Schriftliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

BEGRÜNDUNG
zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4506 „ Dorfäcker-Ost“ für ein Gebiet südlich der Alten Parlerstraße, westlich der Parlerstraße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße

PLANBERICHT

1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Die Stadt beabsichtigt, für Flächen südlich der Alten Parlerstraße, westlich der Parlerstraße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

Nach wie vor besteht eine große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet: Die Gewerbeflächensituation in Nürnberg ist sehr angespannt. Einige Gewerbegebiete wie z.B. das Hafenindustriegebiet Nord, Rathsbergstraße oder der Gewerbepark Nürnberg Feucht sind nahezu vollständig besiedelt. Zur Sicherung einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung ist es erforderlich, durch vorsorgliche bauleitplanerische Sicherung und liegenschaftliche Aktivitäten dafür zu sorgen, dass kontinuierlich Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Standortqualitäten verfügbar sind.

Durch die Verlagerung eines Gartenbaubetriebes mit Gewächshäusern im zentralen Bereich des Plangebietes wurden Flächen frei. Die Stadt Nürnberg konnte über mehrere Jahre hinweg im Sinne einer Flächenbevorratung große Teile der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen erwerben. Dadurch ergibt sich die Chance, in Ergänzung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes an der Dorfäckerstraße, ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln. Ziel der Planung ist die Schaffung von Gewerbeflächen für mittelständische Gewerbebetriebe des produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbes, Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetriebe.

Die an diesen Bereich anschließenden Flächen nördlich und südlich der Wetzendorfer Straße sind bereits jetzt gewerblich genutzt. Durch die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die künftige geordnete Entwicklung der Flächen gesteuert werden und eine Schwerpunktverlagerung in Richtung Gebrauchtwagenhandel verhindert werden. Daher stehen hier die Sicherung der gewerblichen Nutzungen und eine Aufwertung des Straßenraumes der Wetzendorfer Straße im Vordergrund. Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen soll eine bessere Durchgrünung und Gliederung der bestehenden Gewerbeflächen bei Änderung/ Umnutzung und Nutzerwechsel vorbereitet werden.

3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

3.1. ANALYSE DES BESTANDS

3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der Planbereich liegt im nordwestlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Wetzendorf und wird im Westen von der Dorfäckerstraße, im Norden von einer Rad-/Fußwegverbindung, der Wetzendorfer Straße und der alten Parlerstraße sowie im Osten von der Parlerstraße begrenzt. Den südlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet die Bahnlinie „Nürnberg Ost - Nürnberg Großmarkt“. Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 9,5 ha, wobei die Größe der neu zu schaffenden Gewerbefläche östlich der Dorfäckerstraße ca.3 ha beträgt.
Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Gewerbegebiet an der Dorfäckerstraße, im Nordwesten grenzt der alte Dorfkern von Wetzendorf an, der überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Nordöstlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen mit Gewächshäusern und im Osten des Geltungsbereiches grenzt das Areal des Bauindustriezentrums der Bayerischen Bauindustrie an.

3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der zentrale Bereich, der vormals durch eine Erwerbsgärtnerei genutzt wurde, wird gegenwärtig immer noch landwirtschaftlich genutzt, die vormals vorhandenen Gewächshäuser sind inzwischen abgebrochen. Die Baugrundstücke nördlich und südlich der Wetzendorfer Straße sind gewerblich genutzt, ebenso wie die beiden Grundstücke an der Dorfäckerstraße. Im südlichen Teil befinden sich Kleingärten und auf der Grünfläche im alten Dorfkern von Wetzendorf findet alljährlich die Wetzendorfer Kirchweih statt.

3.1.3. Verkehr

Die bestehenden Gewerbegebiete beiderseits der Wetzendorfer Straße sind über die Wetzendorfer- und Bielefelder Straße nach Osten, sowie über Frauentaler Weg, Brettergartenstraße und die Fürther Hans-Böckler Straße in Richtung Westen erschlossen. Die Dorfäckerstraße, die die Erschließung für bestehende und künftige Gewerbeflächen im Südwesten des Planungsgebietes bildet, ist über einen signalisierten Anschluss an die Brettergartenstraße angebunden. Der gesamte Planungsbereich besitzt durch seine Lage im Nordwesten des Stadtgebietes eine gute Erreichbarkeit von und zum Verkehrsflughafen Nürnberg. Über die westliche Erschließung mit einer schnellen Erreichbarkeit der A 73 ist außerdem eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.
Über öffentliche Verkehrsmittel ist der Standort mit den Buslinien 38 und 39 erreichbar.

3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

3.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist die Fläche überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorhandenen Kleingärten im südlichen Teil entlang der Bahnlinie sind als Bahnanlage dargestellt, auch verläuft in dieser Flächendarstellung gemäß FNP eine übergeordnete Freiraumverbindung. Die Grünfläche an der Abzweigung Wetzendorfer -/ Alte Parlerstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt.
Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes weitestgehend überein. Somit sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, als gegeben anzusehen.

3.2.2 Bebauungspläne

Für das Gebiet existieren noch alte Baulinienpläne aus den Jahren 1899 und 1877, die jedoch größtenteils als von der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung überholt betrachtet werden können. Westlich grenzt das Gebiet an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 4147 an, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 4506 wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes überplant und alle alten Festsetzungen aufgehoben.

3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

3.3.1 Eigentumsverhältnisse

Die neu zu entwickelnden Gewerbe- und Freiflächen befinden sich zu einem großen Teil bereits im Besitz der Stadt Nürnberg. Die bereits jetzt gewerblich genutzten Grundstücke sind in Privatbesitz

3.3.2 Beschränkungen

Leitungstrassen
Das Gebiet wird in West-Ost Richtung von einer großen Kanalleitung durchquert, die in Verlängerung der südlichen Dorfäckerstraße ungefähr parallel zur Bahnlinie verläuft.

Schutzbereiche
Der überwiegende Teil des Planungsgebietes liegt im äußeren Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1 b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). In diesem Bereich bedarf das Errichten von Bauwerken ab einer bestimmten Höhe der Zustimmung der Luftfahrbehörde.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel ist die Schaffung und - bezogen auf die bereits jetzt gewerblich genutzten Flächen - der Erhalt attraktiver Gewerbestandorte für kleinere und mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Nutzungen aus dem Bereich des großflächigen Einzelhandels, inklusive Einkaufszentren sowie Einzelhandelsgeschäfte unterhalb der Vermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO sollen daher ausgeschlossen werden. Aus dem gleichen Grund sollen im Bebauungsplan Regelungen zum Ausschluss von Nutzungen getroffen werden, die erfahrungsgemäß zu unerwünschten Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen führen oder die Struktur des Gebietes negativ beeinträchtigen („Trading-down-Effekt“) wie z.B. Gebrauchtwagenhandel, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

Um die vorhandene Wohnbebauung südlich der Wetzendorfer Straße von den neuen südlich angrenzenden Gewerbeflächen abzugrenzen, soll hier eine zusammenhängende Grünfläche geschaffen werden, die die dort in Ost-West Richtung verlaufende Rad-/Fußwegverbindung aufwertet und gleichzeitig mehr Aufenthaltsqualität schaffen soll. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4147 ist in diesem Bereich ein Bolzplatz festgesetzt, der jedoch nie realisiert wurde. Durch die Überplanung dieses Teils des Bebauungsplanes Nr. 4147 entfällt der Bolzplatz. Gleichzeitig sollen jedoch in dem geplanten Grünstreifen adäquate Spielangebote geschaffen werden. Ausreichende Grünelemente, wie Baumreihen etc. innerhalb der neuen Gewerbeflächen, sowie eine grünordnerische Gestaltung der bisher ungeordneten Vorflächen entlang der Wetzendorfer Straße sollen der Grünvernetzung dienen und gleichzeitig helfen, das Gebiet zu gliedern. Die Möglichkeit der Schaffung eines neuen Fuß-/Radweges zur Anbindung der Kleingärten im südlichen Teil des Gebietes an die Wetzendorfer Straße wird im weiteren Verfahren geprüft.

4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Beide Varianten streben eine Mixtur aus kleineren und größeren Gewerbegrundstücken an, die je nach Nachfrage auch zusammengelegt bzw. geteilt werden können. Da naturgemäß bei Gewerbegrundstücken die Dichte der späteren Bebauung sehr von den künftigen Nutzern abhängt – so benötigen etliche Gewerbebetriebe große Außenlagerflächen oder Anlieferungszonen – ist bei beiden Varianten versucht worden, die Bebauungsstruktur hinsichtlich Höhe und Verhältnis überbaute zu nicht überbaute Grundstücksfläche an die Umgebungsbebauung anzupassen.

Die Baustruktur soll in jedem Fall so flexibel sein, dass sie noch Raum für sich wandelnde einzelbetriebliche Anforderungen lässt. Beide Varianten geben variable, additive Blockstrukturen vor, die unterschiedlich kombiniert werden können. Durch dieses „Baukastensystem“ ist es möglich, später eine oder mehrere Parzellen zusammen zu legen bzw. auch größere Parzellen zu unterteilen, um so den Bedürfnissen der späteren Nutzer weitestgehend gerecht zu werden.

Während bei Variante A die Durchgrünung des Gewerbegebietes überwiegend im öffentlichen Raum erfolgt durch Straßenbegleitgrün und Baumreihen, ist bei Variante B versucht worden durch die Anordnung gliedernder Grünelemente, wie z.B. Baumreihen, Gehölzstrukturen und Rasenflächen die Bauflächen zu gliedern. Bei den bestehenden Gewerbegrundstücken ist durch das Symbol „Entwicklung von Gehölzstrukturen“ gekennzeichnet, dass auch hier eine sukzessive Durchgrünung erfolgen soll. Aufgrund von bestehenden Genehmigungen kann dies jedoch nur im Zuge von Nutzerwechsel und/ oder Neubebauung erfolgen. Im grünordnerischen Konzept sollen entsprechende Festsetzungen enthalten sein.

4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der neu geplanten Gewerbeflächen erfolgt ausschließlich Richtung Westen über die Dorfäckerstraße und die Brettergartenstraße. Es ist geplant, die Dorfäckerstraße in das neue Gewerbegebiet als Stichstraße zu verlängern und mit einer Wendemöglichkeit abzuschließen. Bei der Variante A erfolgt die Erschließung in Verlängerung des nördlichen Astes der Dorfäckerstraße im Bereich der Grünfläche. Bei der Variante B erfolgt die Erschließung mittig über das Anwesen Dorfäckerstraße Nr. 35. Bei dieser Variante wäre Grunderwerb durch die Stadt Nürnberg zu tätigen, die grundsätzliche Bereitschaft der Firmenbesitzer wurde in einem Vorgespräch bereits ausgelotet.
Bei beiden Varianten sollen Fuß-/Radwegeverbindungen vom Gewerbegebiet an der Dorfäckerstraße durch die neuen zentralen Gewerbeflächen bis zur Wetzendorfer Straße geschaffen werden. Die Schaffung einer zweiten Fußwegverbindung zu den Bahnkleingärten wird angestrebt.

4.4. LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ

Sowohl nördlich der geplanten Gewerbeflächen als auch südlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost – Nürnberg Großmarkt befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen. Der für das vorhandene Gewerbegebiet an der Dorfäckerstraße geltende Bebauungsplan Nr. 4147 enthält Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung. So sind in einem ca. 100 bis 120m breiten Streifen in der Nordhälfte des Gewerbegebietes nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Bereich der neu zu schaffenden Gewerbeflächen ist es erforderlich, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Im Verlauf des Verfahrens wird ein Lärmgutachten erstellt, das als Grundlage für weitere Planungen bzw. geeignete Lärmschutzmaßnahmen dient.

5. KOSTEN

Der Stadt Nürnberg entstehen für entsprechende Maßnahmen zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung, der Aufwertung der Wetzendorfer Straße und durch die Umsetzung der Planung Kosten. Diese werden im weiteren Verfahrensverlauf ermittelt.

Nürnberg, 05. März 2013
Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Leiter Stadtplanungsamt

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

B-Plan Nr. 4506

für ein Gebiet südlich der Alten Parler Straße, westlich der Parlerstraße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße

1. Entwurf Umweltbericht

Stand: 05.03.2013

Nürnberg

1. Einleitung

Für ein Gebiet südlich der Alten Parler Straße, westlich der Parler Straße, nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Ost und östlich der Dorfäckerstraße wurde am 19.01.2011 im Stadtplanungsausschuss das Bebauungsplan (B-Plan)-Verfahren Nr. 4506 eingeleitet. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,5 ha; wobei die Fläche der neu zu schaffenden Gewerbeflächen ca. 3 ha. umfasst. Teilflächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt; die übrigen Flächen werden bereits gewerblich genutzt. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen[1].

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Das Gebiet soll als Gewerbestandort für mittelständische Betriebe gesichert und die benachbarte Wohnnutzung vor möglichen Belästigungen geschützt werden. Eine detaillierte Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich im Planbericht.

1.2 Plangrundlagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorhandenen Kleingärten im südlichen Teil entlang der Bahnlinie sind als Bahnanlage dargestellt; gleichzeitig verläuft hier - die ebenfalls im FNP dargestellte – übergeordnete Freiraumverbindung.
Im Plangebiet befinden sich keine FFH- oder SPA-Gebiete. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind nicht ausgewiesen. Gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Südlich an den Planungsbereich grenzt das in der Stadtbiotopkartierung erfasste Biotop Nr. 1080-007 (artenarme Gebüsche und Hecken) an. Auf der Flur Nr. 411/2 und einer Teilfläche der Flur Nr. 412/2 liegt ein Teil des Biotops im Planungsgebiet.
Die Flächen entlang der Bahnlinie, südlich an das Planungsgebiet angrenzend, wurden im Arten- und Biotopschutzprogramm erfasst und als regional bedeutsamer Lebensraum bewertet. (ABSP-Nr. 357).

1.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Nach § 1a BauGB und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern 2006 soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. 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 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen die Funktionen des Bodens nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Bo-

[1] nach § 2 Absatz 4 BauGB

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

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

Nach §1 Abs. 5 und 6 BauGB sind der globale Klimaschutz und der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

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

Inwieweit die o.g. Ziele im Bebauungsplan Nr. 4582 berücksichtigt werden, wird unter Punkt 2 bei den einzelnen Umweltbelangen beschrieben.

2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen (Prognose) bei Durchführung der Planung

2.1 Boden, Wasser

Ausgangssituation
Das Planungsgebiet ist bereits in weiten Teilen versiegelt. Bei den noch unbebauten Flächen handelt es sich um Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion.
Der Grundwasserflurabstand liegt im östlichen Bereich bei ca. 5-7 m, im westlichen Bereich bei ca. 7-10 m unter Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Südwesten zur Pegnitz hin gerichtet.
Auf dem Flurstück 267/3 befindet sich ein 60 m tiefer Brunnen des Wasserverbandes Knoblauchsland, der allerdings nicht mehr betrieben wird. Dieser müsste bei einer Überbauung nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt ggf. fachmännisch zurückgebaut werden.
Auf dem Grundstück Flurnummer 607/2 besteht bereits eine genehmigte Versickerungsanlage, über die ca. 1.845 m² Hof- und Dachflächen entwässert werden

Im Planungsbereich befinden sich vier Altlasten-Verdachtsflächen (Betriebe der Metallverarbeitung sowie ein Kfz-Handel mit Werkstatt). Vor-Ort-Untersuchungen zur Kontaminationssituation des Untergrundes liegen nach hiesiger Kenntnis nicht vor. Im Zuge einer möglichen Umnutzung dieser Flächen werden orientierende Altlastenuntersuchungen durch einen Altlastensachverständigen empfohlen. Die Flächen befinden sich jedoch nicht in den neu zu bebauenden Bereichen.

Auswirkungen / Prognose
Ein großer Teil der bislang unbebauten Böden wird durch die geplante gewerbliche Nutzung versiegelt. Negative Auswirkungen, wie Einschränkung der ökologischen Boden-

funktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung und Eingriffe in den Grundwasserkörper sind die Folge.
Konfliktmindernd kann sich die nach § 55 Abs. 2 WHG gebotene, ortsnahe Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auswirken. Ob eine ordnungsgemäße Versickerung möglich ist muss durch entsprechende Untersuchungen geprüft werden.

Insgesamt können die Auswirkungen beider Varianten als weniger erheblich eingestuft werden.

2.2 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Ausgangssituation
Der größte Teil der zu beplanenden Fläche liegt brach, diese Flächen sind durch Ruderalfluren, teilweise mit Gehölzaufwuchs und Materialablagerungen geprägt. Lediglich der westliche Bereich des Gebietes wird noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten des B-Plangebietes befindet sich das Biotop (Nr. 1080-007) mit Gehölzstrukturen, die Lebensräume für z.B. Zauneidechsen und Vögel) bieten.

Auswirkungen / Prognose
Beide Varianten unterscheiden sich hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen nur geringfügig. Negative Auswirkungen ergeben sich durch die Überplanung der Brachen und des Biotops im Osten.

Positiv zu werten ist der Erhalt der Kleingärten in beiden Varianten. Sie bieten mit der südlich anschließenden Ringbahn ebenfalls faunistisch bedeutsame Lebensräume und dienen darüber hinaus dem Biotopverbund.

Während mit z.T. negativen Auswirkungen auf die Fauna gerechnet werden muss, können die Auswirkungen auf die Vegetation als nicht erheblich bezeichnet werden.

Variante B wird bevorzugt, da hier mehrere *fast* durchgängige Grünstreifen vorgesehen sind, die Verbindungen zu den nördlich im Gebiet geplanten Grünflächen bilden. Auf diese Weise werden kleine, aber wichtige Strukturen zur Biotopvernetzung angelegt, die Wanderungen von Arten entlang der Ringbahn auch in das B-Plangebiet hinein und weiter zu den nördlich der Wetzendorfer Straße angrenzenden Offenlandlebensräumen ermöglichen.

Aufgrund der oben aufgeführten Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen geschützter Arten (Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer, Vögel) nicht auszuschließen. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist erforderlich.

2.3 Landschaft

Ausgangssituation
Im Bereich der noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, die überplant werden sollen, sind keine Gehölze sowie landschaftsprägende oder strukturierende Vegetationselemente vorhanden. Auf den bereits gewerblich genutzten Flächen befindet sich z.T. Baumbestand. Im südöstlichen Bereich befindet sich zwischen vorhandenem Gewerbe und der Wetzendorfer Straße eine gehölzbestandene Fläche, die zum Teil im Rahmen der Stadtbiotopkartierung als Biotop kartiert wurde.
Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut ist gering

Auswirkungen / Prognose
Das Flurstück Nr. 411/2, das als Biotop kartiert wurde, wird als Gewerbefläche vorgesehen. Der Erhalt des Biotops bzw. die Integration in die sich westlich anschließende Grünfläche ist aus Sicht des Landschafts-/Stadtbildes wünschenswert.

Der vorgesehene Grünzug führt zu einer Aufwertung des Gebietes und zu einer Trennung zwischen dem Gewerbegebiet, der Wohnbebauung und den Dorfresten von Wetzendorf.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt nicht erheblich.

Variante „B“ wird bevorzugt, da entlang des Weges zwischen der Wetzendorfer Straße und den Kleingärten ein ausreichend breiten Grünstreifen vorgesehen ist, der gleichzeitig als Abschirmung der geplanten Kindertagesstätte und zum Gewerbegebiet fungiert. Zudem sind entlang der Grundstücksgrenzen gehölzbestandene Grünstreifen vorgesehen, die noch durch Straßenbaumpflanzungen ergänzt werden sollten.

2.4 Mensch, menschliche Gesundheit

2.4.1 Erholung

Ausgangssituation
Der Westen und Osten des Plangebietes wird von bereits vorhandenen Gewerbebetrieben eingenommen. Der Bereich dazwischen wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und südlich schließt überwiegend Wohnbebauung an. Entlang der Bahnlinie befinden sich Kleingärten.
Aufgrund der Lage ist nicht davon auszugehen, dass die noch unbebauten, landwirtschaftlichen Flächen zu Erholungszwecken aufgesucht werden und die entlang bzw. hindurchführenden Wege zum Spazieren gehen, Joggen, Hunde ausführen etc. genutzt werden.
Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 4147 ist in der nordwestlichen Ecke ein Bolzplatz festgesetzt, der bisher nicht realisiert wurde.
Das Plangebiet hat für das Schutzgut keine Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose
In den vorliegenden Rahmenplänen wird die öffentliche Grünfläche, die auch als Kirchweihplatz dient, festgesetzt. Der vorgesehene Grünzug mit Spielplatz und Geh-/Radwegeverbindung führt zu einer Verbesserung der Grün- und Spielflächenversorgung der Wohngebiete von Wetzendorf.
Die vom Ausschuss für Stadtentwicklung im Juli 2009 beschlossenen Grün- und Spielflächenrichtwerte beziehen sich nur auf Wohngebiete. Entsprechend dem Vorgehen anderer Städte sollte jedoch, sobald Schätzungen über die beabsichtigten neu zu schaffenden Arbeitsplätze vorliegen, geprüft werden, ob die Größenordnung der geplanten Grünfläche 2 qm pro Arbeitsplatz entspricht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erheblich

Die Variante „B“ wird aus Sicht der Erholung bevorzugt, weil die Fläche des im B-Plan Nr. 4147 festgesetzten Bolzplatzes vollständig in den neu geplanten Grünzug übernommen wurde und die Grünfläche insgesamt großzüger dimensioniert ist. Dadurch ist eine bessere Nutzung zu Erholungszwecken möglich.

2.4.2 Lärmbelastung

Angrenzend an das geplante Gewerbegebiet befinden sich im Norden und im Süden schutzbedürftige Wohnnutzungen. Im weiteren Verfahren ist daher ein Lärmgutachten mit Festlegung eines entsprechenden Lärmkontingentes für die einzelnen Baugrundstücke zu erstellen.

Der geplante Spielplatz liegt laut Lärmkarte 2007 in einem Bereich, der mit bis zu 75 dB(A) am Tag (Ld) durch den Verkehrslärm belastet ist. Damit liegen die Werte weit über denen, die z.B. für allgemeine Wohngebiete oder Parkanlagen (55 dB(A) tagsüber) gelten. Durch eine Verlegung des Spielplatzes um etwa 30 Meter nach Westen könnten die Belastungen deutlich reduziert werden.

2.4.3 Störfallvorsorge

Aus Sicht der Störfallvorsorge bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände.

2.5 Luft

Aussagen zur anlagen- und verkehrsbedingten Luftbelastungen liegen noch nicht vor.

2.6 Klima

Bei der weiteren baulichen Entwicklung des Gebietes ist auf die Vermeidung zusätzlicher CO_2-Belastungen der Atmosphäre zu achten. Die Anforderungen der gültigen EnEV sind deshalb um mindestens 30% zu unterschreiten, der Passivhausstandard anzustreben

Um eine passive und aktive solarenergetische Nutzung sicherzustellen, sollte eine entsprechende solarenergetische Überprüfung durchgeführt werden.

Zukünftige klimatische Veränderungen durch die Zunahme an Sommer- und Hitzetagen und die Veränderung der Niederschlagsmenge und -verteilung erfordern bereits heute planerische Maßnahmen. Bei der Planung des Neubaugebietes ist dies entsprechend zu berücksichtigen (s. P.4).

2.7 Kultur- und Sachgüter

Aussagen zum Denkmalschutz liegen bislang noch nicht vor. 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

Im vorliegenden Fall würde die Nullvariante der Ausgangssituation entsprechen, da schon längere Zeit ein gleich bleibender Zustand besteht.

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

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige rechtliche Instrumente. 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 folgenden Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Konfliktmindernde Maßnahmen:

- wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen, Fuß- und Radwegen und wenig befahrenen Straßen
- Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen und undurchlässigen Verkehrsflächen Bereiche
- Minimierung des Flächenbedarfs für Erschließungsstraßen durch Verwendung eines möglichst schmalen Fahrbahnquerschnitts.
- Begrünung von Dächern und Fassaden
- weitestgehender Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes
- Erhalt des Biotops im Ostteil des Gebietes
- extensive Pflege der Grünbestände
- Verlegung des Spielplatzes nach Westen
- Fortführung der Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Wetzendorfer Straße zu den Kleingärten parallel zur Ringbahn
- Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes sowohl auf privaten Grundstücken als auch im öffentlichen Bereich
- Straßenbaumpflanzungen
- Festsetzung von Emissionskontingenten
- Reduzierung des Flächenverbrauchs durch kompakte Bauweisen
- Solarenergetische Nutzung der Dachflächen
- Unterschreitung der EnEV 2009 um mindestens 30%

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Natur- oder Landschaftschutzgebiete oder Naturdenkmale sind im PG nicht ausgewiesen. Weiterhin sind nach § 30 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile nicht vorhanden. Kleinere Teilflächen des Biotops Nr. 1080-007 liegen im Plangebiet.

Bei der Realsierung der Planung ist mit erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen; demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden. Eine Bilanzierung von Bestand und Planung entsprechend der Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Stadt Nürnberg ist notwendig. Für Eingriffe, die bereits vor der Planerischen Entscheidung zulässig waren, besteht keine Ausgleichspflicht.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird für erforderlich gehalten.

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

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

6. Geprüfte Alternativen

Im Vorfeld der Aufstellung wurden 3 Varianten untersucht. Dem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegen zwei Varianten zugrunde. Beide Varianten sehen eine Mischung von kleineren und größeren Gewerbegrundstücken vor und unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Art der Erschließung.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Folgende Informationsquellen wurden für den ersten Entwurf herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Flächennutzungstypenkartierung des Umweltamtes, Stand 1995
- Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung, Bayerisches Geologisches Landesamt 1977, München
- Brunnen- und Altlastenkataster der Stadt Nürnberg
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Stadt Nürnberg; Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), 1996, München
- Stadtbiotopkartierung und Artenschutzkartierung
- Strategische Lärmkarte 2007 (2009 vom Landesamt für Umweltschutz an die Stadt Nürnberg übergeben.
- Flächendeckendes Messprogramm der Luftbelastung
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2011)
- Altlastenkataster der Stadt Nürnberg

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach dem Baugesetzbuch sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen[2]. Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren.

Bei Neubauten kann der zu erstellende Energiebedarfsausweis zur Überwachung eingesetzt werden. Zur Lärmüberprüfung können in Zukunft die alle fünf Jahre zu erstellenden, strategischen Lärmkarten nach EG-Umgebungslärmrichtlinie herangezogen werden. Der

[2] § 4c BauGB

Schallschutznachweis ist im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

9. Zusammenfassung

Der Umweltbericht (1. Entwurf) ermittelt den Umweltzustand sowie seine voraussichtliche Entwicklung im Planungsgebiet und die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden. Weiterhin werden für die weitere Entwicklung Maßnahmen formuliert, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nachteiligen Umweltauswirkungen entgegenwirken.

Bei Realisierung der Planung werden für die Mehrzahl der untersuchen Schutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet, wenn die aufgezeigten Maßnahmen zur Konfliktminderung im weiteren Verfahren berücksichtigt und umgesetzt werden.

Für das Schutzgut Tiere können die Folgen der Bebauung zum heutigen Zeitpunkt nicht abschließend bewertet werden bzw. können negative Folgen durch die Überplanung der Brachen und des Biotops im Osten nicht ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird empfohlen.

Im Plangebiet befinden sich vier Altlasten-Verdachtsflächen; die jedoch nicht in dem neu zu bebauenden Bereich liegen. Bei einer Umnutzung dieser Flächen werden orientierende Altlastenuntersuchungen durch einen Altlastensachverständigen empfohlen.

Zum Schutz der umliegenden Wohnbevölkerung ist im weiteren Verfahren die Erstellung eines Lärmgutachtens mit Festlegung von Lärmkontingenten erforderlich.

Aus umweltfachlicher Sicht wird die Realisierung der Planung entsprechend Variante B aufgrund der vorgesehenen Lage und Dimensionierung der Grünflächen, der möglichen Einbindung eines Bolzplatzes sowie der möglichen Vernetzung der einzelnen Grünelemente, eindeutig favorisiert.

Im Planungsprozess sind weitere grünordnerische Maßnahmen festzulegen. Außerdem ist zu prüfen, ob auf den bereits vorhandenen Gewerbegrundstücken erhaltenswerter Baumbestand vorhanden ist.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren aktualisiert und ergänzt.

Nürnberg, 05.03.2013
Umweltamt/Umweltplanung

gez. Hilker Wellmann (1668)