**4.601**
im GWB	99	589	198	1.178	3.960	23.560	673	4.005
im EFH	108	347	335	1.076	3.348	10.757	1.138	3.657
	207	936	533	2.254	7.308	34.317	1.812	7.663
		WE		EW		m²		m²

Einwohner:	2,0 Einwohner (EW) je Wohneinheit (WE) im Geschosswohnungsbau (GWB)
	3,1 Einwohner (EW) je Wohneinheit (WE) im Einfamilienhausbau (EFH)
Grünflächen:	20,0 m² je Einwohner (EW) im Geschosswohnungsbau (GWB)
	10,0 m² je Einwohner (EW) im Einfamilienhausbau (EFH)
Spielflächen:	3,4 m² je Einwohner (EW) im Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau

Unter Berücksichtigung der geplanten, städtebaulichen Entwicklung im Gesamtbereich Großreuth b. Schweinau kann daher von der vollständigen Einhaltung der Grünstandards im Geltungsbereich des BP Nr. 4529 abgesehen werden. Die erforderlichen 7.308 m² öffentlichen Grünflächen sowie die 1.812 m² Spielflächen werden tlw. im Plangebiet selbst sowie in den direkt angrenzenden Entwicklungsflächen hergestellt.

I.7.2.3 Erhalt der Bestandsbäume

Das Büro Landschaft + Design, Schnaittach, hat ein Aufmaß aller im Plangebiet vorhandenen Bäume erstellt. Der Baumbestandsplan liegt mit Stand 19.05.2011 vor. Darin werden insgesamt 92 Bäume dargestellt. Darauf aufbauend wurde durch das SV-Büro Willibald Grasmeier, Lauf a.d. Pegnitz, ein Baumgutachten erstellt. Aufgabe des Gutachtens war die Prüfung der Möglichkeiten zur Baumerhaltung bei einer Bebauung des Plangebiets sowie die Definition von ggf. notwendigen Sicherungs- und Baumerhaltungsmaßnahmen bei erhaltenswerten Bäumen. Das Gutachten liegt mit Stand 20.11.2011 vor.

Als erhaltenswert wurden seitens des Umweltamtes u.g. Bäume definiert (z.B. auf Grund ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild). In der nachfolgenden Tabelle werden die erhaltenswerten Bäume und ihr Status gemäß des BP Nr. 4529 bzw. der zu Grunde liegenden Planung dargestellt (zu erhalten bzw. zu fällen):

erhaltenswert gemäß UwA[21]	Standort	zum Erhalt festgesetzt gemäß BP Nr. 4529
1	nördlich der Wallensteinstraße, östlich der Zufahrt	1
12, 13, 14, 15	auf privater Grünfläche zwischen BF 2 und 13	12, 13, 14, 15
17	auf privater Grundstücksfläche westlich BF 12	17
22, 23, 24, 25, 26, 29	auf öffentlicher Grünfläche an Kattowitzer Straße	22, 23, 24, 25, 26, 29
30, 31, 32, 33, 34	auf öffentlicher Grünfläche südlich BF 37	31, 32, 33, 34
55	im Straßenbegleitgrün westlich BF 38	55
61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 77	im Straßenbegleitgrün südlich Planstraße A	62, 63, 64, 65, 66, 69, 70
78	auf privater Grünfläche zwischen BF 9 und 10	78
79	auf öffentlicher Verkehrsfläche in Planstraße C	nein
81	auf privater Grünfläche zwischen BF 20 und 21	81
33 gesamt		**26 Bäume**

Insgesamt werden 26 der 33 durch das Umweltamt als erhaltenswert eingestuften Bestandsbäume erhalten. Die Fällung der verbleibenden Bäume ist aus verschiedenen Gründen erforderlich. Z.B. sind die südlich der Planstraße A bestehenden Bäume Nr. 61, 67 auf Grund ihrer Lage innerhalb künftiger öffentlicher Verkehrsflächen nicht zu erhalten. Der Erhalt der südlich der Planstraße A bestehenden Bäume Nr. 73 und 77 ist auf Grund ihrer Lage auf einer (im Hinblick auf das angestrebte Geländeniveau nicht zu erhaltenden) Aufschüttung nicht möglich. Baum Nr. 79 befindet sich inmitten einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Bäume Nr. 30 und 68 sind auf Grund der erforderlichen Spartentrassen nicht zu erhalten.

Die Im BP Nr. 4529 werden insgesamt ca. 50 Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Somit ist auch die in der saP formulierte Vermeidungsmaßnahme Nr. 2 erfüllt. Diese fordert den Erhalt von ca. 50 % des naturschutzfachlich wertvollen Baumbestandes (dieser weicht teilweise von dem durch das Umweltamt als erhaltenswert eingestuften Baumbestand ab). Hierzu zählen u.a. die Baumreihe entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Bäume Nr. 20 bis 34; hier kann lediglich Baum Nr. 30 nicht erhalten werden); die Baumreihe südlich der Planstraße A (Bäume Nr. 62 bis 77; hier können die Bäume Nr. 67, 68 und 69 sowie 73 bis 77 aus den o.g. Gründen nicht erhalten werden); die Bäume Nr. 12 bis 17 (werden vollständig erhalten); die Bäume Nr. 46, 47, 53 bis 55 sowie 57 bis 59 (werden vollständig erhalten) sowie Baum Nr. 78 (wird erhalten). Eine Schädigung der Bäume und ihres Wurzelwerkes wird während der Baumaßnahmen durch entsprechende Schutzeinrichtungen (Schutzzäune) vermieden.

I.8. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Parallel zum BP Nr. 4529 wird ein städtebaulicher Vertrag mit der WBG Nürnberg GmbH als Investor geschlossen.

Gegenstand des Vertrags ist u.a. die Herstellung bzw. Übernahme der Kosten für die öffentliche Erschließung des Plangebiets, für die Herstellung der ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (sowie auch auf deren dauerhafte Sicherung und Pflege beziehen) und für die Herstellung eines öffentlichen Kinderspielplatzes sowie die Übernahme der aus der Planung resultierenden sozialen Folgekosten. Ebenso werden hier evtl. erforderliche Bodensanierungen, Altlastenbeseitigungen und Dienstbarkeiten geregelt.

Auf Grund der Festlegungen des Vertrags kann davon ausgegangen werden, dass das vorgesehene Konzept realisiert werden wird, auch wenn es sich nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt.

[21] Umweltamt/Umweltplanung UwA/1, 05.12.2012: Stellungnahme zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Seite 1

I.9. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Grundstücke werden privatrechtlich neu geordnet.

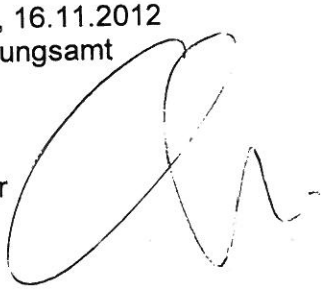
I.10. KOSTEN

Es fallen voraussichtlich keine investiven Kosten an, da die vollständige Kostenübernahme durch den Investor im städtebaulichen Vertrag geregelt wird (s.a. Punkt I.8).

An Folgekosten hat SÖR ca. 64.800,00 Euro pro Jahr überschlägig ermittelt. Diese setzen sich aus folgenden Beträgen zusammen:

Öffentliche Grünflächen		
an der Genfer Straße	8.575,52 Euro/Jahr	
an der Kattowitzer Straße	1.956,00 Euro/Jahr	erst nach 11 Jahren wegen Ablöse
Öffentliche Spielflächen		
an der Genfer Straße	4.833,28 Euro/Jahr	
Straßenbegleitende Grünflächen		
südlich der Planstraße A	4.894,00 Euro/Jahr	
entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße	1.662,50 Euro/Jahr	
Straßenbäume		
im Bereich des Platzes an der Zufahrt	5.344,00 Euro/Jahr	
in den Planstraßen A bis E	14.143,96 Euro/Jahr	erst nach 11 Jahren wegen Ablöse
Straßenunterhalt	**23.413,68** Euro/Jahr	
Gesamtsumme	**64.822,94 Euro/Jahr**	

Nürnberg, 16.11.2012
Stadtplanungsamt



Dengler
Amtsleiter

II. UMWELTBERICHT

Stand 14.11.2012, als gesonderter Textteil

III. QUELLENANGABEN: FACHGUTACHTEN

- Schulze + Lang, Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung, Spardorf: Allgemeiner geotechnischer Bericht, Stand 24.05.2007

- Schulze + Lang, Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung, Spardorf: Überprüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes, Stand 11.05.2011

- Agrolab Labor GmbH, Bruckberg, im Auftrag von DAS Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik, Fürth: Prüfbericht, Stand 18.01.2012

- Ingenieurbüro Dr. Carls: Luftbildauswertung zur Kampfmittelvorerkundung auf Baugrundstücken für das Bauvorhaben „Nürnberg, Wallensteinstraße“

- ÖFA – Ökologisch Faunistische Arbeitsgemeinschaft: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand 13.09.2012

- ÖFA, Schwabach: Verifizierung von potentiellen Ausgleichsflächen für das Rebhuhn nördlich Neunhof mit Vorschlägen für Optimierungsmaßnahmen zur Gewährung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung im Bauvorhaben „Angersiedlung Wallensteinstraße“, Stand 31.08.2012

- Modus Consult, Speyer: Schalltechnisches Gutachten, Stand 19.11.2012

- SV-Büro Willibald Grasmeier, Lauf a.d. Pegnitz: Voruntersuchung zur weiteren Entwicklung des Baugebietes – Bauverträglichkeitsbeurteilung bei den Altbäumen, Stand 20.11.2011

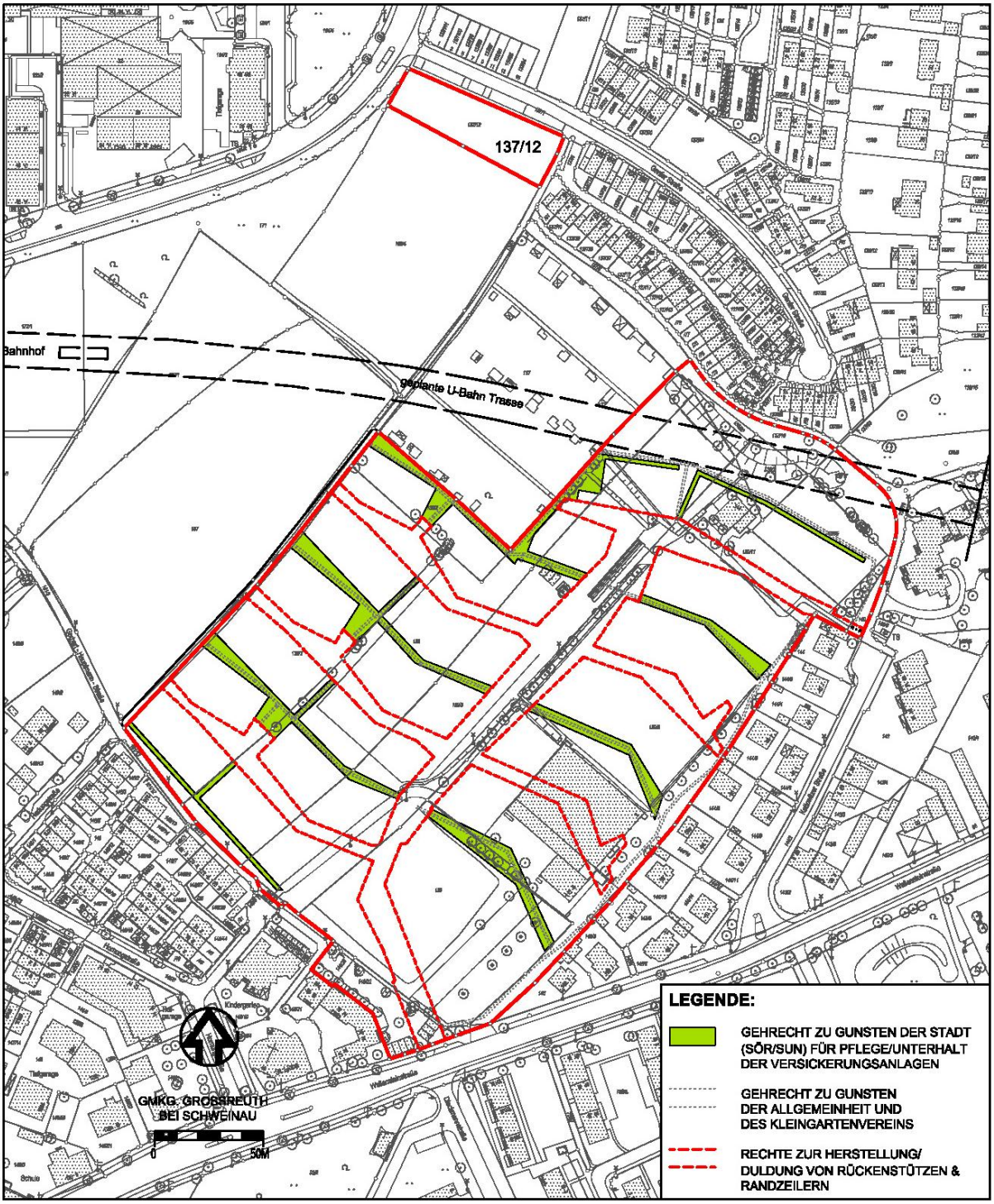
- Gesamtstrukturkonzept Großreuth b. Schweinau (BP Nr. 4601, Stand 19.05.2011)

- Städtebaulicher Entwurf: Gesamtplan (Stand 04.07.2012) sowie Detailpläne zu Straßengestaltung und Entwässerung; Renderings zur Gestaltung der Stichstraßen und der privaten Grünflächen; Piktogramme zur Höhenentwicklung und verkehrlichen bzw. fußläufigen Vernetzung

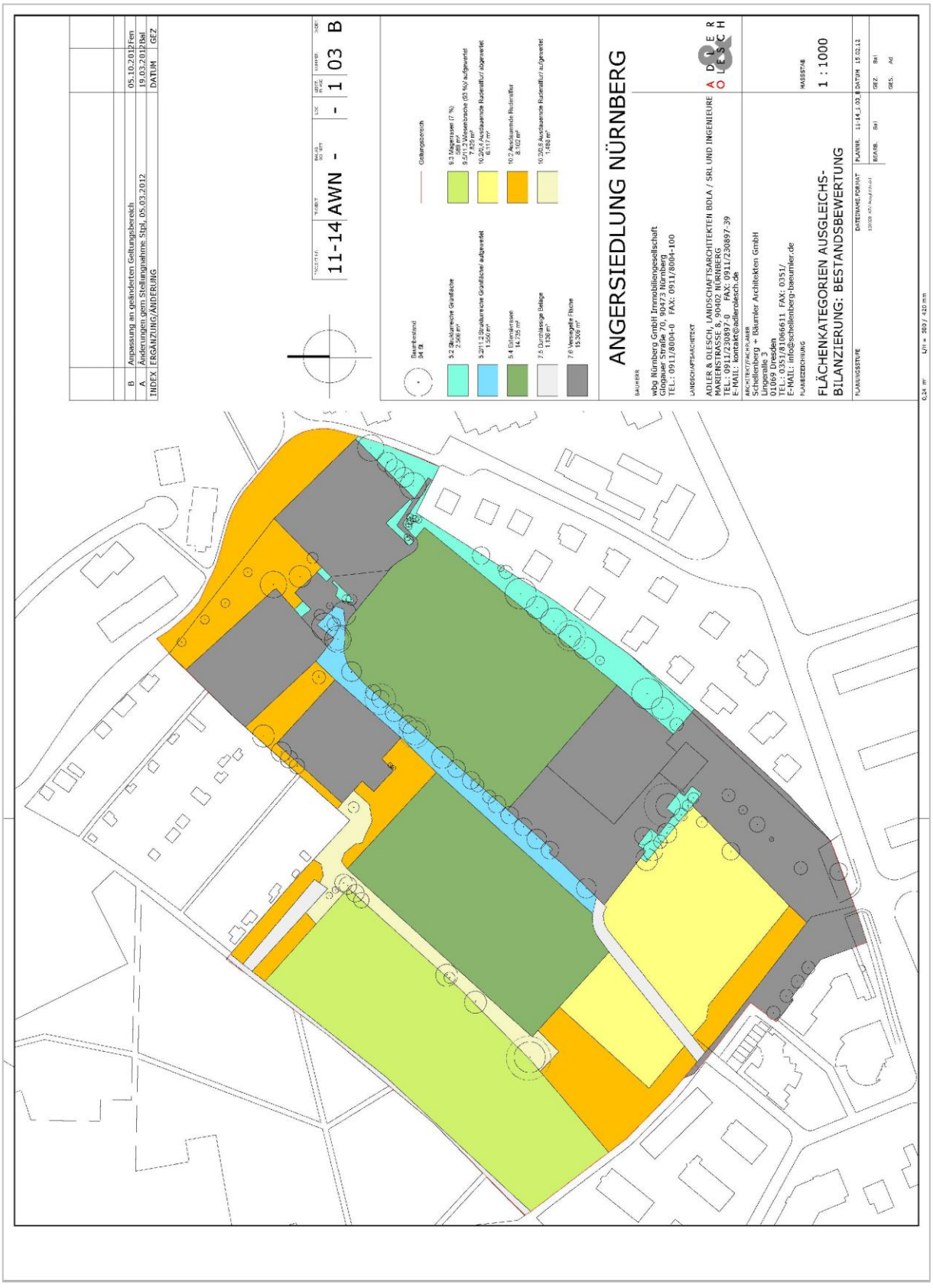
IV. ANLAGEN

IV.1. Schrägluftbild Großreuth b. Schweinau

IV.2. Dienstbarkeiten



IV.3. Bilanzierung nach Biotop- und Nutzungstypen – Bestand



IV.4. Bilanzierung nach Biotop- und Nutzungstypen – Planung



IV.5. Ausgleichsbilanz gemäß Kostenerstattungsbetragssatzung

PROJEKT: 11-14 Angersiedlung Wallensteinstraße Nürnberg
AUSGLEICHSBILANZ GEM. KOSTENERSTATTUNGSBETRAGSSATZUNG

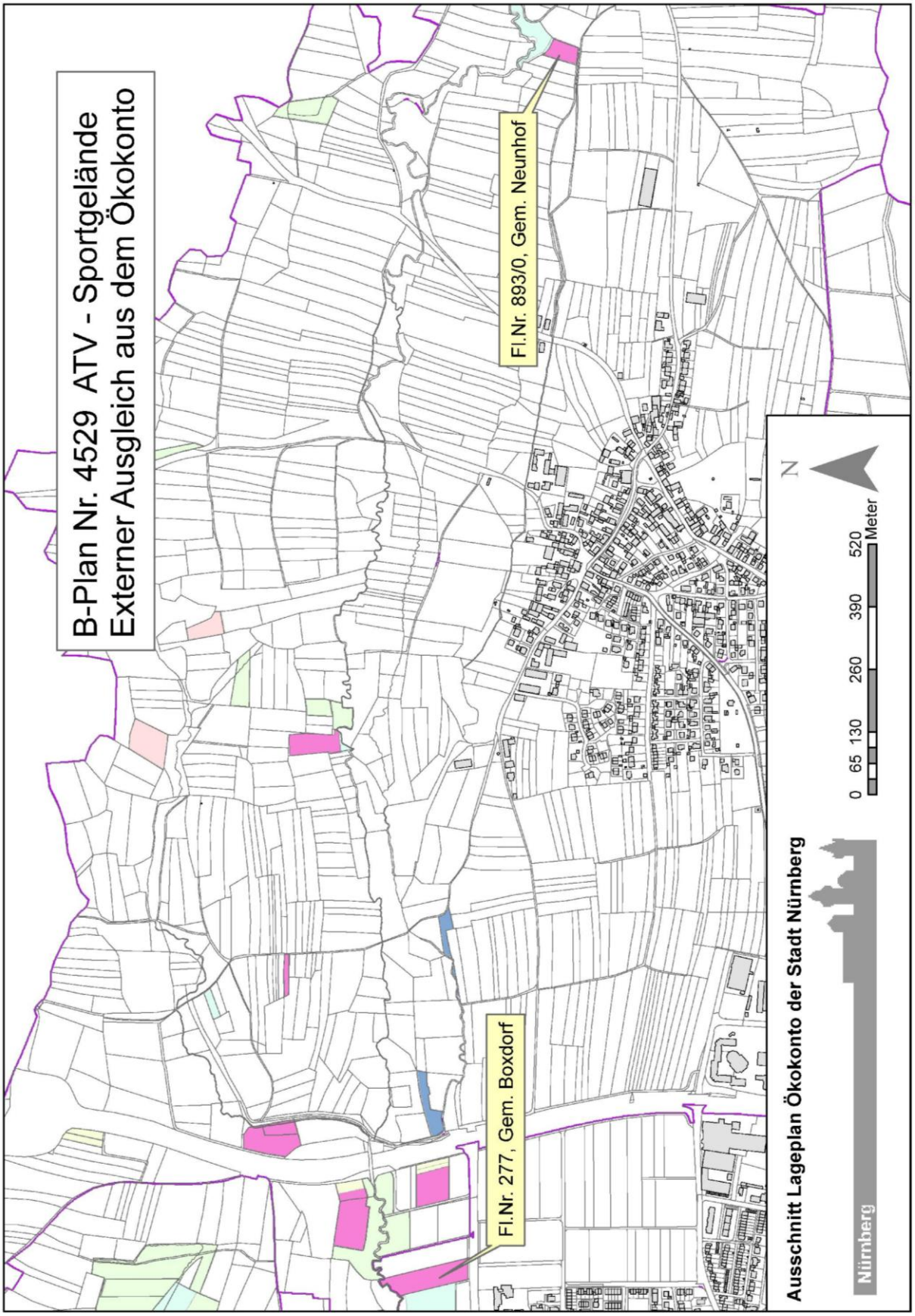
A D L E R
O L E S C H
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA/SRL UND INGENIEURE

AUFGESTELLT, 28.04.2011, Möl, ergänzt 20.07.2011; 31.01.2012-Weik, 15.02.2012-Bal, 19.03.2012-Bal, 28.09.2012-Fen, 12.11.2012-Fen

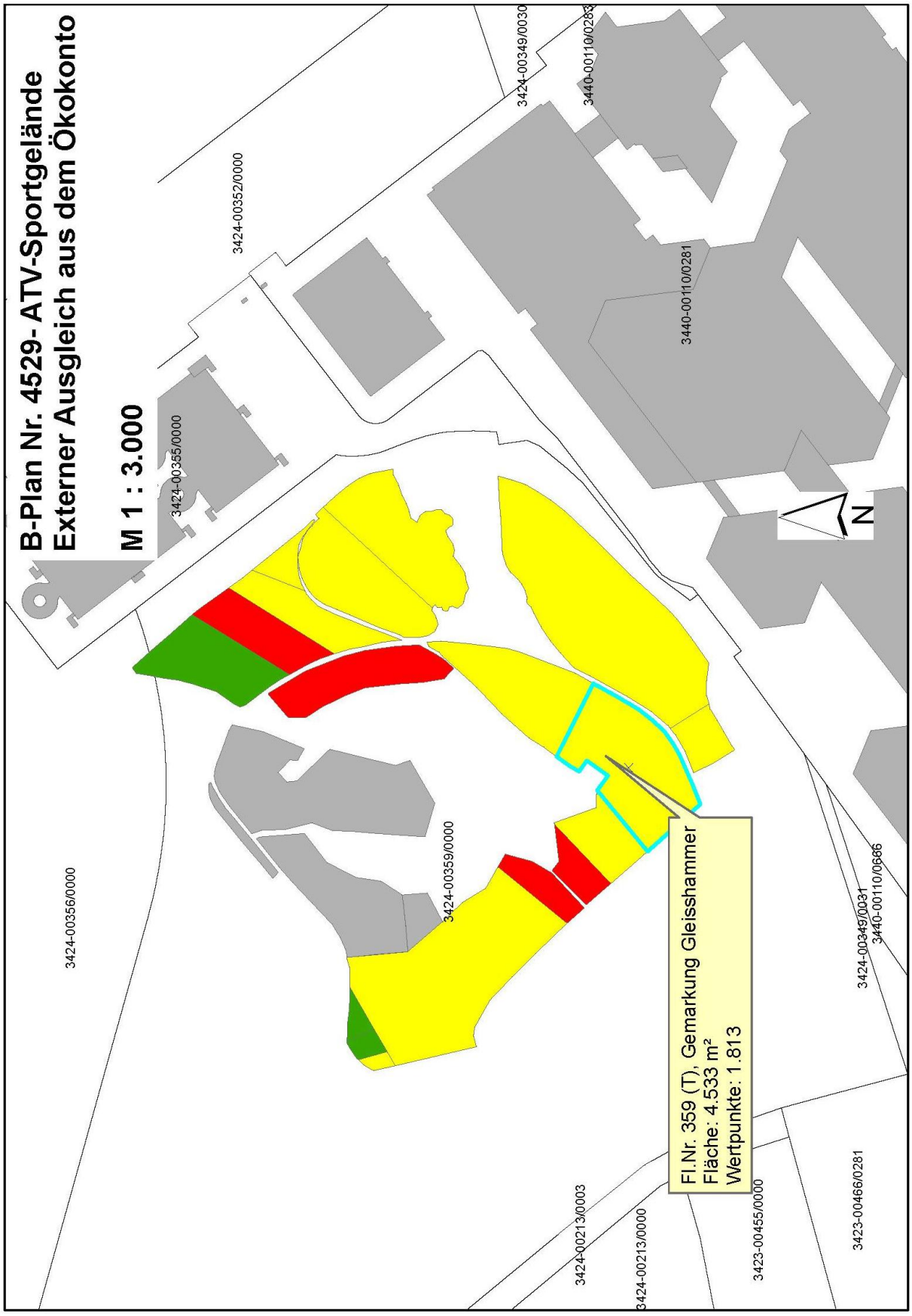
BIOTOP-/ NUTZUNGSTYP		WERT BESTAND	WERT PLANUNG	FLÄCHEN-ANSATZ	FLÄCHE BESTAND	FLÄCHE PLANUNG	PUNKTE BESTAND	PUNKTE PLANUNG
1.	**Bäume, Baumgruppen, Aleen**							
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen		0,8			940		752
5.	**Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Hausgärten, Kleingärten, Straßenbegleitgrün**							
5.2	Arten- und strukturreiche Abstandsgrünflächen	0,5	0,4		4.056	10.158	2.028	4.063
+ 11.2	Werterhöhung wegen Fauna (=> Umweltbericht)	0,1			1.550		155	
5.3	Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen, Grabeland, Kleingärten		0,3			19.559		5.868
5.3	Spielplatz		0,3			1.812		544
5.4	Extensivrasen	0,4			14.735		5.894	
5.7	Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen		0,2			1.183		237
7.5	Durchlässige Beläge, z. B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, -gittersteine	0,1	0,1		1.136	5.368	114	537
7.6	Versiegelte Flächen	0			15.309		0	
9.3	13d-Mager- und Halbtrockenrasen	0,9			589		530	
9.4	Sonstige Mager- und Halbtrockenrasen	0,8	0,4			1.240		496
9.5	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	0,6			7.829		4.697	
+ 11.2	Werterhöhung wegen Fauna (=> Umweltbericht)	0,1			7.829		783	
10.2	Ausdauernde Ruderalfluren	0,5	0,5		9.590		4.795	
+ 11.2	Werterhöhung wegen Fauna (=> Umweltbericht)	0,1			1.488		149	
10.2	Ausdauernde Ruderalfluren (abgewertet)	0,5	0,5		6.117		3.059	
7.	**Versiegelte und überbaute Flächen (11.401 m²)**							
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche		0,4	0,75		8.551		3.420
8.3	Technische Regenwasserversickerung bzw. Trennsystem (anzurechnen sind die befestigten Flächen, deren anfallende Niederschlagsmenge über die Versickerungseinrichtung versickert bzw. über den Regenwasserkanal abgeleitet wird)		0,1	0,25		2.850		285
8.	**Versickerung und Regenwasserableitung der Verkehrsflächen**							
8.3	Technische Regenwasserversickerung bzw. Trennsystem (anzurechnen sind die befestigten Flächen, deren anfallende Niederschlagsmenge über die Versickerungseinrichtung versickert bzw. über den Regenwasserkanal abgeleitet wird)		0,1			8.158		816
				SUMME:	**59.361**	**58.879**	**22.203**	**17.017**
				BILANZ:			**-5.186**	

121109_Bilanzierung nach Kostenerstattungsbetrags.xls 12.11.2012 Seite 1 von 1

IV.6. Externer Ausgleich 1: Lage der Ökokontoflächen (Boxdorf und Neunhof)



IV.7. Externer Ausgleich 2: Lage der Ökokontoflächen (Gleisshammer)



660-10-80

Bebauungsplan Nr. 4529 ATV-Sportgelände
Bereitstellung von Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto

I. Als Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto wurden folgende Flächen zur Abbuchung für o.g. Bebauungsplan vorgemerkt und die Kosten ermittelt:

Gemarkung	Fl. Nr.	Flächen-größe (m²)	Aufwertung in Wert-punkten	Kosten: Grund-erwerb (EUR)	Kosten: Herstellung, Fertigstellungs-, Entwicklungs-, und Folgepflege (EUR)	Kosten: Planung, Controlling (EUR)	Aufwertungsmaßnahme
Boxdorf	277	7.127	1.425	73.906,99	16.107,02	805,35	Umwandlung einer intensiven in eine extensive Wiese
Neunhof	893/0	2.490	747	15.512,70	15.612,30	780,62	Umwandlung eines Ackers in eine extensive Wiese ohne Düngung
Gleisshammer	359 Teilfl.	4.533	1.813	22.665,00	29.917,80	1.495,89	Umwandlung eines naturfernen Laubholzforstes in Laubmischwald
Teilsummen		**14.150**	**3.985**	**112.084,69**	**61.637,12**	**3.081,86**	
			Gesamtsumme	**176.803,67**			

Alle Flächen sind im Ökokonto bevorratet. Die Aufwertungsmaßnahmen werden durchgeführt.

II. UwA/ 1, Frau Alkov z.w.V.
II. Stpl, Frau Günther z.w.V.

Nürnberg, 17.12.2008/ 14.11.2012
UwA/ 1, Leumer/ Baumgartner

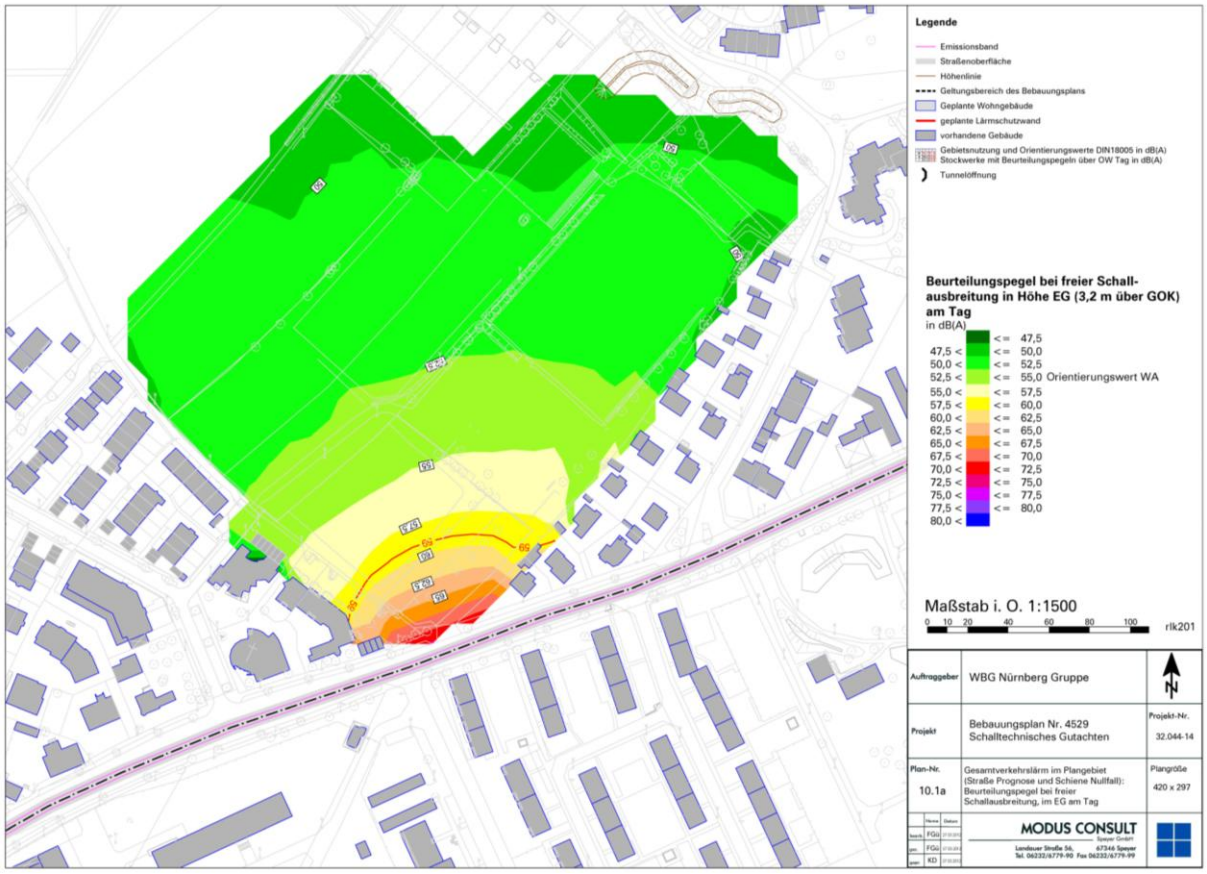
IV.9. Artenschutz 1: Übersicht der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

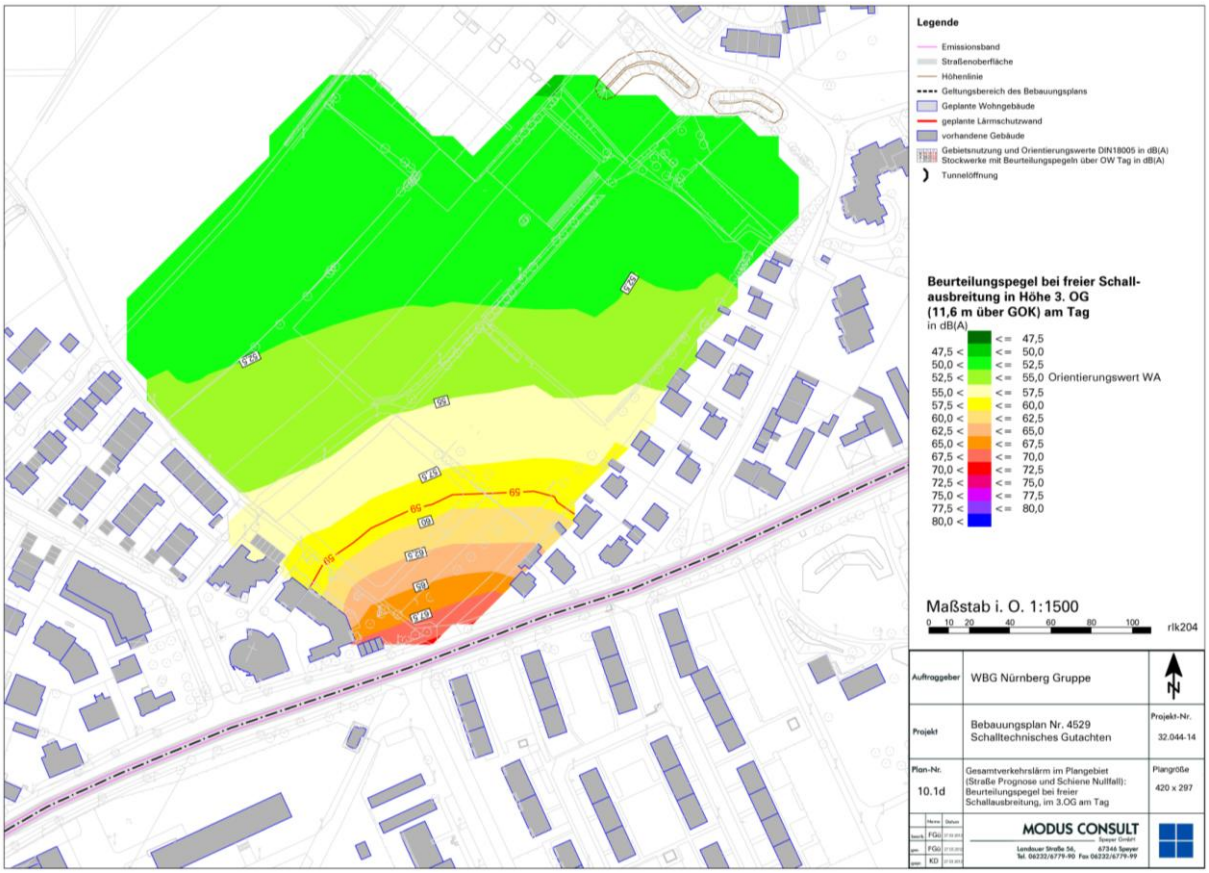
Regelung im Bebauungsplan (BP) bzw. im Baugenehmigungsverfahren (BG)		Fledermaus (Baumquartierarten)	Fledermaus (Gebäudequartierarten)	Zauneidechse	Rebhuhn	Grünspecht	Bunt- und Kleinspecht	Mehlschwalbe	Goldammer, Gartenrotschwanz, Klappergrasmücke	Pirol	Turmfalke	Saatkrähe
	potentiell möglich	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	nachgewiesen											
	Erhaltungszustand	gut	gut	unbk	gut	gut	gut	unbk	gut	gut	gut	gut
	Schädigungsverbot erfüllt	nein	nein	nein	ja	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
	Störungsverbot erfüllt	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
	Ausnahmevoraussetzung erfüllt				ja							
	Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Mittelfranken in Aussicht gestellt				...							
BG	**V1**: Die Baufeldräumung erfolgt außerhalb der Vogelschutzzeit (01.03. bis 30.09.) **zwischen Oktober und Februar**.				X							
BP	**V2**: Etwa 50% des naturschutzfachlich wertvollen Baumbestandes (ca. 31 von 58 Bäumen) bleibt erhalten: Die Baumreihe (Ahorn) am Südostrand (zur Wallensteinstraße hin, Bäume 20-34) bleibt nahezu vollständig erhalten (13 Bäume von 14). Bei der aus Ahorn und Birke bestehenden Baumreihe entlang der künftigen Zufahrtsstraße (Bäume 62-77) bleiben 9 Bäume (von 17) erhalten. Ebenso bleiben wertvolle Baumbestände und Einzelbäume am Südwestrand der ehemaligen Tennishalle (Bäume 12-17), am Nordostrand (Bäume 46, 47, 53-55, 57-59) sowie im Westteil (Baum 78) erhalten. Eine Schädigung der Bäume und ihres Wurzelwerkes wird während der Baumaßnahmen durch entsprechende Schutzeinrichtungen (Schutzzäune) vermieden.	X				X	X					
BG	**V3**: Notwendige Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeit (01.03. bis 30.09.) **zwischen Oktober und Februar**. *Siehe auch Hinweis 1 unten!*					X	X		X			
BG	**V4**: Notwendige Fällungen von Altbäumen mit Spechthöhlen, Totholzanteil und/oder rissiger bzw. abstehender Rinde erfolgen **im Oktober**, außerhalb der Vogelschutzzeit (01.03. bis 30.09.) und außerhalb der Winterschutzzeit von Fledermäusen (November bis März). Dabei handelt es sich um die noch zur Fällung vorgesehenen Bäume Nr. **50**, **56**, **77**, **81**, **83-85**. Sollte dies nicht realisierbar sein, dann V5!	X										
BG	**V5**: Für den Fall, dass V4 nicht möglich ist: Notwendige Fällungen von Altbäumen mit Spechthöhlen, Totholzanteil und/oder rissiger bzw. abstehender Rinde erfolgen im Winterhalbjahr zwischen November und Ende Februar außerhalb der Vogelschutzzeit. Während der Fällarbeiten wird ein Experte für Fledermausschutz zur Kontrolle (und Rettung) von etwaigen überwinternden Fledermäusen hinzugezogen. In kritischen Abschnitten (nahe Baumhöhlen) werden die Äste und Stammbereiche abschnittsweise abgetragen und auf überwinternde Fledermäuse kontrolliert. *Siehe auch Hinweis 1 unten!*	X										
BG	**V6**: Notwendige Baumpflegemaßnahmen (z.B. Kronenpflege, Kroneneinkürzung) erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeit (01.03. bis 30.09.) **zwischen Oktober und Februar**. Bei den Bäumen Nr. **15-17**, **20**, **22-26**, **31-34**, **53**, **55** und **78** werden derartige Pflegeeingriffe **im Oktober** außerhalb der Fledermausschutzzeit (November bis März) durchgeführt.	X										
erfolgt	**V7**: Der Abriss von Gebäuden (Sporthalle, Sportheim, Tennisheim) erfolgt **im Oktober**, außerhalb der Vogelschutzzeit (01.03. bis 30.09.) und außerhalb der Winterschutzzeit von Fledermäusen (November bis März). Eine Entkernung der Inneneinrichtung (inkl. Bodenbeläge) ist jederzeit möglich. Für den Fall, dass der Gebäudeabriss nicht im Oktober möglich ist, erfolgt der Abriss von Gebäuden (Sporthalle, Sportheim, Tennisheim) zwischen November und Ende Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09.). Unmittelbar vorher werden die Gebäude durch einen Experten für Fledermausschutz auf überwinternde Fledermäuse kontrolliert und diese ggf. gerettet. **Hinweis, Aktualisierung September 2012: Der Abriss der Gebäude erfolgte im Herbst/Winter 2011 nach Kontrolle auf Fledermausquartiere durch Dipl.-Biol. Bettina Cordes.**			X					X			
BP	**V8**: Zur Ergänzung des bestehenden Baumbestandes werden auf öffentlichem Grund seitens des Bauträgers 99 Hochstämme neu gepflanzt und dauerhaft erhalten.	X				X	X		X			
BP	**V9**: Als Ausgleich für die im Plangebiet verloren gegangenen Lebensräume von im Stadtgebiet weit verbreiteten Tier- und Pflanzenarten sollen die öffentlichen Grünflächen des Gebietes als extensiv gepflegte Wiesenflächen und mit über die Flächen verteilten, heimischen und standortgerechten Gehölzen gestaltet werden.	X	X	X		X			X			
BP	**V10**: Auf durchlaufende Sockel bei Einfriedungen wird verzichtet.			X								
BP	**CEF1**: Als Ersatz für den Wegfall von Bäumen mit drei identifizierten Spechthöhlen, die potenzielle Winterquartiere für Fledermäuse darstellen, werden vor den Fällarbeiten im verbleibenden (Alt-)Baumbestand 15 Fledermauskästen fachgerecht angebracht und jährlich gewartet/gepflegt.	X										
BP	**CEF2**: Als Ersatz für den Wegfall von potenziellen Lebensräumen der Zauneidechse werden 2 bis 3 Steinhaufen/-schüttungen mit umgebenden kleinräumigen Sandflächen und ggf. zusätzlich auch Totholz (Baumstubben) auf öffentlichen und gemeinschaftlichen Grünflächen des Geltungsbereiches, bevorzugt in sonnenexponierter Lage, angelegt und als geeignetes Habitat dauerhaft erhalten. Die Gesamtfläche dieser Maßnahme umfasst mindestens 100 m², welche auf 6 bis 8 Teilflächen von jeweils 12,5 bis 25,0 m² verteilt werden können. Diese Ausgleichsflächen stehen in Kontakt mit naturnahen Grassäumen und Gebüschen im Umfeld.			X								
BP	**K1**: Sicherung einer insgesamt ca. 1 ha großen Fläche in der Agrarflur bei Neunhof (Flurstücke 849, 853, 837). Entwicklung der Flurstücke zu einem geeigneten Brutlebensraum für das Rebhuhn (Ackerbrache, Wiesenbrache, Feldhecke, Extensivwiese). Nähere Angaben hierzu in Gutachten "Verifizierung von potenziellen Ausgleichsflächen für das Rebhuhn nördlich Neunhof mit Vorschlägen für Optimierungsmaßnahmen" (WAEBER 2012).				X							

Hinweis 1: Im Falle von Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen (Hecken, Feldgehölze) innerhalb der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) ist eine Befreiung gemäß Art. 13e Abs. 1(1) (BayNatSchG) gesondert zu beantragen.

IV.10. Artenschutz 2: Lage der externen Kompensationsflächen

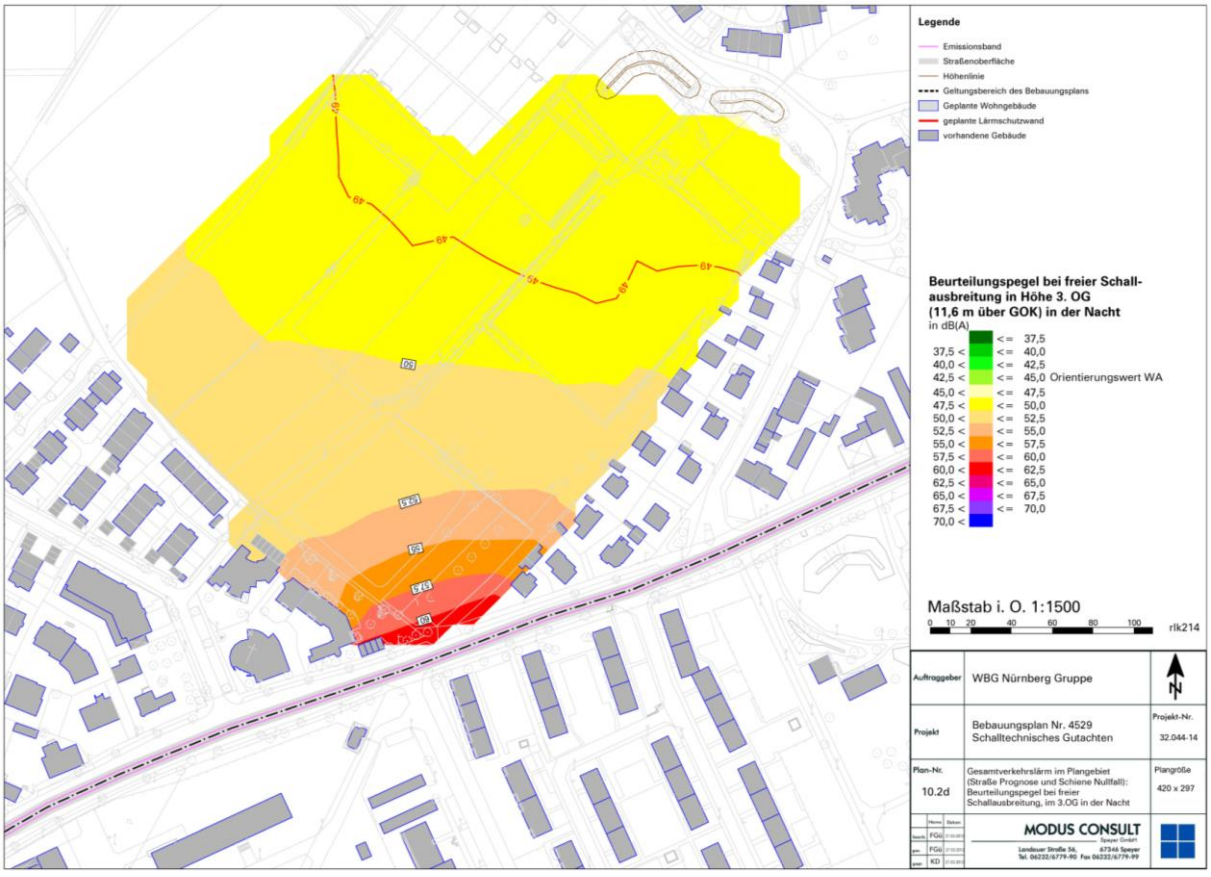
IV.11. Lärmschutz 1: Gesamtlärmbelastung EG und 3.OG am Tag





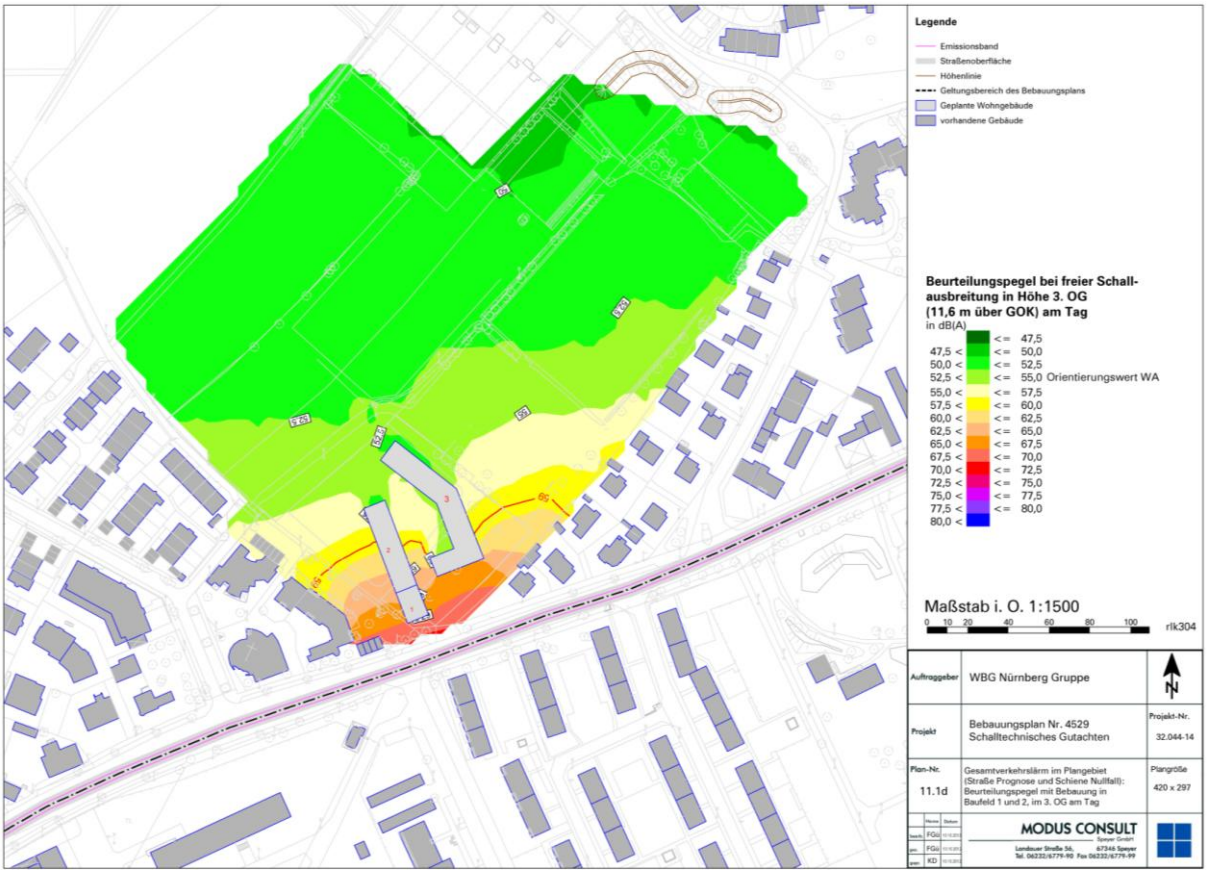
IV.12. Lärmschutz 2: Gesamtlärmbelastung EG und 3.OG in der Nacht



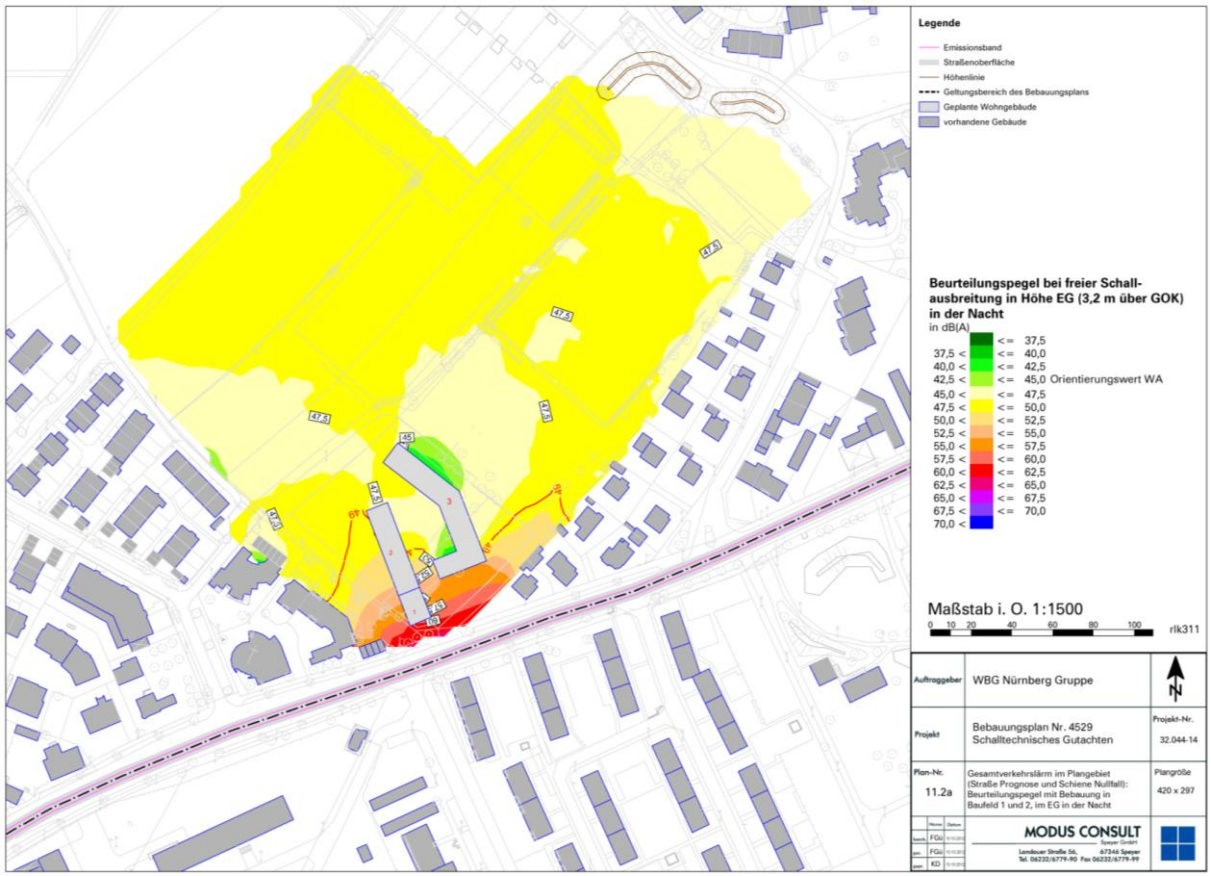


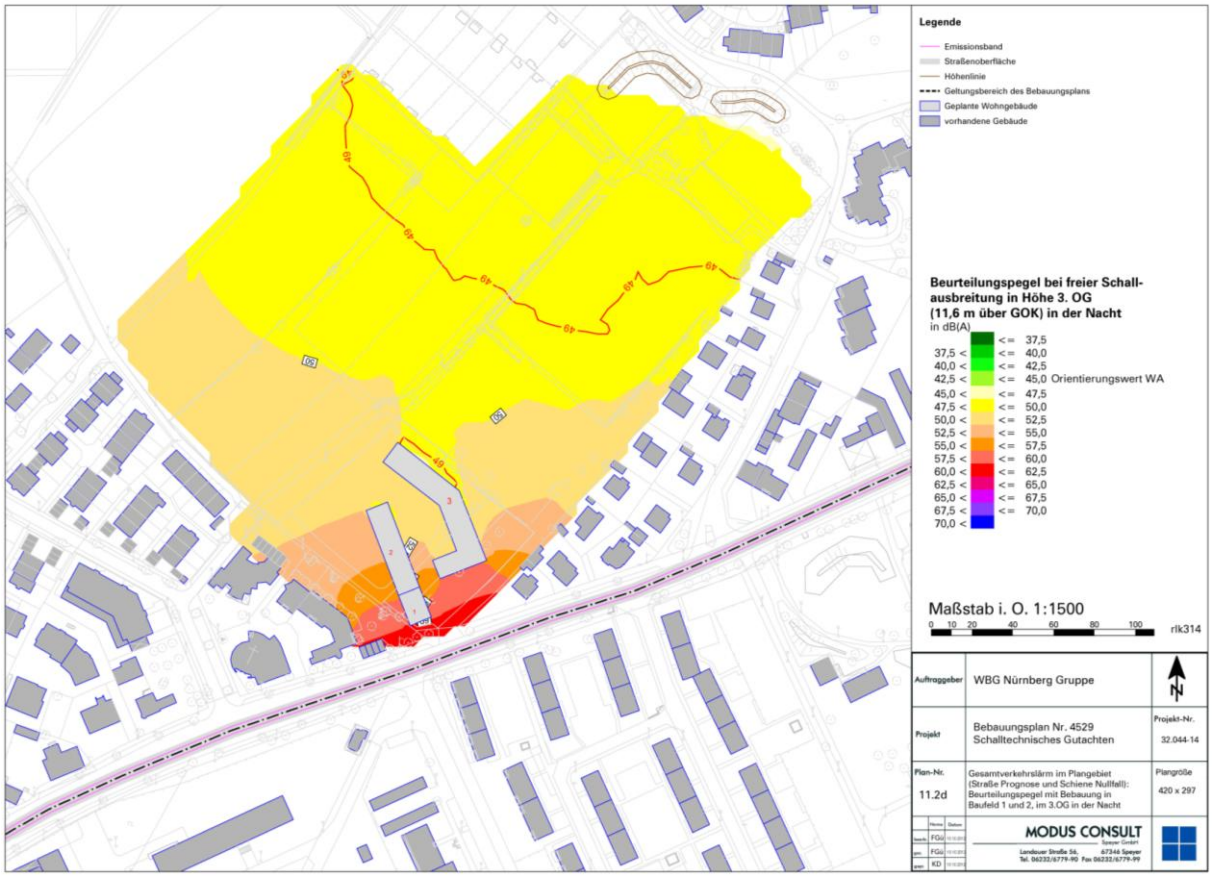
IV.13. Lärmschutz 3: Schallschutz Baufeld 1 und 2, EG und 3.OG am Tag





IV.14. Lärmschutz 4: Schallschutz Baufeld 1 und 2, EG und 3.OG in der Nacht





NÜRNBERG

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

UMWELTPRÜFUNG
in der Bauleitplanung

B-Plan Nr. 4529

für das Gebiet östlich der Hartungstraße, nordöstlich der Gerhart-Hauptmann-Straße und nördlich der Wallensteinstraße

(ehemals ATV-Sportgelände)

UMWELTBERICHT

November 2012

Inhalt

http//intranet.stadt.nuernberg.de/intranet/ref6/stpl/index.html....1
1. Einleitung....3
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen....3
1.2 Plangrundlagen....3
1.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen....4
2. Bestandsanalyse und Bewertung/ Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung....5
2.1 Boden....5
2.2 Wasser....6
2.3 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt....6
2.3.1 Pflanzen....7
2.3.2 Tiere....7
2.4 Landschaft....8
2.5 Mensch, menschliche Gesundheit....8
2.4.1 Erholung....8
2.5.2 Lärmbelastung....9
2.5.3 Störfallvorsorge....10
2.6 Luft....10
2.7 Klima....10
2.7.1 Lokalklima....10
2.7.2 Globalklima....11
2.7.3 Klimawandel....11
2.8 Kultur- und Sachgüter....11
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante....11
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen....13
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)....15
4.1.1 Vermeidung entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung....16
4.1.2 Ausgleich entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung....16
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz....16
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes....18
6. Geprüfte Alternativen....18
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken....18
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)....20
9. Zusammenfassung....21

ANHANG
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto
- Ausschnitt Lageplan Ökokonto der Stadt Nürnberg Fl. Nrn. 277, Gem. Boxdorf und Fl.Nr. 893/0, Gem. Neunhof
- Lageplan Fl. Nr. 359 (T), Gem. Gleisshammer

1. Einleitung

Das Bebauungsplan (B-Plan)-Verfahren Nr. 4529 wurde am 24.02.2005 eingeleitet. Seither haben sich die Planungen mehrfach verändert. Im Rahmen des Verfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[1]. Das Stadtplanungsamt hat am 25.10.2012 die Planungsunterlagen (Stand siehe Punkt 7) vollständig übersandt und das Umweltamt um Erstellung des Umweltberichts im Vorfeld des Billigungsbeschlusses gebeten. Zu dem B-Plan soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und der wbg abgeschlossen werden, der im Entwurf vorliegt.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Nürnberger Stadtgebietes in der Gemarkung Großreuth bei Schweinau und umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet (WA). Es soll Einfamilienhausbebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern sowie in Teilbereichen Geschosswohnungsbau entstehen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung der Wohnbebauung schaffen.

Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich im Planbericht der Bebauungsplan-Begründung bzw. der Satzung zum B-Plan Nr. 4529. Eine Auflistung der im Planbericht vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen findet sich unter Punkt 4 des Umweltberichtes.

1.2 Plangrundlagen

- Darstellung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP): Wohnbaufläche
- Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg: Biotop Nr. 1355.001: 5 Berg-Ahorne (Stammdurchmesser 50-70 cm) am Südostrand eines ehemaligen Fußballfeldes
- Flächen entsprechend § 30 BayNatSchG: kleinflächige Bereiche der „Festwiese“ (Freifläche zwischen Hartungstraße und den ehemaligen Sportflächen des ATV)
- im Geltungsbereich
- keine ABSP[2]-Flächen, keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete
- keine FFH- oder SPA- Gebiete[3]
- faunistische Angaben nach der Artenschutzkartierung sind nicht verzeichnet

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

1.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Grund und Boden, Wasser

§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern 2006: mit Grund und Boden soll schonend umgangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP ist anzustreben, dass die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorzusehen sind. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, 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.

ABSP der Stadt Nürnberg: eine Reihe von Bodenschutzzielen sind formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

*Artikel 1a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG): n*achteilige Beeinträchtigungen der Gewässer, insbesondere auch des Grundwassers, sind zu vermeiden.

Menschliche Gesundheit, Lärm

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung): legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

EG-Umgebungslärmrichtlinie von 2002:
soll einen europaweiten Überblick über die Lärmbelastung verschaffen. Dazu wurden strategische Lärmkarten erstellt. In der anschließenden Lärmaktionsplanung können die Behörden nach eigenem Ermessen Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung festlegen. Diese Maßnahmenpläne sind aber nicht rechtsverbindlich.

Klimaschutz

§1 Abs. 5 und 6 BauGB 2004: der globale Klimaschutz und der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, gehört zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Die Novellierung des BauGB durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 30.06.2011 stärkt die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel. Die Stadt Nürnberg hat sich zudem verpflichtet, ihren CO_2-Ausstoss bis zum Jahr 2020 um 40% zu reduzieren.

Energieeinsparverordnung (EnEV): bei Neubauten sind energetische Mindestanforderungen einzuhalten. Daneben ist ein Energieausweis zu erstellen. Ab 2021 sind alle Neubauten als Niedrigstenergiegebäude auszuführen.

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG, Stand 01.05.2011): verpflichtet alle Eigentümer von Gebäuden zu einer anteiligen Nutzung von regenerativen Energien.

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

Inwieweit die o.g. Ziele im B-Plan Nr. 4529 berücksichtigt werden, wird unter Punkt 2 bei den einzelnen Umweltbelangen beschrieben.

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

Seit die Sportnutzung des ATV Nürnberg im Planungsgebiet aufgegeben wurde, liegt das Gelände brach. Ca. 25 % der Fläche sind überbaut (Sporthalle) bzw. durch Parkplätze komplett versiegelt. An der Wallensteinstraße befinden sich mehrere Tennisplätze, zwei Sportplätze sowie eine Turnhalle mit einer Sportgaststätte und einem Biergarten. Ein Teil der Bebauung wurde zwischenzeitlich abgerissen. Die Fl. Nr. 138/3 („Festwiese“) wurde bisher als Kirchweihplatz genutzt. Die südlich an die Kleingartenanlage „Luftige Höhe“ angrenzende Fläche (Fl. Nr. 138/2) wird von den Kleingärtnern als Parkplatz sowie als Lagerfläche genutzt.



Versiegelte Fläche im Planungsgebiet

2.1 Boden

Ausgangssituation

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus Sandsteinen mit Zwischenlagerungen toniger Horizonte. Die Böden sind ab einer Tiefe von ca. 60 cm staunässebeeinflusst. Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion sind im ABSP der Stadt Nürnberg für das Plangebiet nicht kartiert.

In den unversiegelten Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend intakt. In Teilbereichen bestehen Vorbelastungen: Durch bauliche und kriegsbedingte Vornutzungen, geringmächtige Auffüllungen mit geringen Bauschutt- und Schlackeanteilen im Bereich der Sportplätze und im Bereich der Bebauungen/ Oberflächenbefestigungen ist das Plangebiet anthropogen überprägt und z.T. vorbelastet. Das vorliegende Baugrundgutachten[4] hat das Vorhandensein von Auffüllmaterialien im Untergrund bestätigt. Eine orientierende Analyse von Bodenproben ergab erhöhte Gehalte an Phenolen und in einem Fall erhöhte Arsengehalte (Eluatwerte).

Das Schutzgut Boden weist insgesamt eine mittlere Wertigkeit auf.

Auswirkungen/ Prognose

Die Baufreimachung ist erfolgt. Die Oberflächenbefestigungen (u.a. das Tennenboden-Material der Sportplätze) wurde abgetragen und ordnungsgemäß entsorgt.
Durch die geplante Überbauung wird in den bislang nicht versiegelten/überbauten Bereichen der noch weitgehend intakte Boden durch Aushub und Versiegelung nachhaltig zerstört. Bezüglich der Kampfmittel sind bei der Realisierung der Planung die Empfehlungen der Luftbildauswertung[5] zu berücksichtigen.

[4] Baugrund- und Bodengutachten BV Nürnberg, Grundstück ATV, Wallensteinstraße, Dr. Schulze und Lang, 24.05.2007
[5] Luftbildauswertung zur Kampfmittelvorerkundung auf Baugrundstücken, Bauvorhaben „Nürnberg Wallensteinstraße, Ing.-Büro Dr. Carls, Estenfeld, 17.08.2011

Da sich das Plangebiet auf einer bereits anthropogen vorgeprägten Fläche befindet und die Planung somit als Beitrag zur Innenentwicklung gesehen werden kann, sind keine erheblich negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2 Wasser

Ausgangssituation

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser ist etwa 7 - 9 m unter Geländeoberkante anzutreffen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einer unterirdischen Wasserscheide kann die Fließrichtung nicht exakt angegeben werden, vermutlich ist sie überwiegend nach Osten gerichtet.

Derzeit ist der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes nicht versiegelt. Dementsprechend hat das Gebiet eine relativ hohe Bedeutung für die lokale Grundwasserneubildung. Die Versickerungseignung ist in Anbetracht der Bodenverhältnisse nicht übermäßig günstig. Der ATV betreibt einen Grundwasserbrunnen zur Beregnung der Sportflächen, der gleichzeitig als Notwasserbrunnen zur Versorgung mit Trinkwasser im Not- und Katastrophenfall dient.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den Umweltbelang Wasser ist mittel.

Auswirkungen/ Prognose

Die Ausweisung neuer Baugebiete auf bisher nur gering bzw. nicht baulich genutzten Flächen ist grundsätzlich mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut (Grund-)Wasser verbunden. Bei Realisierung der vorgelegten Planung kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Anforderderungen des Wassersicherstellungsgesetzes (WasSG) bezüglich der Notwasserversorgung[6] sind zu erfüllen.

Die Versickerungseignung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht übermäßig günstig, wie ein Gutachten bestätigt[7]. In Zusammenarbeit zwischen SUN (Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg) und der wbg Nürnberg GmbH wurde für die geplante Bebauung ein Entwässerungskonzept entwickelt.

Wenn die geplanten Versickerungsmaßnahmen realisiert werden, sind insgesamt keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Bereich Wasser zu erwarten.

2.3 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Das Sportgelände wird seit 2004 nicht mehr genutzt. Der Bestand aus mageren Freiflächen („Festwiese“ mit Flächen nach § 30 BayNatSchG) und hochwertigen Großbäumen hat sich in den letzten Jahren deutlich verbessert. Unter anderem durch die Einzäunung der Sportplatzflächen konnten sich Flora und Fauna ungestört entwickeln.

[6] entsprechend Stellungnahme des LfU vom 12.01.2009

[7] Überprüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes BV Nürnberg, Grundstück ATV, Wallensteinstraße, Dr. Schulze und Lang, 11.05.2011

2.3.1 Pflanzen

Ausgangssituation

Im Juli 2011 wurde eine vegetationskundliche Ortseinsicht vorgenommen. Zum Baumbestand liegt ein Baumgutachten vor[8], der Baumbestand kann als ausreichend und aktuell kartiert gelten.

Auf den aufgelassenen Spielfeldern hat sich seit 2004 eine üppige Ruderalvegetation eingestellt, die in einigen Bereichen auch vermehrt Magerzeiger aufweist. Auf der „Festwiese“ (Fläche nach § 30 BayNatSchG) wurden im Jahr 2011 große Bestände an seltenen Sandgrasnelken gefunden.
Das gesamte Plangebiet weist aktuell eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Vegetation auf.



Festwiese mit Blick zur Gerhard-Hauptmann-Straße



Sandgrasnelke



Sandgrasnelken-Bestand auf der Festwiese

Auswirkungen/ Prognose

Die vorliegende Planung sieht eine nahezu vollständige Bebauung des Gebietes vor und ist deshalb in ihren Auswirkungen für das Schutzgut Vegetation als erheblich negativ einzustufen.

2.3.2 Tiere

Ausgangssituation

Faunistisch bedeutsam sind insbesondere die 57 Altbäume im Planungsgebiet.
Es liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung[9] (saP) vor. Neben den bereits 2009 als (potentiell) betroffen eingestuften Zauneidechsen, Fledermäusen und Spechten, konnten 2011 auch Rebhühner im Gebiet nachgewiesen werden.

Die ökologische Wertigkeit des Planungsgebietes für die Tierwelt ist hoch.

Auswirkungen/ Prognose

Entsprechend der Planung sind einige faunistisch bedeutsame Altbäume im Gebiet zu fällen (die genaue Zahl ist den Unterlagen nicht zu entnehmen); die Offenflächen sind ebenfalls großflächig überplant. Die Betroffenheit der meisten artenschutzrechtlich relevanten Tierarten kann zwar durch entsprechende, in der saP formulierte Vermeidungs-, Verminderungs- und CEF-Maßnahmen[10] ausgeglichen werden (siehe Punkt 4.2), es sind jedoch auch andere als die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten betroffen und Lebensräume gehen unwiderbringlich verloren. Im Fall des Rebhuhns werden Verbotstat-

[8] Gutachen Nr. 111106, SV-Büro Grasmaier, 20.11.2011
[9] Büro ÖFA, Schwabach, September 2012
[10] Maßnahmen zu Sicherung der koninuierlichen ökologischen Funktionalität

bestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, eine artenschutzrechtliche Ausnahme der Regierung von Mittelfranken wurde erteilt.

Insgesamt sind aus den oben genannten Gründen trotz der entsprechend der saP durchzuführenden Maßnahmen die Auswirkungen auf die Tierwelt durch die Realisierung der Planung als erheblich negativ einzustufen.

2.3.4 biologische Vielfalt

Auch die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (Freiraumverluste, Einschränkung des Biotopverbundes durch Errichtung von Barrieren und damit Einschränkung des genetischen Austausches, möglicher Rückgang der Individuuenzahlen) durch die Realisierung der Planung ist als erheblich negativ einzustufen.

2.4 Landschaft

Ausgangssituation

Die alten Gehölzbestände auf dem ATV-Sportgelände bzw. entlang der Grundstücksgrenzen prägen aktuell das Landschaftsbild. Erhaltenswert aus Sicht des Landschaftsbildes sind v.a. die aus Birken und Ahornen zusammengesetzte Baumreihe entlang des nordwestlichen Spielfeldrandes, die überwiegend aus Ahornen zusammengesetzte Baumreihe entlang der südöstlichen Grenze des Untersuchungsgebietes, die Ahornreihe östlich der Tennisplätze sowie die Ahorne und Linden vor der Sportgaststätte. Die alten Großbäume haben eine Fernwirkung, die u.a. eine Kulisse für die Kleingärten bilden und den Strukturreichtum des Untersuchungsgebietes ausmachen.

Insgesamt hat das Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

Auswirkungen/ Prognose

Durch die Bebauung der Freiflächen werden die Sichtbeziehungen über die offene, landwirtschaftlich genutzte Landschaft im Umfeld des Planungsgebietes eingeschränkt. Wieviele Bäume insgesamt erhalten werden können, ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen, da sie widersprüchliche Zahlen enthalten. Entsprechend der saP sollen ca. 50 % (31 von 58) der naturschutzfachlich wertvollen Bäume erhalten bleiben.

Unter diesen Bedingungen ist die Eingriffsschwere des Vorhabens für das Schutzgut Landschaft als erheblich einzustufen.

2.5 Mensch, menschliche Gesundheit

2.4.1 Erholung

Ausgangssituation

Die Sportanlagen, die den überwiegenden Teil des Plangebietes einnehmen, können nur von Mitgliedern zur Erholung genutzt werden. Bei der westlich an das Sportgelände angrenzenden Fläche handelt es sich um eine magere Wiesenbrache, die als Kirchweihplatz genutzt wird („Festwiese“). Diese ist öffentlich zugänglich, es ist davon auszugehen, dass auf der Fläche Kinder spielen und Hunde ausgeführt werden.

Der ehemals vollständig landwirtschaftlich genutzte Bereich mit seinen Wegen zwischen Rothenburger Straße und Wallensteinstraße, der zum Teil bereits bebaut bzw. für den weitere Bebauung geplant ist (Bebauungsplan - Großreuth Nr. 4601), hat insgesamt für

die kurzzeitige, wohnungsnahe Erholung zum Spazieren gehen, joggen, Hunde ausführen etc. eine mittlere Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet selbst ist für das Schutzgut Erholung in Bezug auf die Allgemeinheit von geringer Bedeutung.

Auswirkungen/ Prognose

Mitglieder des Sportvereins haben möglicherweise einen längeren Anfahrtsweg zu den neuen Sportflächen an der Hügelstraße. Der Platz für die Kirchweih und die nicht festgelegten, ungeordneten Nutzungen der Brachfläche entfallen. Spazieren gehen, Joggen etc. im Bereich zwischen Rothenburger Straße und Wallensteinstraße ist weiterhin möglich, auch wenn diese Nutzungen durch die neuen Wohngebiete weiter eingeschränkt werden, bzw. sich die Wegstrecken, die durch bebautes Gebiet führen, verlängern.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes entsteht eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, die an geplante Grünzüge anschließt und sicherlich auch von den nördlich angrenzenden Anwohnern genutzt werden wird. Die Versorgung mit Spielflächen im Umfeld wird dadurch insgesamt verbessert.

Die von der Stadt Nürnberg pro Einwohner beschlossenen Grünflächenrichtwerte werden im Plangebiet nicht erreicht. Da das B-Plan-Verfahren vor dem Beschluss der Richtwerte eingeleitet wurde, können weitere öffentliche Grünanlagen erst im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4601 von der Stadt Nürnberg hergestellt werden. Dadurch kann dann eine Verbesserung der Erholungssituation im Gesamtgebiet zwischen Rothenburger Straße und Wallensteinstraße erreicht werden.

Insgesamt ist die Eingriffsschwere des Vorhabens für das Schutzgut Erholung als weniger erheblich einzustufen.

2.5.2 Lärmbelastung

- *Verkehrslärm*

Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt an die stark befahrene Wallensteinstraße. In der Lärmkarte 2007 sind für den an die Wallensteinstraße angrenzenden Bereich Tagesmittelpegel Lden[11] von bis zu 71 dB(A) durch den Straßenverkehr angegeben. Das Plangebiet ist aktuell nicht bewohnt.

Auswirkungen/ Prognose

Bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung würden Bewohner gemäß des schalltechnischen Gutachtens einer Lärmbelastung (Fassadenpegel) von bis zu 69 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht ausgesetzt. Die Grenzwerte der 16.BImSchV werden mit 10 dB(A) am Tag und 13 dB(A) nachts erheblich überschritten. Durch die geplanten passiven Schallschutzmaßnahmen wird die Belastung in den Innenräumen auf ein gesundheitsverträgliches Maß reduziert. Allerdings bleibt das Problem tieffrequenter Schallanteile und der Belastung im Freibereich bestehen. Deshalb ist die Lärmbelastung nach wie vor als erheblich anzusehen.

[11] In der EU-Richtlinie (25.6.2002) über die "Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm" verwendeter Lärmindex: Tag-Abend-Nacht-Pegel (day/evening/night). Dabei werden die Abendstunden (in der Regel 19.00 - 23.00 Uhr) mit einem Zuschlag von 5 dB und die Nachtstunden (23.00 - 7.00 Uhr) mit einem Zuschlag von 10 dB gewichtet.

- *Gewerbelärm*

Mögliche Gewerbelärmemittenten liegen in größerer Entfernung zum geplanten Wohngebiet, so dass eine erhebliche Gewerbelärmbelastung nicht zu erwarten ist.

2.5.3 Störfallvorsorge

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine störfallrelevanten Betriebe.

2.6 Luft

Ausgangssituation

Bei flächendeckenden Luftmessungen in den Jahren 2002 – 2004 wurde im Planungsgebiet eine durchschnittliche Luftbelastung von 35 µg/m³ für Stickstoffdioxid gefunden. Damit wäre der Grenzwert der 22. BImSchV von 40 µg/m³ unterschritten. Der in der ca. 600 m entfernten Luftmessstation "von-der-Tann-Straße" für das Jahr 2011 gemessene Stickstoffdioxid-Jahresmittelwert von 49 µg/m³ lässt sich nicht auf das Planungsgebiet übertragen, da die offene und niedrige Straßenrandbebauung einen guten Luftaustausch gewährleistet und die Verkehrsdichte wesentlich geringer ist, als an der stark befahrenen Kreuzung von-der-Tann-Straße/Rothenburger Straße.

Aus den gleichen Gründen ist auch davon auszugehen, dass die Überschreitungshäufigkeit des Feinstaubtagesgrenzwertes von 50 µg/m³ unter den gemäß 22. BImSchV zugelassen 35 Überschreitungen pro Kalenderjahr liegt.

Für alle übrigen Luftschadstoffe einschließlich Ozon, für die in der 22. und 33. BImSchV Grenzwerte festgelegt sind, ist im Planungsgebiet keine Überschreitung zu erwarten.

Auswirkungen/ Prognose

Eine Überschreitung der für Luftschadstoffe festgelegten Grenzwerte ist für das Planungsgebiet nicht zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind daher keine erheblichen Auswirkungen für die künftigen Bewohner zu erwarten.

2.7 Klima

Ausgangssituation

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

Auswirkungen/ Prognose

Die Weiterentwicklung des Planbereiches hat Auswirkungen auf den globalen und lokalen Klimaschutz:

2.7.1 Lokalklima

Lokalklimatisch liegt der Planungsbereich in einem Gebiet ohne nennenswerte stadtklimatische Bedeutung. Wohngebäude und Verkehrsflächen weisen eine erhöhte Wärmespeicherfähigkeit auf. Dadurch werden die umgebenden Luftschichten intensiver und langandauernder (d.h. bis in die Nacht) erwärmt. Durch die vorgesehene, relativ dichte Bebauung mit entsprechenden Verkehrsflächen, ist deshalb mit einer partiellen Überwärmung des Wohngebietes zu rechnen. Maßnahmen, die durch abkühlende Wirkung für eine gute Aufenthalts- und Wohnqualität sorgen, sind deshalb zu realisieren. Wichtig sind dabei ein hoher Begrünungsanteil sowie Dach- und Fassadenbegrünung.

Gleichzeitig sind im öffentlichen Raum verschattete Bereiche vorzusehen. Dies wurde bei dem vorgelegten Plan bereits berücksichtigt.

2.7.2 Globalklima

Bei der weiteren baulichen Entwicklung des Gebietes ist auf die Vermeidung zusätzlicher CO_2-Belastungen der Atmosphäre zu achten. Die Anforderungen der gültigen EnEV sollten deshalb um mindestens 30% unterschritten werden, der Passivhaus- bzw. Niedrigstenergiestandard, auch im Hinblick auf die verschärften gesetzlichen Anforderungen abgestrebt werden. Hierzu trifft die vorliegende Planung keine Regelungen.

Eine zusätzliche verkehrsbedingte CO_2-Belastung ist bei der geplanten Nutzung zu erwarten. Die geplante Anbindung an den ÖPNV sollte dazu beitragen, den motorisierten Individualverkehr so weit wie möglich zu vermeiden.

2.7.3 Klimawandel

Szenarien über die zu erwartende klimatischen Veränderungen sagen eine Zunahme von Sommer- und Hitzetagen und die Veränderung der Niederschlagsmenge und -verteilung voraus. Dies erfordert vorsorgende planerische Maßnahmen, die von der vorliegenden Planung nur zum Teil getroffen werden (siehe Punkt 4, Tabellen 2 und 3).

Gesamtbewertung: Auf Grund der Zielvsetzungen bzgl. Klimaschutz der Stadt Nürnberg ist jede zusätzliche CO_2-Belastung als erheblich einzustufen.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt[12], erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und -denkmälern unverzüglich gemeldet werden müssen und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen ist.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante 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.

Pflanzen/Tiere:
Ohne die geplante Wohnbebauung würde der Biotopkomplex erhalten bleiben und sich in verschiedene Sukzessionsrichtungen weiterentwickeln. Auch der üppige Baumbestand bliebe vollständig erhalten. Für die Freiflächen wäre eine zunehmende Verbuschung zu

[12] Quelle: Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 11.04.2005

erwarten, die schließlich in einen geschlossenen Gehölzbestand münden würde. Durch zielgerichtete Pflege im Sinne des Naturschutzes ließen sich weite Bereiche zu wertvollen Magerrasen entwickeln, andere Bereiche zu artenreichen Ruderalfluren. Dies wäre aus naturschutzfachlicher Sicht positiv zu bewerten.

Für die anderen Umweltbelange würde die Nullvariante mit der unter Punkt 2 beschriebenen Ausgangssituation übereinstimmen, die Bewertung wäre entsprechend.

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

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

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[13] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB.	Abwägungsrelevanz. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen können, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[14] **(bzw. BayNatSchG**[15]**)** Eingriffsregelung	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich.
Artenschutz / saP[16]	Verbotstatbestände nach § 44 BayNatSchG, naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme nach § 45 BayNatSchG, Einschlägigkeit des § 15 BNatSchG.	Nicht abwägungsfähig. Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht (Beurteilung durch Reg. v. Mfr.). Bei Nichtvorliegen des Ausnahmetatbestandes ist der B-Plan nicht rechtmäßig.
BNatSchG FFH/SPA - Verträglichkeitsprüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG.	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung.

Tabelle 1: Rechtsinstrumente des Umweltrechts und Rechtsfolgen

13 Baugesetzbuch, Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a
14 Bundesnaturschutzgesetz
15 Bayerisches Naturschutzgesetz
16 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die vorliegende Planung (Stand November 2012) sieht folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung umweltfachlich negativer Auswirkungen vor:

geplante Maßnahme	Art der Sicherung*	Umweltbelang, dem die Maßn. zugutekommen	positive Auswirkung
➢ Zwischenspeicherung von Regenwasser im Bereich der privaten Grünflächen in Rückhalteanlagen, Versickerung	StbV/ Regelung	Boden Wasser Klima	➢ Verzögerung des Niederschlags-abflusses ➢ Verringerung negativer Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung
➢ Stellplätze und Zuwegungen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden	B-Plan/ Festsetzung		
➢ weitgehender Erhalt und Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes	B-Plan/ Festsetzung	Pflanzen Tiere biolog. Vielfalt Landschaft Klima	➢ Verbesserung des Kleinklimas ➢ Verzögerung des Niederschlagsabflusses ➢ Trittsteine für Pflanzen und Tiere
➢ extensive Begrünung für die Dachflächen der einzelnen Gebäudetypen, Garagen sowie Carports	B-Plan/ Festsetzung		
➢ intensive Begrünung der Tiefgaragendecken	B-Plan/ Festsetzung		
➢ Baumpflanzungen entlang der verkehrsberuhigten Bereiche	B-Plan/ Festsetzung		
➢ Verzicht auf durchlaufende Sockel	B-Plan/ Festsetzung	Tiere Biologische Vielfalt	➢ Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel)
➢ weitgehender Erhalt wertvoller Altbäume	B-Plan/ Festsetzung		➢ Erhalt von Lebensräumen
➢ öffentliche und private Grünflächen zur Versorgung der neuen Bewohner mit Erholungs- und Spielflächen, Anknüpfung an vorhandene und geplante Grünstrukturen	B-Plan/ Festsetzung	Mensch/ Erholung	➢ Angebot an Erholungs- und Spielflächen ➢ Platz für Kirchweih bleibt in der nahen Umgebung
➢ Verlagerung des Kirchweihplatzes in den Bereich des alten Dorfkerns von Großreuth			
➢ verkehrliche öffentliche Gebietserschließung ausschließlich über verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen	B-Plan/ Festsetzung	Mensch/ Lärm	➢ kein Durchgangsverkehr ➢ Schallschutz
➢ Bebauungsreihenfolge, passiver Schallschutz	B-Plan/ Festsetzung		
➢ Flachdächer	B-Plan/ Festsetzung	Klima	➢ solarenergetische Nutzbarkeit bei gleichzeitiger Dachbegrünung wird ermöglicht ➢ Energieversorgungskonzept
➢ Anschluss an das Fernwärmenetz	Absichtserklärung		

* Sicherung ist erfolgt

Tabelle 2: geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung umweltfachlich negativer Auswirkungen

Die folgenden Maßnahmen hätten zu einer weiteren umweltfachlichen Optimierung der Planung führen können:

Landschaft Erholung Pflanzen Tiere Naturhaushalt	➢ Die „Festwiese" mit den geschützten Sandgrasnelkenbeständen sollte als Grünfläche mit extensiven Bereichen erhalten werden (alternativ oder zusätzlich zu der geplanten Grünfläche auf dem Tennisplatz)	➢ die Maßnahme wurde nicht berücksichtigt
Klima*	➢ Durchführung einer Verschattungsanalyse unter Berücksichtigung der geplanten Baumpflanzungen ➢ Schaffung von Schattenplätzen im öffentlichen Raum	➢ Eine Verschattungsanlayse (Stand 14.10.2011) liegt bei UwA vor. Dabei wurde jedoch nur ein Teil des Plangebietes betrachtet. Um eine aussagekräftige Beurteilung machen zu können, hätte die gesamte aktuelle Planung, auch unter Einbeziehung der geplanten Begrünung, einer Verschattungsanalyse unterzogen werden müssen.
	➢ Verzicht auf Dacheinschnitte und –aufbauten.	➢ Die Maßnahme wurde nicht berücksichtigt. Dadurch steigt das AV-Verhältnis (Anteil an wärmeübertragenden Flächen) und damit der Wärmebedarf der Gebäude.
	➢ Der Bautechnische Standard sollte vertraglich festgelegt werden und die gültige EnEV um 30% unterschreiten bzw. dem Passivhausstandard entsprechen.	➢ im StbV (Stand 25.10.12) sind keine Regelungen über den Energiestandard getroffen

Tabelle 3: weitere vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung umweltfachlich negativer Auswirkungen, die in der Planung nicht berücksichtigt wurden. Die Gründe sind der Abwägung darzulegen.

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Planungsbereich liegen keine FFH- oder SPA-Gebiete. Das Planungsgebiet ist in keinem Bereich als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Auch geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale sind dort nicht vorhanden. Die Freifläche zwischen der Hartungstraße und den Kleingartenflächen, - die sogenannte „Festwiese"-, weist in Teilbereichen gemäß §30 BNatSchG i. V. m. Art. 23(1) BayNatSchG geschützte Biotope (Magerstandorte mit der besonders geschützten Sandgrasnelke und anderen Magerzeigern) auf. In der aktuellen Stadtbiotopkartierung wurden die 5 Bergahorn-Bäume am südwestlichen Rand des Planungsgebietes als Biotop Nr. 1355-001 erfasst.

Weite Bereiche des B-Plan-Geltungsbereiches, insbesondere die vorhandenen Gehölzbestände, die umfangreichen Brachflächen und die „Festwiese" sind ökologisch bedeutsam (siehe Pkt. 2.2).

Durch die Realisierung der Planung sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten. Somit ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des §1a BauGB zu entscheiden und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz sind zu beachten (siehe hierzu Punkt 4.2).

4.1.1 Vermeidung entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der Gehölzbestand und die Altbäume im Planungsgebiet werden teilweise erhalten.

4.1.2 Ausgleich entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Im Rahmen der Festsetzungen sind Art und Umfang der Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen zu bestimmen und auszuführen[17]. Die Ausgleichsbilanzierung wird vom Büro Adler und Olesch erstellt. Eine Überarbeitung der aktuell bei UwA vorliegenden Ausgleichsbilanzierung ist u.a. im Hinblick auf die Bilanzierung des Spielplatzes und des Straßenbegleitgrüns (keine Bilanzierung als Magerrasen) erforderlich, auch die Einbeziehung der Kompensationsflächen für das Rebhuhn ist vorgesehen. Die aktuelle Darstellung der Ausgleichsflächen / Maßnahmenflächen für Artenschutz und aktuelle quantitative und qualitative Bewertung von Eingriff / Ausgleich in den Unterlagen ist erforderlich (incl. planerischer Darstellung der Bilanzierung nach Biotop- und Nutzungstypen).

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Auf Grund der Anforderungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes[18] ist der besondere Artenschutz bei allen Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen und nicht abwägungsfähig. Zur rechtskonformen Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt[19].

Folgende Maßnahmen sind entsprechend der saP[20] durchzuführen:

Nr.	Maßnahme
V1	Die Baufeldfreiräumung erfolgt nur außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. zwischen Oktober und Februar.
V2	Ca. 50 % des wertvollen Baumbestandes bleiben erhalten. Eine Schädigung dieser Bäume und ihres Wurzelwerkes während der Baumaßnahmen durch entsprechende Schutzmaßnahmen wird vermieden.
V3	Gehölzbeseitigung erfolgt außerhalb der Vogelschutzzeit, zwischen Oktober und Februar.
V4	Notwendige Fällungen von Bäumen mit Spechthöhlen, Totholzanteil und/oder rissiger Rinde erfolgen im Oktober.
V5	Wenn V4 im Oktober nicht umsetzbar, dann Fällung solcher Bäume zwischen November und Ende Februar unter Begleitung der lokalen Fledermausbeauftragten zur Kontrolle, ggf. zur Rettung überwinternder Fledermäuse.
V6	Notwendige Baumpfegemaßnahmen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeit zwischen Okober und Februar. Bei den Bäumen Nrn. 15-17,20,22-26,31-34,53,55 und 78 erfolgen Pflegemaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen im Oktober.

[17] wie in der Anlage 1 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen festgelegt
[18] § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5
[19] erstellt von der Ökologisch-Faunistischen Arbeitsgemeinschaft, Schwabach, September 2012
[20] Näheres siehe Punkt 3 der saP: „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“

V7	Gebäudeabriss erfolgt zum Schutz der Vögel und Fledermäuse im Oktober. Falls dies nicht möglich nicht, erfolgt der Gebäudeabriss zwischen November und Ende Februar. Eine Entkernung der Inneneinrichtung ist jederzeit möglich. Unmittelbar vor dem Abriss muss eine Kontrolle durch die lokale Fledermausbeauftragte erfolgen. *Hinweis: der Gebäudeabriss erfolgte im Herbst/Winter 2011 nach Kontrolle auf Fledermausquartiere durch eine Biologin.*
V8	Zur Ergänzung des Baumbestandes werden durch den Bauträger 99 Hochstämme neu gepflanzt und dauerhaft erhalten.
V9	Die öffentlichen Grünflächen sollen als extensiv gepflegte Wiesen mit über die Flächen verteilten heimischen und standortgerechten Gerhölzen gestaltet werden.
V10	Auf durchlaufende Sockel bei Einfriedungen wird verzichtet.
CEF1	Fachgerechte Anbringung und jährliche Pflege/Wartung von 15 Fledermauskästen.
CEF2	Anlage und dauerhafte Erhaltung von Steinhaufen/-schüttungen mit umgebenden Sandflächen auf öffentlichen und gemeinschaftlichen Grünflächen, bevorzugt in sonnenexponierter Lage, um Lebensraum für die Zauneidechse zu schaffen. *Hinweis: Die Lage der Fläche wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt südlich der Kleingartenanlage festgelegt.*
FCS/ K1	dauerhafte Sicherung einer insgesamt 1 ha großen Fläche (Flurnrn. 849, 853, 837) bei Neunhof und Entwicklung der Flurstücke zu einem Brutlebensraum für das Rebhuhn.

Tabelle 4: Artenschutz-Maßnahmen entsprechend saP
(V) artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
(A) artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
(K) artenschutzrechtliche Kompensation
(CEF) Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität/vorgezogene Ausgleichmaßnahmen
(FCS) Maßnahme, an deren Durchführung die Ausnahme direkt gekoppelt ist

Von der Regierung von Mittelfranken wurde mit Bescheid vom 17.10.2012 eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG für den B-Plan 4529 erteilt. Die oben aufgeführten erforderlichen Maßnahmen sind umzusetzen. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (FCS/K1) auf den Ausgleichsflächen Fl. Nrn. 837, 849 und 853, Gem. Neunhof, sind im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde bis März 2013[21] herzustellen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen Optimierungsmaßnahmen vor Beginn der nächsten Brutzeit durchzuführen sind. Die Flächen für die Maßnahme FCS/K1 sind dauerhaft zu sichern[22].

Im Städtebaulichen Vertrag sind Regelungen zur Durchführung der Maßnahmen erforderlich[23]. Eine ökologische Baubegleitung durch eine/n Sachverständige/n wird empfohlen.

Zur Herstellung der Ersatzlebensräume (CEF 2 und FSC/K1) sowie zur fachgerechten Montage und Pflege der Fledermauskästen (CEF 1) sind außerdem Monitoringmaßnahmen erforderlich (siehe Punkt 8), zu denen ebenfalls Regelungen im städtebaulichen Vertrag erfolgen sollten.

[21] Anmerkung: Im Bescheid ist - wohl irrtümlicherweise - die Frist „März 2012“ („vor Beginn der nächsten Brutzeit (März 2012)“) genannt. Es wird davon ausgegangen, dass März 2013 gemeint ist. Hier sollte eine Klarstellung erfolgen.
[22] Solange sich die Flächen im Eigentum der Stadt Nürnberg befinden, ist eine dingliche Sicherung nicht erforderlich. Falls die Flächen in der Zukunft jedoch verkauft werden, sollte eine dingliche Sicherung ins Grundbuch eingetragen werden.
[23] siehe hierzu Stellungnahme des Umweltamtes vom 14.11.2012

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

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

6. Geprüfte Alternativen

Eine erste Umweltprüfungsstudie (UPS) zum Geltungsbereich wurde bereits im Januar 2005 durch das Umweltamt erstellt. Konkrete Planungsaussagen lagen damals nicht vor. In der UPS wurde darauf hingewiesen, dass ein Verzicht auf die Bebauung der Festwiese die Eingriffsschwere erheblich mindern würde und angeregt, durch eine Verschiebung der Bebauung die Festwiese in einen Grünzug zu integrieren.

Bestandteil des Einleitungsbeschlusses 2005 waren 2 Varianten (Variante 1: 160 WE, Variante 2: 180 WE), welche beide die Festwiese überplanten. Im weiteren Verfahren wurde eine 3. Variante mit der Planung der Dt. Reihenhaus AG (225 WE) untersucht, in welcher die Festwiese ebenfalls überplant war (Umweltbericht 2009).

Der Verkauf der Flächen an die wbg 2009 führte erneut zu Änderungen der Planung, die Festwiese ist jedoch auch aktuell für eine Bebauung vorgesehen. Mit Vorliegen der neuen Planung wurde der B-Plan-Bereich aus dem Geltungsbereich des Strukturkonzeptes Großreuth bei Schweinau herausgenommen. Auch im Umweltbericht zu diesem Strukturkonzept wird aus umweltfachlicher Sicht der Erhalt der Festwiese durch Integration in einen Grünzug und eine Verlagerung der Bebauung empfohlen.

Der Anregung, die Festwiese (deren ökologischer Wert in den letzten Jahren noch gestiegen ist) von Bebauung freizuhalten, wurde seitens des Verfahrensträgers leider nicht gefolgt. Die Gründe sollten in der Abwägung erläutert werden.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht soll nach dem Baugesetzbuch 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 7) und im Umweltbericht darzustellen. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Punkt 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen empfohlen (Punkt 4).

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

- Stadt Nürnberg: Bebauungsplan Nr. 4529 mit Grünordnung, Planzeichnung 1:1000, Vorentwurf, Stand 24.10.2012

- Stadt Nürnberg: Bebauungsplan-Satzung Nr. 4529 für ein Gebiet östlich der Hartungstr., nordöstlich der Gerhard-Hauptmann-Str. und nördlich der Wallensteinstr. (ehemals ATV-Sportgelände), in der Fassung vom 19.10.2012
- Stadt Nürnberg: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4529 für ein Gebiet östlich der Hartungstraße, nordöstlich der Gerhart-Hauptmann-Straße und nördlich der Wallensteinstraße (ehemals ATV-Sportgelände), in der Fassung vom 19.10.2012
- Städtebaulicher Vertrag, Entwurf, Stand 25.10.2012, mit Anlagen
- Ausgleichsbilanzierung Bestandsplan, Plan Nr. 11-14_1.03_B vom 15.02.2012, Adler und Olesch
- Ausgleichsbilanzierung Planungsbewertung, Plan Nr. 11-14_1.04_B vom 15.02.2012, Adler und Olesch
- Ausgleichsbilanz gemäß Kostenerstattungsbetragssatzung, Adler und Olesch, Nürnberg, 28.09.2012
- Baumbestandsplan mit Höhen, Landschaft + Design, 19.05.2011
- Umweltbericht (Variantenstudie) vom 18.01.2005
- Umweltbericht (geänderte Planungen, Deutsche Reihenhaus AG) vom 02.02.2009
- Umweltbericht (geänderte Planungen, wbg), 1. Entwurf vom August 2011
- Stadt Nürnberg: wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Rahmenplan Landschaft der Stadt Nürnberg 1985
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (1986 - 1988), Aktualisierung der Stadtbiotopkartierung 2008
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP) 1993 - 1996
- Artenschutzkartierung (ASK)
- Flächennutzungstypenkartierung des Umweltamtes 1995
- strategische Lärmkarte 2007, LfU
- saP zum B-Plan Nr. 4529, Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, Schwabach, September 2012
- Bescheid 55.1 – 8642 – G 105/12, artenschutzrechtliche Ausnahme für den B-Plan Nr. 4529 „Angersiedlung Wallensteinstraße“, Regierung von Mittelfranken, Ansbach, 17.10.2012
- Voruntersuchung zur weiteren Entwicklung des Baugebietes/Bauverträglichkeitsuntersuchung bei den Altbäumen („Baumgutachten“), Gutachten Nr. 111106, Büro Willibald Grasmaier, 20.11.2011
- Schalltechnisches Gutachten zur „Angersiedlung am Park“, Modus Consult, Speyer, Oktober 2012
- BV Nürnberg, Grundstück ATV, Wallensteinstraße: Überprüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes, Schulze+Lang, Spardorf, 11.05.2011
- BV Nürnberg, Grundstück ATV, Wallensteinstraße: Allgemeiner geotechnischer Bericht gem. DIN 4020, Schulze+Lang, Spardorf, 24.05.2007
- Luftbildauswertung zur Kampfmittelvorerkundung auf Baugrundstücken, Bauvorhaben „Nürnberg Wallensteinstraße, Ing.-Büro Dr. Carls, Estenfeld, 17.08.2011
- Stellungnahme des LfU zum B-Plan Nr. 4529 vom 12.01.2009
- strategische Lärmkarte 2007 (2009 vom LfU an die Stadt Nürnberg übergeben)
- Karte zum Stadtklima aus dem ABSP von 1995, Institut für Umweltschutz der Universität Dortmund (1984)

- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 11.04.2005
- Stellungnahme Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) vom 21.05.2008
- Fotos: Dr. Dietmar Pilotek

Geländebegehungen fanden im Juni (Tiere) und im Juli 2011 (Pflanzen) statt.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach dem Baugesetzbuch sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen[24]. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitoring von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei nach § 4 (3) verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines B-Planes zu unterrichten.

Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu achten. Dies betrifft auch die Festsetzungen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen. Zum B- Plan Nr. 4529 wird außerdem ein städtebaulicher Vertrag erstellt, in dem Vereinbarungen über die Durchführung der in der saP geforderten Maßnahmen getroffen werden sollten.

Darüber hinaus sind folgende Überwachungsmaßnahmen durchzuführen:
Für den Bereich Lärm können in Zukunft die alle fünf Jahre zu erstellenden strategischen Lärmkarten nach EG-Umgebungslärmrichtlinie zum Monitoring herangezogen werden. Zur Durchführung der im Bereich Fauna/Artenschutz genannten Überwachungsmaßnahmen sollten Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen werden. Insbesondere der Nachweis über die ökologische Funktionalität und dauerhafte Sicherung der FCS-Maßnahme für das Rebhuhn ist für den Erhalt der Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Mittelfranken zwingend erforderlich.

[24] § 4c BauGB

Umwelt-belang	(mögliche) **erhebliche** Auswirkung des Bauleitplanes	+ / -	Überwachungsmaßnahme(n)	Durchführung durch	Zeitpunkt/ Intervall
Mensch/ Verkehrslärm	Lärmexposition von Bewohnern	-	Berechnung, Messung des Immissionspegels an der Fassade	Akustik-Ingenieur	alle 5 Jahre
	Lärmexposition im Freien	-	Berechnung, Messung des Immissionspegels im Ausbreitungsraster	Akustik-Ingenieur	alle 5 Jahre
Fauna/ biolog. Vielfalt/ Artenschutz	Beseitigung von Fortpflanzungsstätten der Zauneidechse	-	Nachweis der ökolog. Funktionalität der Maßnahme CEF2/ Lebensraum für die Zauneidechse in Form einer Fotodokumentation mit kurzem Bericht bei UwA/1	Sachverständiger	einmalig, vor Beginn der Baumaßnahme
	Schädigungsverbot nach § 44 BNatSchG erfüllt; erfordert zur Erlangung der Ausnahme FCS-Maßnahme für Rebhuhn (extern)	-	Dokumentation der Umsetzung des externen Ausgleichs für das Rebhuhn (FCS/K1) auf landwirtschaftlichen Flächen von 1,0 ha, an UwA/1.	Sachverständiger	einmalig, vor Beginn der Baumaßnahme
			Nachweis der ökologischen Funktionalität der o.g. Maßnahmen durch Bericht an UwA/1. Der letzte Bericht nach 21 Jahren wird als Aabschlussbericht erstellt.	Sachverständiger	nach Herstellung der Fläche(n) 3x nacheinander im 2-jährigen, anschließend 3x im 5-jährigen Turnus [25]
	Lebensraum- und Ruhestättenverlust durch Fällung von drei Höhlenbäumen	-	Fotodokumentation/ Maßnahmenbericht über die fachgerechte Montage der 15 Fledermauskästen an UwA/1	Sachverständiger	einmalig, vor Fällung der Höhlenbäume
			Fotodokumentation/ Maßnahmenbericht über jährliche Pflege der Fledermauskästen an UwA/1	Sachverständiger	jährlich/ über 10 Jahre nach Montage

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

9. Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplan (B-Plan)-Verfahren Nr. 4529 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[26]. Der Umweltbericht ermittelt den aktuellen Umweltzustand im Planungsgebiet sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Bebauung. Zu dem B-Plan wird auch ein städtebaulicher Vertrag mit Regelungen zu umweltfachlichen Aspekten abgeschlossen.

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Nürnberger Stadtgebietes, in der Gemarkung Großreuth bei Schweinau. Es umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha. Seit die frühere Sportnutzung durch den ATV Nürnberg aufgegeben wurde, liegt das Gelände brach. Geplant

[25] ein Abschluss der Überprüfung erfolgt nach 21 Jahren. Die Funktionalität der Maßnahme ist **dauerhaft** sicherzustellen.
[26] nach § 2 Absatz 4 BauGB

ist eine Einfamilienhausbebauung aus Reihen- und Doppelhäusern sowie in Teilbereichen Geschosswohnungsbau.

Weite Bereiche des Plangebietes, insbesondere die vorhandenen Gehölzbestände, die umfangreichen Brachflächen und die „Festwiese“ zwischen Hartungstraße und den ehemaligen Sportflächen sind ökologisch bedeutsam, die Gehölzbestände sind auch landschaftsbildprägend. Das Gebiet ist Lebensraum unter anderem für den streng geschützten Grünspecht und potentielles Brutrevier für Rebhühner, aber auch für andere Tierarten. Von der an das Planungsgebiet angrenzenden Wallensteinstraße geht eine erhebliche Lärmbelastung aus.

Bei Realisierung der Planung sind folgende Auswirkungen auf die zu untersuchenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches zu erwarten:

Umweltbelang	negative Auswirkungen bei Realisierung der Planung
Boden	nicht erheblich
Wasser	nicht erheblich
Pflanzen	erheblich
Tiere	erheblich
Biodiversität	erheblich
Landschaft	erheblich
menschl. Gesundheit/ Erholung	weniger erheblich
menschl. Gesundheit/ Lärmbelastung	erheblich
Luft	nicht erheblich
Klima	erheblich
Kultur- und Sachgüter	keine negativen Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten. Über deren Vermeidung bzw. Ausgleich ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches[27] zu entscheiden. Eine Bilanzierung, die Eingriff und Ausgleich einander gegenüberstellt, wird durch das Büro Adler und Olesch erstellt.

Nach dem Ergebnis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung führt die Planung außerdem zu Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Eine Ausnahmegenehmigung[28] durch die Regierung von Mittelfranken als höherer Naturschutzbehörde liegt bereits vor. Diese Ausnahmegenehmigung ist an die Durchführung einer Reihe von Artenschutzmaßnahmen, unter anderem der verbindlichen Schaffung von Ersatzlebensräumen für Rebhuhn und Zauneidechse, gekoppelt. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist verpflichtend und durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder vergleichbare Regelungen (Städtebaulicher Vertrag) zu sichern. Außerdem ist der Erfolg der Maßnah-

[27] §1a
[28] nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

men durch Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) nachzuweisen, die im Umweltbericht (Punkt 8) dargestellt werden.

Ein Freihalten der unter dem Schutz des § 30 BNatSchG stehenden, sogenannten „Festwiese“ von Bebauung konnte leider nicht erreicht werden.

Nürnberg, 14. November 2012
Umweltamt

gez. Köppel gez. Rei (-3840)

Redaktionell geändert am 19.11.2012

ANHANG
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto
- Ausschnitt Lageplan Ökokonto der Stadt Nürnberg Fl. Nrn. 277, Gem. Boxdorf und Fl.Nr. 893/0, Gem. Neunhof
- Lageplan Fl. Nr. 359 (T), Gem. Gleisshammer

660-10-80

Bebauungsplan Nr. 4529 ATV-Sportgelände
Bereitstellung von Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto

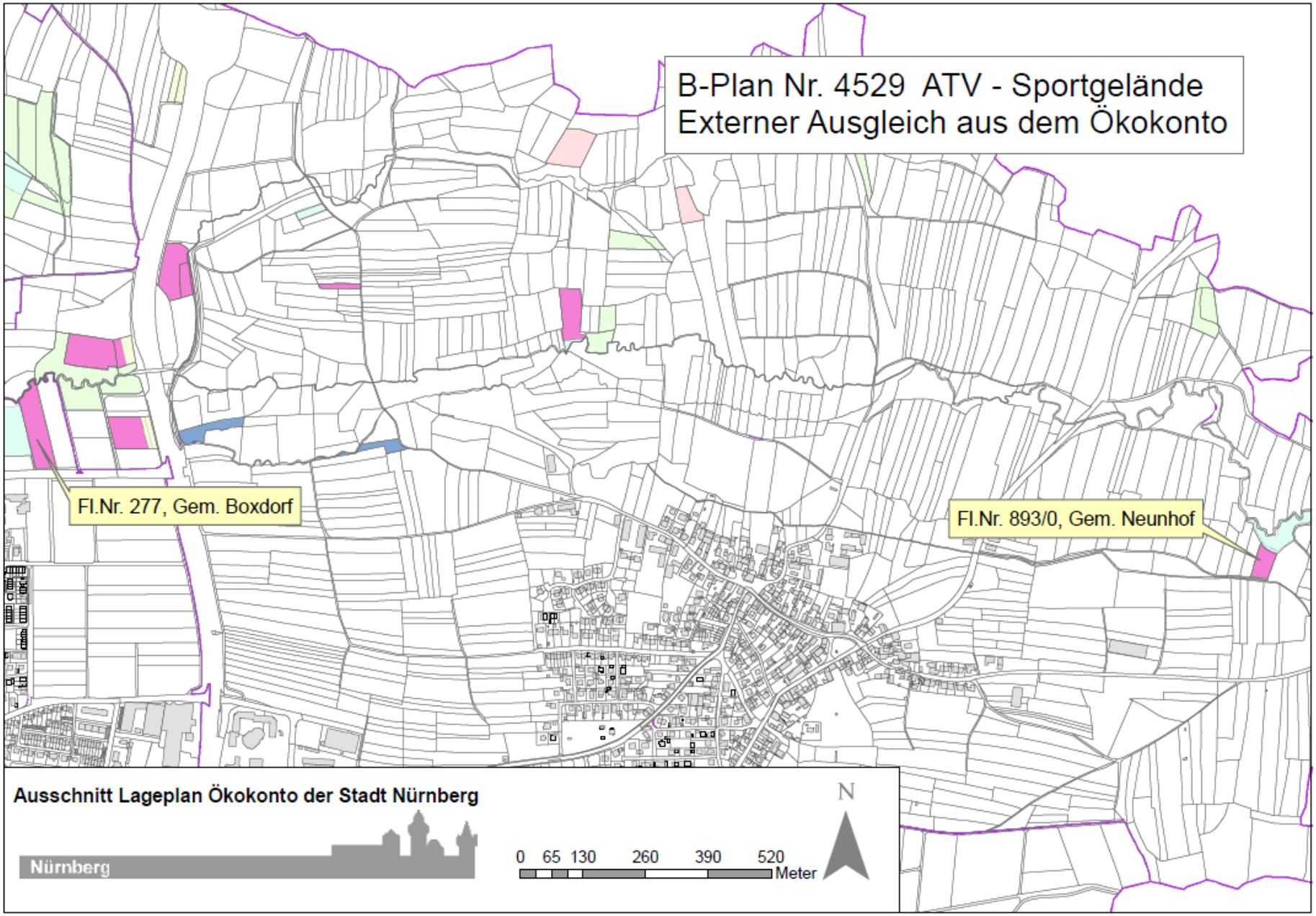
I. Als Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto wurden folgende Flächen zur Abbuchung für o.g. Bebauungsplan vorgemerkt und die Kosten ermittelt:

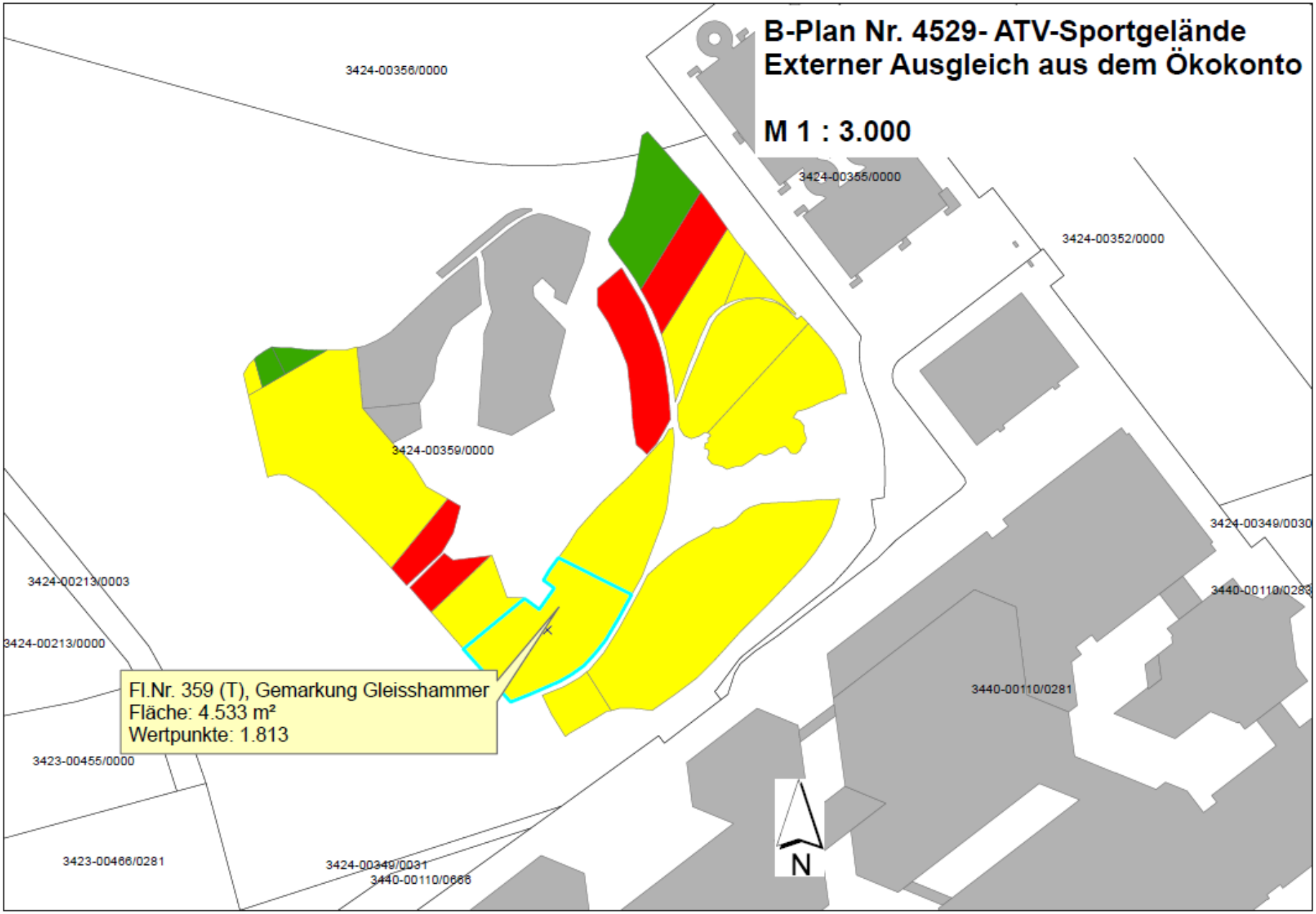
Gemarkung	**Fl. Nr.**	**Flächen-größe (m²)**	**Aufwertung in Wert-punkten**	**Kosten: Grund-erwerb (EUR)**	**Kosten: Herstellung, Fertigstellungs-, Entwicklungs-, und Folgepflege (EUR)**	**Kosten: Planung, Controlling (EUR)**	**Aufwertungsmaßnahme**
Boxdorf	277	7.127	1.425	73.906,99	16.107,02	805,35	Umwandlung einer intensiven in eine extensive Wiese
Neunhof	893/0	2.490	747	15.512,70	15.612,30	780,62	Umwandlung eines Ackers in eine extensive Wiese ohne Düngung
Gleisshammer	359 Teilfl.	4.533	1.813	22.665,00	29.917,80	1.495,89	Umwandlung eines naturfernen Laubholzforstes in Laubmischwald
Teilsummen		**14.150**	**3.985**	**112.084,69**	**61.637,12**	**3.081,86**	
			Gesamtsumme	**176.803,67**			

Alle Flächen sind im Ökokonto bevorratet. Die Aufwertungsmaßnahmen werden durchgeführt.

II. UwA/ 1, Frau Alkov z.w.V.
II. Stpl, Frau Günther z.w.V.

Nürnberg, 17.12.2008/ 14.11.2012
UwA/ 1, Leumer/ Baumgartner


B-Plan Nr. 4529 ATV - Sportgelände
Externer Ausgleich aus dem Ökokonto
Fl.Nr. 277, Gem. Boxdorf
Fl.Nr. 893/0, Gem. Neunhof
Ausschnitt Lageplan Ökokonto der Stadt Nürnberg
Nürnberg
0 65 130 260 390 520
Meter
N


B-Plan Nr. 4529- ATV-Sportgelände
Externer Ausgleich aus dem Ökokonto
M 1 : 3.000
3424-00356/0000
3424-00355/0000
3424-00352/0000
3424-00359/0000
3424-00349/0030
3424-00213/0003
3424-00213/0000
3440-00110/0283
3440-00110/0281
Fl.Nr. 359 (T), Gemarkung Gleisshammer
Fläche: 4.533 m²
Wertpunkte: 1.813
3423-00455/0000
3423-00466/0281
3424-00349/0031
3440-00110/0666
N