BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4302
für das Gebiet südöstlich der Karl-Schönleben-Straße – „Langwasser T“
in der Fassung vom 24.05.2013

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 4

I.1. ALLGEMEINES: 4

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE: 4

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG: 5

I.3.1. BESTANDSANALYSE 5

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet, Topographie 5
I.3.1.2. Art und Maß der derzeitigen Nutzungen u. städtebauliche Situation 6
I.3.1.3. Verkehr/ Verkehrliche Erschließung 6
I.3.1.3.a Motorisierter Individualverkehr 6
I.3.1.3.b Öffentlicher Personennahverkehr 6
I.3.1.3.c Radwegeverbindungen 6
I.3.1.4. Natürliche Grundlagen: Vegetation (real), Fauna und Flora, Biotopausstattung, -funktion 6
I.3.1.5. Vorbelastungen: Boden, Altlasten, Lufthygiene, Lärm 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 7

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 7
I.3.2.1.a Regionalplan Industrieregion Mittelfranken 7
I.3.2.2. Fachplanungsrecht 8

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 9

I.3.3.1. Beschränkungen 9
I.3.3.2. Infrastrukturelle Bedarfssituation 10
I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse 10
I.3.3.4. Eigentumsverhältnisse / Chronologie der Gebietsentwicklung 10

I.4. PLANUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN 11

I.4.1. KONZEPT 11

I.4.2. VERSCHATTUNGSSTUDIE / PASSIVE SOLARENERGIENUTZUNG 13

I.4.3. NUTZUNG 13

I.4.3.1. Art der Nutzung/ Flächenaufteilung 13
I.4.3.2. Maß der baulichen Nutzung 13

I.4.4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 13

I.4.5. VER- UND ENTSORGUNG 14

I.4.6. ENTWÄSSERUNG 15

I.4.7. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN 15

I.4.7.1. Planungsvorgaben 15
I.4.7.2. Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft (Biotop- und Nutzungstypen (flächendeckend) 16
I.4.7.3. Bewertung der Auswirkungen der beabsichtigten städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft 17

I.4.7.4. Grünordnerisches Konzept 18
I.4.7.4.a Vernetzung der bestehenden und geplanten Grünflächen 18
I.4.7.4.b Standards zur Ausstattung mit Grünflächen und Kinderspielplätzen 18
I.4.7.5. Gebot der Vermeidung; Verminderung 18
I.4.7.6. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe 20
I.4.8. IMMISSIONSSCHUTZ 22

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 28
I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 28
I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 28
I.5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 28
I.5.4. BAUWEISE 29
I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN 29
I.5.6. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 29
I.5.7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND TIEFGARAGEN/NEBENANLAGEN 30
I.5.8. PFLANZFESTSETZUNGEN (SOWEIT NICHT IN „GRÜNFLÄCHEN“ DARGELEGT) 30
I.5.9. EINFRIEDUNGEN 31
I.5.10. FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON REGENWASSER VON DÄCHERN UND BEFESTIGTEN FLÄCHEN 31
I.5.11. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN 32
I.5.12. KENNZEICHNUNGEN 32
I.5.13. VERKEHRSFLÄCHEN 32
I.5.14. GRÜNFLÄCHEN 32
I.5.15. MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ 34
I.5.16. BEHEIZUNG 34

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 34

I.7. BETEILIGUNGEN 35
I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 35
I.7.2. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 36
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB 36
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 37

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / BEWERTUNG: 39
I.8.1. STÄDTEBAULICHER RAUM 39
I.8.2. VERKEHR 39
I.8.3. VERSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 39
I.8.4. NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHS-/ ERSATZMASSNAHMEN/ ABGEWOGENER UMFANG 39

I.8.5. AUSSTATTUNG MIT GRÜNFLÄCHEN UND KINDERSPIELPLÄTZEN/ ABGEWOGENER UMFANG 41

I.8.6. VERTRAG ZUR QUALITÄTSSICHERUNG ZU ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSMAßNAHMEN UND ZUR AUFWERTUNG AN EINEM SPIELPLATZ 41

I.9. BODENORDNENDE MASSNAHMEN 42

I.10. ABWASSERBESEITIGUNG 42

I.11. KOSTEN 42

II. UMWELTBERICHT
als gesonderter Textteil (Stand 10.12.2012)

III. ANHANG

Anhang 1	Biotop-/Nutzungstypen – Bestand	19.09.2012
Anhang 2	Biotop-/Nutzungstypen – Planung	14.11.2012
Anhang 3	Ausgleichsbilanz Geltungsbereich Fl. Nr. 145/2 (T)	16.11.2012
Angang 4	Kreuzkrötenfläche Bestand Fl. Nr. 714/1 (T), Gem. Eibach	26.09.2012
Anhang 5	Kreuzkrötenfläche Planung Fl. Nr. 714/1 (T), Gem. Eibach	16.10.2012
Anhang 6	Ausgleichsbilanz Fl. Nr. 714/1 (T), Gem. Eibach	16.10.2012
Anhang 7	Externer Ausgleich aus dem Ökokonto (Teile 1-3)	15.12.2011

IV. QUELLEN

1.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	09.12.2012
2.	Teil 1: Schallschutzimmissionstechnische Untersuchung	13.07.2011
	Teil 2: Schallschutzimmissionstechnische Untersuchung MesseHaustechnik	21.09.2011
	Teil 3: Schallschutzimmissionstechnische Untersuchung Ergänzung reduzierter Geltungsbereich (IB Sorge)	02.10.2012
	Teil 4: Schallschutzimmissionstechnische Untersuchung Ergänzung reduzierter Geltungsbereich (SÖR)	27.11.2012
	Teil 5: Schallschutzimmissionstechnische Untersuchung Ergänzung Stellungnahme Schule 3.BM (IB Sorge)	20.12.2012
3.	Ausstattungsverstärkung vorhandener Spielflächen (Anhang 10 entspricht der Anlage 2 zum Vertrag)	17.12.2012

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4302
für das Gebiet südöstlich der Karl-Schönleben-Straße – „Langwasser T“

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES:

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.07.1990 beschlossen, für ein Gebiet südöstlich der Karl-Schönleben-Straße zur Schaffung von weiteren Wohnbauflächen einen Bebauungsplan aufzustellen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Mit der Durchführung eines städtebaulichen Plangutachtens in 2004 und der Erstellung eines Masterplanes durch die WBG im Jahre 2005 wurde das Verfahren nach längerer Pause wieder aufgenommen. Der Einleitungsbeschluß von 1990 wurde dem Bebauungsplanverfahren weiterhin zugrunde gelegt, da das Ziel des Wohnens unverändert den Schwerpunkt bildete.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG - PLANUNGSZIELE:

Langwasser T ist das letzte große Baugebiet in Langwasser und zugleich der letzte Baustein einer bedeutenden, überregional beachteten städtebaulichen Entwicklung Nürnbergs. Typisch für Langwasser ist die signifikante Struktur mit einzelnen Quartieren und großen raumverbindenden Grünbereichen. Jedes dieser Quartiere folgt einer eigenen Gesetzmäßigkeit, setzte seiner Zeit qualitative Maßstäbe in der Siedlungsstruktur und Wohnungsqualität. Themen wie „Nachbarschaften, Niedrigenergie, frauenfreundlich, städtisch, verkehrsfrei“ wurden explizit umgesetzt. Diese Qualität wurde über 50 Jahre gehalten und gilt es nun auch angesichts kurzfristiger Markt-Moden hier zu garantieren. Neue Themen, die die Staatsregierung in ihre Förderprogramme aufgenommen hat - wie „Mehrgenerationenhaus“, junge Familien, Solararchitektur/ energiesparendes Bauen - können hier mit umgesetzt werden.

Der von der WBG für Langwasser T vorgelegte Masterplan gibt ein Raster für eine prozesshafte Entwicklung des Wohngebietes für die nächsten 10 Jahre vor. Der Masterplan bildete die Grundlage für den Rahmenplan zum Bebauungsplan.

Die angestrebte Wohnbauentwicklung soll unter verschiedenen Einflussfaktoren marktgerecht sein und sich wirtschaftlich darstellen. Dabei muss auch die ökologische Qualität gewährleistet bleiben. Das bedeutet ein permanentes Austarieren der wesentlichen Einflussfaktoren.

Als Voraussetzung für den Masterplan wurden umfangreiche Analysen vorgenommen, die ausgewertet und im Rahmenplan in eine mögliche Bebauung umgesetzt wurden. Darin sind die maßgeblichen Einflussfaktoren und die vorgesehenen Aktionen zum Erhalt der ökologischen Qualität zusammengefasst.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets „Quartier T“, direkt am Ende der Großen Straße mit einer Größe von ca. 0,7 ha, wurde Ende 2008 ein begrenzt offener einstufiger

Realisierungswettbewerb zur Planung eines Hotels durchgeführt. Über das Ergebnis wurde im Stadtplanungsausschuss am 29.10.2009 berichtet.
Der Investor, der ursprünglich für die Realisierung des Hotelprojektes gewonnen werden konnte, hat sich dann jedoch zurückgezogen. Um die Weiterentwicklung des Wohnquartiers unabhängig von der Zukunft des Hotelstandortes vorantreiben zu können, wurde zunächst der Geltungsbereich um den Teilbereich entlang der Karl-Schönleben-Straße sowie einen Teilbereich in Verlängerung der Achse der großen Straße verkleinert, ein ca. 25 m breiter Streifen auf der Ostseite (Fallbereich von Bäumen) wurde hingegen neu in das Plangebiet übernommen.

Mit Stadtratsbeschluss vom 18.04.2012 fiel dann die Entscheidung für den Neubau der Bertolt-Brecht-Schule am Standort Langwasser und hier für eine Variante, bei der weitere Flächen, zusätzlich zu der ehemals für den Hotelneubau vorgesehenen Fläche entlang der Karl-Schönleben-Str. von der Schulnutzung in Anspruch genommen werden. Vorangegangen war eine intensive Prüfung der möglichen Varianten für den Neubau der Bertolt-Brecht-Schule, nachdem sich die dringend erforderliche Sanierung des 1975 errichteten Schulgebäudes als unwirtschaftlich herausgestellt hatte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4302 reduziert sich dadurch um zwei weitere Baufelder im Norden des Gebiets. Die für das Wohngebiet verbleibende Restfläche wird dabei über eine Stichstraße an die Karl-Schönleben-Straße angebunden, die - zugunsten einer Optimierung der Flächen für den Schulneubau - ganz an die nordöstliche Grenze des Plangebietes gerückt ist.

I.3. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG:

I.3.1. BESTANDSANALYSE

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet, Topographie

Das ca. 6,06 ha große, weitgehend ebene Quartier liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Langwasser. Es wird begrenzt durch die künftigen Flächen der Bertolt-Brecht-Schule an der Karl-Schönleben-Straße im Norden, einen Waldstreifen mit dem Langwassergraben und dem Langwassersee im Osten, der Wohnbebauung im Süden (mit einer vorgelagerten Grünfläche für Spielaktivitäten) sowie dem derzeitigen Standort der Bertolt-Brecht-Gesamtschule einschließlich Sportplatzanlage und einer Grundschule mit Kinderhort im Westen. Hinzu kommt die Feuerwache im Nordwesten an der Karl-Schönleben-Straße. In direkter Umgebung befindet sich das Areal der NürnbergMesse GmbH und der Volkspark Dutzendteich mit dem Fußballstadion und der Arena Nürnberger Versicherung.

Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Freizeiteinrichtungen, kirchliche und soziale Dienste und Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Der nördlich an das Baugebiet angrenzende Volkspark Dutzendteich dient als Naherholungsgebiet auch für Langwasser. Diese bedeutende, großflächige, öffentliche Grünanlage verfügt über Spiel- und Liegewiesen, Spazierwege, Flächen zum Inline-Skating und Fahrradfahren. Der große Dutzendteich wird zum Segeln, Rudern oder Tretboot fahren und im Winter zum Schlittschuhlaufen genutzt. Östlich von Langwasser T befinden sich eine Waldfläche und der Langwassersee mit Spazierwegen.

I.3.1.2. Art und Maß der derzeitigen Nutzungen u. städtebauliche Situation

Durch jahrzehntelange Schonung des natürlichen Baumbestandes, die Schaffung des Langwassersees und Freilegung des Langwassergrabens entstand ein zusammenhängender Naturraum mit Wald, der Erholungs- und Freizeitwert hat. Eine Bebauung ist derzeit auf dem Gelände nicht vorhanden.

I.3.1.3. Verkehr/ Verkehrliche Erschließung

I.3.1.3.a Motorisierter Individualverkehr

Die vierspurige Karl-Schönleben-Straße mit einem Grünstreifen zur Fahrspurtrennung befindet sich nördlich des Plangebietes. Die Ampelschaltungen sind auf das Verkehrsaufkommen vor allem bei Messe- und Sportveranstaltungen abgestimmt. Über einen Abzweig wird die Grundschule durch eine provisorische Zufahrt erschlossen. Im Baugebiet selbst sind keine Straßen vorhanden.

I.3.1.3.b Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bushaltestelle der Buslinie 55/ 92/ 93/ 96 liegt östlich in ca. 600 m Entfernung. Die Haltestelle „Langwasser Nord“ der U-Bahn Linie U1 liegt westlich ca. 700 m entfernt. Die S-Bahn Richtung Hauptbahnhof bzw. Altdorf mit der Haltestelle Franken-Stadion liegt ca. 1,5 km entfernt.

I.3.1.3.c Radwegeverbindungen

An der westlichen Grundstücksgrenze, entlang der Sportflächen der Bertolt-Brecht-Schule führt ein Rad- und Fußweg zur Karl-Schönleben-Straße, der zugleich für die Verbindung zwischen Langwasser und der Nürnberger Innenstadt von Bedeutung ist. Dieser ist im FNP als übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen: Vegetation (real), Fauna und Flora, Biotopausstattung, -funktion

Der Waldbestand im östlichen Bereich ist eine Teilfläche des Biotops Nr. N-0314 der amtlichen Stadtbiotopkartierung. Entlang der Grenze zur Gesamtschule und Grundschule im Westen befinden sich in Einzelflächen Mager- und Halbtrockenrasen unterschiedlicher Größe von insgesamt etwa 1.100 m² als nach Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen, eingebettet in größere zusammenhängende Flächen mit „sonstigen Mager- und Halbtrockenrasen“ welche zwar nicht dem Schutz des Art. 23 BayNatSchG unterliegen, jedoch ein Potenzial in diese Richtung aufweisen.

Der Waldbestand im östlichen Bereich wird im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP) als regional bedeutsamer Lebensraum (ABSP Nr. 813), die nicht waldbestandenen Flächen werden unter Verweis auf die Vorkommen von Hymenopteren und Kreuzkröte als überregional bedeutsamer Lebensraum bewertet (ABSP Nr. 814). Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

I.3.1.5. Vorbelastungen: Boden, Altlasten, Lufthygiene, Lärm

Boden/ Altlasten

Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend unversiegelt, aber durch Vornutzung und Bautätigkeiten stark verändert und verdichtet.

Der Boden besteht dabei unter oberflächlichen Auffüllungen aus dichten Sanden bzw. Faulfels, der mit der Teufe in Fels übergeht (Blasensandstein des Keuper). Gemäß DIN 18300 ist der Untergrund zum überwiegenden Anteil als BK 3 – 6 einzustufen.

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten (04.11.2011) wurde in den abgeteuften Bohrungen im bautechnisch relevanten Bereich entlang einzelner, geringmächtiger Horizonte eine deutlich erhöhte Bodenfeuchte aber kein Grundwasser angetroffen, wobei darauf hinzuweisen ist, dass hier jahreszeitlich bedingte Schwankungen auftreten können.

Der Durchlässigkeitsbeiwert k_f wurde für den anstehenden Burgsandstein im Feldversuch zu 7,5 x 10^{-6} bis 4,9 x 10^{-5} m/s bestimmt. Ein begründeter Altlastenverdacht ist aus dem Befund der Bohrungen nicht abzuleiten.

Im Bereich künftiger Freiflächen ist die Einhaltung der Anforderungen des BBodSchG (Wirkungspfad Boden-Mensch) sicherzustellen.

Kampfmittel
Innerhalb des Areals „Langwasser Baugebiet T“ konnten nach Auswertung der verfügbaren Luftbildserien Bombenabwürfe ermittelt werden. Es besteht im „Baugebiet T“ das Risiko, auf Bombenblindgänger zu stoßen. Im Bereich der Flakstellen ist das Auffinden von Granaten und Handkampfmitteln nicht auszuschließen. Die Einmessung der Befunde, die Konsultation eines staatlich geprüften Feuerwerkers (nach § 20 Sprengstoffgesetz) und eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten ist vorzunehmen.

Lufthygiene/ Lärmschutz
Die das Plangebiet umgebenden unterschiedlichsten Nutzungen (Sportanlagen, Schulen, soziale Infrastruktur, Wohngebiete, Feuerwache, Messegelände mit großflächigen Parkplätzen und einer Hauptverkehrsstraße) bringen eine Vorbelastung durch Lärm mit sich. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden z.T. überschritten (Schalltechnische Stellungnahme SÖR vom 27.11.2012). Durch die Realisierung der Planung ist keine Zunahme der Lärm-, und Luftbelastung innerhalb des Baugebiets zu erwarten.

Die angrenzenden Waldflächen am Langwassergraben und im Volkspark Dutzendteich / Stadiongelände wirken sich positiv als Frischluftschneisen aus.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a Regionalplan Industrieregion Mittelfranken
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4302 liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Auf 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 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Der Bereich Langwasser T ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) in einem Umfang von ca. 8,3 ha (brutto) als Wohnbaufläche dargestellt. Ferner sind in diesem Bereich Grünflächen, eine übergeordnete Freiraumverbindung sowie eine gliedernde Grünverbindung dargestellt.
Die Darstellungen des FNP basieren auf Anregungen, die die WBG während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.12.2003 vorgebracht hat. Im FNP-Entwurf, den der Stadtrat am 08.10.2003 beschlossen hat, war im fraglichen Bereich eine Wohnbaufläche von lediglich ca. 5,9 ha (brutto) dargestellt. In ihrem o.g. Schreiben vom 19.12.2003 machte die WBG geltend, dass bei diesem Umfang der dargestellten Wohnbauflächen und Grünflächen eine Bebauung dieses Gebiets wirtschaftlich nicht darstellbar sei.

Die Anregungen zum FNP-Entwurf wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 02.03.2005 geprüft. Der Stadtrat hat die Anregungen der WBG berücksichtigt und die Wohnbauflächendarstellungen im FNP wie beschrieben erweitert.
Während der öffentlichen Auslegung vom 14.04. bis 17.05.2005 hat die WBG lediglich Anregungen zum Bereich zwischen dem „Grünzug Mitte“ und dem Areal der Gesamtschule vorgebracht. Die Anregungen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 26.10.2005 geprüft, jedoch nicht berücksichtigt.

Entwicklung aus dem FNP:

Wohnbauflächen
Der Bauflächenumgriff des Bebauungsplanes entspricht im Wesentlichen den Darstellungen des FNP. Im Bebauungsplan wird ein Teil des bestehenden Waldes zwischen dem Baugebiet und dem Langwassersee geschont. Die Abweichungen berühren noch nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann noch als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Übergeordnete Freiraumverbindung und gliedernde Grünverbindung
Durch das Plangebiet verläuft eine Wegeverbindung vom Reichswald südlich der Liegnitzer Straße zur „Großen Straße“ und weiter über den Luitpoldhain in die Innenstadt. Dieser Weg ist eine der wichtigsten Fuß- und Radwegverbindungen zwischen Langwasser, den Erholungsbereichen Luitpoldhain/Dutzendteich und der Innenstadt. Er ist zudem Bestandteil des Grünzugs, der von der Großen Straße bis zum Reichswald durch den gesamten östlichen Teil von Langwasser verläuft.
Der FNP sichert diese Wege- und Grünverbindung durch Darstellung einer übergeordneten Freiraumverbindung und einer gliedernden Grünverbindung. Der bestehende Weg am südwestlichen Rand des Plangebiets ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

I.3.2.1.c Bebauungspläne
Im nordöstlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 4277 „Langwasser S“ an, nach Osten schließt der Bebauungsplan Nr. 4113 „Langwasser R“ an. Beide Bebauungspläne treffen Festsetzungen für Wohngebiete. Der Bebauungsplan Nr. 3845 für die Bertolt-Brecht-Gesamtschule mit Sportflächen liegt westlich des Planungsgebietes. Südwestlich schließt der Bebauungsplan Nr. 4261 (Grundschule) an.
Durch den Bebauungsplan Nr. 4302 werden geringe Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 4277 und Nr. 4113 aufgehoben. Einzelheiten sind aus der Planbeilage „aufzuhebende Festsetzungen“ ersichtlich.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2a Naturschutz / Wasserschutz
Der Waldbestand im östlichen Bereich ist Teilfläche des Biotops Nr. N-0314 der amtlichen Stadtbiotopkartierung und wird im ABSP als regional bedeutsamer Lebensraum (ABSP Nr. 813) ausgewiesen. Die nicht waldbestandenen Flächen werden unter Verweis auf die Vorkommen von Hymenopteren und Kreuzkröte als überregional bedeutsamer Lebensraum bewertet (ABSP Nr. 814). Entlang der Grenze zur Gesamtschule und Grundschule im Westen befinden sich in Einzelflächen Mager- und Halbtrockenrasen unterschiedlicher Größe die in größere zusammenhängende Flächen mit „sonstigen Mager- und Halbtrockenrasen“ eingebettet sind.

Im Hinblick auf Natur- und Wasserschutzgebiete liegen keine förmlichen Ausweisungen für das Planungsgebiet vor.

I.3.2.2.b Hochwasserschutz
Ein kleiner Teil im Nordosten des Plangebiets liegt im faktischen Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Langwassergrabens. Der Bereich, welcher im faktischen ÜSG liegt, muss

von Bebauung freigehalten werden. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Der betroffene Bereich ist als öffentliche Grünfläche – naturbelassener Bereich festgesetzt, Belange des Hochwasserschutzes werden von dem Bebauungsplan somit nicht beeinträchtigt.
Die Niederschlagswässer aus dem Bereich Langwasser T werden, soweit sie nicht durch geeignete Maßnahmen über Verdunstung oder Versickerung an den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden, über ein Trennsystem in den Langwassergraben abgeleitet.
Die Abflüsse aus Langwasser T werden dabei in die hydraulische Gesamtbetrachtung des Systems Langwassergraben integriert. Hier stehen mit entsprechenden Maßnahmen am Oberlauf (Langwasser See) und dem RRB2, nördlich der Karl-Schönleben-Straße, Einrichtungen zur Verfügung, welche in der Lage sind, Hochwasserereignisse abzupuffern. Um Sedimentfracht und Ableitespitzen zu vermindern, erhält das Niederschlagswasser-Ableitesystem von Langwasser T vor der Einleitung in den verrohrten Teil des Langwassergrabenes eine technische Rückhaltung mit Sandfangeinrichtung.
Quantitative und qualitative Detailangaben sind Bestandteil des Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung der Niederschläge in den Langwassergraben (Januar 2013).
Mit der Durchführung der vorgenannten Maßnahmen ist der Hochwasserschutz gesichert.

I.3.2.2.c Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen Fundamente des zum Reichsparteitagsgelände zählenden Märzfeldes (Turmfundamente und Fundamente der Zuschauertribünen). Die Fundamente sind zwar nicht Bestandteil des Flächendenkmals „Reichsparteitagsgelände“, wegen ihrer besonderen zeitgeschichtlichen Bedeutung sind sie jedoch ein Bodendenkmal. Die Fundamente eines Märzfeldturmes im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes liegen im Bereich der neuen Stichstraße und sollen durch eine entsprechende Oberflächengestaltung gekennzeichnet werden.

Parallel zur Karl-Schönleben-Straße außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weitere Fundamente der Tribünen des Märzfeldes. Auch diese sind Bestandteile des Bodendenkmals, können jedoch überbaut oder abgetragen werden. In beiden Fällen ist ein denkmalschutzrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art. 7 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes notwendig.
Der Anregung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, von einer Bebauung der ehemaligen Einfassung des Märzfeldes abzusehen und den Bereich als Sichtschneise freizuhalten, wurde insoweit gefolgt, dass unmittelbar angrenzend die in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraße des Wohngebietes eine Aufweitung mit öffentlichen Stellplätzen und Begrünung erhält. Auch wenn diese Achse nicht exakt den Verlauf der Streifenfundamente wiedergibt, erlaubt sie dennoch ein Nachempfinden der Abmessungen des Märzfeldes. Eine entsprechende Kennzeichnung und Gestaltung dieser Sichtachse bleibt der Detailplanung vorbehalten. Am 22.01.2009 wurde im Stadtplanungsausschuss über die Märzfeldfundamente im Bereich des Bebauungsplanes berichtet (siehe auch unter Punkt I.3.3.3: Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse).

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Beschränkungen

Entlang der Bertolt- Brecht- Schule und dem westlichen Grundstück verlaufen ein Regen- und ein Schmutzwasserkanal, welche im nördlichen Teil des Grundstücks nach Osten abknicken und entlang der Karl-Schönleben-Straße bis in Höhe der Langwassergrabenverrohrung führen. Teile dieser Schmutz- und Regenwasserkanäle müssen wegen der vorgesehen Bebauung umgelegt werden.

I.3.3.2. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Die notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen sind in den angrenzenden Baugebieten bereits vorhanden. Diese sind im Wesentlichen: ein Jugendtreff der Stadt Nürnberg, eine Grundschule, die Bertold-Brecht-Gesamtschule mit Freisportanlagen, die römisch-kath. Kirche Maximilian Kolbe mit Kindergarten sowie die evangelische Martin-Niemöller-Kirche mit Jugendhaus und Kindergarten. Ein städt. Kindergarten liegt in ca. 800 m Entfernung an der Kerschensteinerstraße, das „Seniorenwohnheim am Langwassersee“ in der Hans-Fallada-Straße ist etwa 600 m entfernt.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe / sonst. Stadtratsbeschlüsse

Fundamente des Märzfeldes im künftigen Baugebiet Langwasser T
In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 22.01.2009 wurde der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 20.10.2008 behandelt. Die Möglichkeiten zur weiteren Freilegung der Märzfeldfundamente sollten im laufenden Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4302 (Langwasser T) geprüft werden. Im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde daher festgelegt, dass die denkmalschutzrechtliche Zumutbarkeit der Sicherung bzw. Erhaltung zumindest von Teilen der Fundamente der Märzfeldtürme gegeben ist.

Geförderter Wohnungsbau /AfS - Beschluss vom 12.10.2006
Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind 30 % der Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau zu sichern, soweit das Baugebiet mehr als 30 Reihen- und/oder Doppelhäuser oder mehr als 100 Wohnungen umfasst. Diese Regelung soll grundsätzlich in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB vereinbart werden. Wird in Gebieten kein städtebaulicher Vertrag geschlossen, ist zu prüfen, ob eine Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu treffen ist.
Nach überschlägiger Berechnung sind für das Gebiet insgesamt 186 Wohneinheiten geplant, davon 92 Wohneinheiten im Geschoßwohnungsbau und 94 Wohneinheiten mit Eigenheimen. Daraus resultierend ergibt sich folgender Bedarf an gefördertem Wohnungsbau:

92 WE – Geschosswohnungsbau	=	0 WE gefördert
94 WE - Eigenheime - 30 %	=	ca. 28 WE gefördert

Für das Gebiet wird kein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, sondern ein Vertrag zur Sicherung von städtebaulichen Qualitäten und Ausgleichsmaßnahmen. In diesem werden Regelungen getroffen, die eine gewisse Flexibilität bei der Realisierung der geförderten Wohneinheiten hinsichtlich der Standorte, nicht jedoch hinsichtlich der Anzahl ermöglichen.

CO_2 - Minderung
In der Sitzung des Stadtrates am 13.07.2011 wurde beschlossen, die CO_2-Emissionenen Nürnbergs bis 2030, gegenüber den Werten von 1990, um 50% zu reduzieren (Zielsetzung am Klimabündnis der europäischen Städte) und den Anteil der erneuerbaren Energien am Absatz der N-ERGIE bis 2020 auf 20% des Gesamtenergieabsatzes zu erhöhen (Ziel der EU).

I.3.3.4. Eigentumsverhältnisse / Chronologie der Gebietsentwicklung

Das zu bebauende Grundstück befindet sich komplett im Besitz der WBG Nürnberg GmbH, Immobilienunternehmen.
Im Langwasser-Vertrag zwischen der Stadt Nürnberg und der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Nürnberg mbH (wbg) von 1965 werden die Einzelheiten der Planungsträgerschaft der wbg für den Stadtteil Nürnberg-Langwasser geregelt.

Chronologie der Gebietsentwicklung
Der Stadtteil Langwasser liegt im Südosten der Kernstadt Nürnbergs und verfügt über eine Fläche von ca. 5 km². Der Name der Trabantenstadt ist dem Bach “Langwassergraben” entlehnt, der den Stadtteil durchzieht. Das heutige Langwasser war lange Zeit Ödland weit vor der Stadt und wurde seit ca. 1900 in einen Gefechtsschießplatz umgewidmet. Bereits Ende der 20er Jahre des letzten Jahrhunderts gab es Skizzen des Architekten und städtischen Oberbaurats Ernst Otto Schweizer für eine Wohntrabentenstadt Nürnberg-Langwasser.
Um die Menschenmassen, die in der Zeit des Nationalsozialismus nach Nürnberg zu den „Reichsparteitagen” auf dem benachbarten Gelände um den Dutzendteich kamen, zu beherbergen, wurden ab 1934 auf dem Areal während der Großveranstaltungen Zeltlager aufgebaut. Um die nötige Logistik zu bewältigen, begann man am südöstlichen Rand der Zeltstadt mit dem Bau des Bahnhofs Märzfeld. Als Haltepunkt „Langwasser” wurde der Bahnhof noch bis in die 80er Jahre des letzten Jahrhunderts genutzt. Zeitgleich mit dem Beginn des 2. Weltkriegs und dem Ende der „Reichsparteitage” 1939 begann die Wehrmacht, das Areal als Kriegsgefangenenlager zu nutzen. Nach Kriegsende wurden ab 1948/49 die Flächen zum Teil als Flüchtlingslager verwendet und ab ca. 1950 mit ersten Wohnhäusern bebaut.
Zusammen mit der Stadt Nürnberg lobte die wbg als Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Nürnberg 1955 einen Architektenwettbewerb aus, der die Grundstruktur für den Aufbau eines Stadtteils mit dem Namen „Langwasser” für ca. 40 000 Einwohner legte. Gewonnen wurde der Wettbewerb von den Architekten Franz Reichel, Hermann Scherzer und dem Landschaftsarchitekten Hermann Thiele. Der daraus entstandene und grundsätzlich bis heute gültige Masterplan strukturiert das Gelände in durch Stichstraßen erschlossene Wohngebiete, die von Grüngürteln umfasst sind, zentrale Versorgungsbereiche und von den Wohnquartieren getrennte Gewerbegebiete. Zentrale Einrichtungen, wie ein Gemeinschaftshaus und ein Einkaufszentrum liegen an einer den Stadtteil durchziehenden Hauptmagistrale. Über das Gelände verteilt sind Schulen und andere soziale Einrichtungen. Die Haupterschließung des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt seit den 60er Jahren durch die U-Bahn Linie 1, die von Langwasser-Süd aus den Stadtteil in nordwestlicher Richtung durchquert und ins Zentrum führt. Der gesamte Stadtteil wird durch Fernwärme versorgt. 1957 erhielt die wbg die Planungsträgerschaft für den neuen Stadtteil. Heute hat Langwasser einen weitest gehenden Ausbaustand erreicht und beheimatet ca. 34 000 Einwohner.
Das seit Anfang der 90er Jahre ruhende Bebauungsplanverfahren für das letzte Baugebiet in Nürnberg-Langwasser, „Quartier T“, wurde 2004 von der wbg Nürnberg GmbH, Immobilienunternehmen wieder aufgenommen und wird nun mit dem, um den Teilbereich entlang der Karl-Schönleben-Straße verkleinerten und einen um ca. 25 m breiten Streifen auf der Ostseite (Fallbereich von Bäumen) vergrößerten Geltungsbereich weitergeführt.

I.4. PLANUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND AUSWIRKUNGEN

I.4.1. KONZEPT

Städtebau
Das städtebauliche Konzept beruht darauf, dem Stadtteil Langwasser eine sinnvolle Ergänzung zu geben, d.h. Aufnahme von bereits bestehenden Strukturen wie z.B. öffentliche Wegeführung, Naturräume, Baukanten und Einordnung in eine übergeordnete Struktur. Ziel ist es, eine hohe Wohnqualität mit moderner Architektur zu schaffen und die Einbindung des neuen Wohnquartiers in ein übergeordnetes Städtebaukonzept zu erreichen. Großer Wert wird auf die Schaffung von Ruhezonen gelegt. Im Innern des Quartiers werden öffentlicher Raum und Privatsphäre klar getrennt. Die Wohnhöfe bieten ideale Rückzugsräume für Ruhesuchende.

Bebauung
Die Entwurfskonzeption sieht vor, ein neues Stadtquartier in die sehr unterschiedliche Umgebung einzufügen. Vorgesehen ist dabei die konsequente Schaffung einerseits von Wohnhöfen mit der klaren Abgrenzung von öffentlichem und privatem Raum sowie andererseits von aneinander gereihten Solitärbauten. Die Bebauung orientiert sich dabei an dem neuen, streng orthogonal ausgerichteten, Wegenetz. Durch die Aufteilung des Wohngebietes in einzelne Quadrate, entstehen nahezu gleichgroße Baufelder, die durch eine Ringstraße erschlossen sind; alle Bausteine bilden eigenständige, autonome Einheiten. Dadurch soll ein hohes Maß an Flexibilität gewahrt bleiben. Die Baufelder können stark verdichtet oder großzügig bebaut werden, die Siedlung kann also wachsen und sich verändern ohne die grundlegende Struktur aufzugeben. Somit kann die neue Wohnsiedlung gut in einzelnen Bauabschnitten realisiert werden.
Im Baugebiet sollen besondere städtebauliche und architektonische Qualitäten und hohe ökologische Standards zur Anwendung kommen. Zur Sicherung dieser Qualität hat sich die wbg in Ergänzung zum Bebauungsplan in einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt Nürnberg dazu verpflichtet, konkurrierende Verfahren (z.B. quartiersweise städtebauliche Wettbewerbe, Gutachterverfahren, etc.) durchzuführen.

Die halböffentlichen Plätze im Inneren der Quartiere werden ebenfalls in der genannten vertraglichen Vereinbarung gesichert. So ist auch bei Abweichung der Planung der quantitative und qualitative Aspekt der Wohnhöfe zu erhalten.

Grünflächen
Die durch die weitgehende Überbauung bedingte Beeinträchtigung des Erholungswerts der jetzt noch offenen Freiflächen mit einer starken Einschränkung der bisherigen Nutzungen durch Erwachsene, Jugendliche und Kindern aus den angrenzenden Wohngebieten bzw. der Unterbrechung der bisherigen Wegeverbindungen und Trampelpfade zu den vorhandenen Schulen, zur Bushaltestelle an der Karl-Schönleben-Straße und zum Volkspark Dutzendteich soll durch die Anlage eines verbindenden öffentlichen Grünzugs mit einem öffentlichen Kinderspielplatz im Südwesten des Baugebiets abgemildert werden. Jedes Baufeld hat in der Mitte des Quartiers einen gemeinsamen halböffentlichen Platz, der für vielfältige Nutzungen bereit steht - für Feste, um sich zu treffen, Informationen auszutauschen oder als Spielhöfe für Kleinkinder aus der unmittelbaren Umgebung. Fußwege führen durch das gesamte Gebiet und verbinden die einzelnen Plätze.
Bei der Schaffung von Ruhezonen sind zukünftige Anforderungen an den öffentlichen Raum, im Hinblick auf die zu erwartende Zunahme von Hitzetagen und Hitzeperioden zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem die Schaffung von Schattenplätzen (nach Möglichkeit in Verbindung mit Grünstrukturen) und Trinkwasserstellen.
Auf den für die Freihaltung der Baumfallzone gerodeten Waldflächen im Osten werden Sandmagerrasenflächen im Kontext des Projekts „Sandachse Franken“ neu angelegt, auf denen sich wiederum Trockenrasengesellschaften mit den im Projektgebiet der „Sand-Achse Franken“ typischen trockenheits- und hitzeverträglichen (xerothermophilen) Tier- und Pflanzenarten ansiedeln können. Zur Erreichung und dem dauerhaften Erhalt des Entwicklungsziels werden Pflege- und Unterhaltungsarbeiten gemäß der Beschreibung der Arbeitsmappe „Naturnahe Grünflächen auf Sand. Ausschreiben, Anlegen, Planen, Unterhalten“ der Projektgruppe SandAchse Franken festgesetzt.

Verkehrliche Erschließung
Das Planungsgebiet ist über eine Stichstraße von der Karl-Schönleben-Straße erschlossen. Das orthogonal ausgebildete Straßennetz umschließt die jeweiligen Wohnfelder und soll überwiegend als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Entlang dieser Wohnstraßen sind im Versatz auch die öffentlichen Parkplätze angelegt. Die privaten Parkplätze sind der jeweiligen Wohnform zugeordnet und zwar als Garagen, Carports oder Tiefgaragen. Alle Baufelder sind so konzipiert, dass die Bewohner ihren Stellplatz direkt vor ihrer Haustüre haben; lange Wege und große Parkplätze werden vermieden.

I.4.2. VERSCHATTUNGSSTUDIE / PASSIVE SOLARENERGIENUTZUNG

Um den Nachweis zu erbringen, dass bei dem angestrebten Bebauungskonzept zu jeder Jahreszeit eine ausreichende Besonnung bzw. Belichtung gewährleistet ist, wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Durch eine ausreichende Besonnung und Belichtung werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und die Möglichkeiten passiver Solarenergiegewinne besser genutzt.
Die Verschattungsstudie kommt zum Ergebnis, dass bei der im zugrunde gelegten Rahmenplan dargestellten Stellung der Gebäude, der Begrenzung der Höhenentwicklung und des Baukörpervolumens sichergestellt ist, dass die Ansprüche an eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume auch zum Zeitpunkt des niedrigsten Sonnenstandes gewährleistet wird. Es wird dargestellt, dass auch zum Zeitpunkt des tiefsten Sonnenstandes, am 21. Dezember, die maßgeblichen Fassaden für mindestens zwei Stunden direkt besonnt werden.

I.4.3. NUTZUNG

I.4.3.1. Art der Nutzung/ Flächenaufteilung

Entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg werden die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans - mit Ausnahme einer kleinen „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Süden - als „Allgemeine Wohngebiete (WA) i.S. des § 4 Bau NVO ausgewiesen.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6,06 ha, davon sind:

- Wohnbaufläche: ca. 3,05 ha
- Fläche für Gemeinbedarf: ca. 0,07 ha
- Öffentliche Grünflächen: ca. 1,65 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 1,29 ha
- Flächen für Ver-/Entsorgungsanlagen ca. 0,006 ha

Bei Realisierung der Planung können im Gebiet ca. 94 Haus- bzw. Wohneinheiten auf dem Sektor der Familienheimbebauung und 92 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für insgesamt ca. 476 Einwohner errichtet werden.
Kriterien zur Sicherung der städtebaulichen Qualität werden im begleitenden Qualitätssicherungsvertrag vereinbart.

I.4.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse und den jeweiligen Grund- und Geschossflächenzahlen. Diese orientieren sich an den Höchstwerten des § 17 BauNVO.

I.4.4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Fließender Verkehr
Die Erschließung des gesamten Gebietes erfolgt im Nordosten über einen Abzweig an der Karl-Schönleben-Straße. Die zentral im Gebiet liegende Ringstraße soll mit Gehwegen, Parkbuchten und Fahrbahn als Tempo-30-Zone angelegt werden. Die davon abzweigenden Querstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Das öffentliche Rad- und Fußwegesystem im verbindenden Grünzug entlang der Bertolt-Brecht-Schule wird beibehalten und ergänzt.
Abhängig von einer späteren Bebauung des für die Schulnutzung vorgesehenen Areals entlang der Karl-Schönleben-Straße muss bei späteren Planungen eine Ersatzzufahrt in diesem Bereich vorgesehen werden, die im Falle von größeren Straßenbaumaßnahmen die Erschließung des Gebietes vorübergehend sichert.

Ruhender Verkehr
Die privaten Stellplätze befinden sich alle auf den Wohnbaugrundstücken direkt an den Wohneinheiten. Halböffentliche Fußwege (Eigentümerwege) führen durch die Quartiere und öffnen sich in der Mitte zu Quartiersplätzen.

I.4.5. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung ist gesichert. Das Wohnbaugebiet wird an die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der städtischen Werke Nürnberg GmbH angeschlossen.

Energieversorgung und Telekommunikation
Um die Übergabe von Stromenergie zu den einzelnen Wohngebieten zu gewährleisten, wurden in Abstimmung mit der N-ERGIE zwei Standorte für Trafostationen im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Fläche für Versorgungseinrichtungen - Elektrizität“ planungsrechtlich festgesetzt. Die Standorte befinden sich im südwestlichen Bereich zwischen zwei Baufeldern im Übergang zum Grünzug sowie im nördlichen Teil des Plangebietes im Bereich der quer verlaufenden Erschließungsstraße.
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen notwendig. Die der Versorgung dienenden Leitungen (Elektro-, Telekommunikationsleitungen) werden in unterirdischer Bauweise verlegt.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
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 der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Fernwärmeversorgung
Die Versorgung mit Fernwärme ist vertraglich vorgeschrieben und wird von der N-ERGIE sichergestellt. Es besteht sowohl eine Anschlusspflicht als auch ein Abnahmezwang für das Versorgungsgebiet. Die Beheizung mit festen und flüssigen die Luft erheblich verunreinigenden Stoffen ist untersagt; hierzu zählt nicht Heizöl EL. Weitere Maßnahmen zur technischen Infrastruktur s. Punkt I.5.16. Beheizung.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung
Eine Überbauung von SUN-Kanälen ist nicht zulässig. Die Bebauung hat einen Mindestabstand zur Kanalachse von 4,80 m einzuhalten. Sollte eine Überbauung bestehender Leitungstrassen erforderlich sein, ist eine Verlegung auf Kosten der WBG zu veranlassen.

Die im Geltungsbereich vorhandenen SUN-Kanäle sind bei den Planungen zu berücksichtigen. Vorhandene und zukünftige Schächte müssen jederzeit zugänglich bzw. für SUN-Fahrzeuge (3-Achser, SLW 30) anfahrbar sein, entsprechende Schleppkurven sind einzuhalten.

Abfallentsorgung
Für die Bauflächen mit Parzellen, welche nicht an die öffentliche Erschließung angrenzen oder weiter als 15 m von ihr entfernt sind, werden Abfallsammelstellen in Form von privaten Gemeinschaftsflächen angeordnet. Die erforderlichen Abfallsammelstellen werden entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen angeordnet.

I.4.6. ENTWÄSSERUNG

Die vorgesehene Überbauung mit relativ kompakten Bauraster sowie Verkehrs- und Grünflächen hat trotz des Erhalts naturnaher Flächen unter Berücksichtigung offener Gartenflächen und teildurchlässiger Verkehrsflächen einen Versiegelungsgrad von ca. 40 % zur Folge. Durch extensive Dachbegrünung von Flachdächern wird der Regenwasserabfluss verzögert und um 50 % verringert.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurde von SUN ein Entwässerungskonzept entwickelt. Die Entwässerung erfolgt demnach durch ein Trennsystem von Schmutz- und Regenwasserkanälen, wovon nur die Schmutzwasserkanäle an bereits vorhandene Sammler angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser wird in einem gesonderten Regenwasserkanalsystem im öffentlichen Straßenbereich gesammelt und über ein unterirdisches Sedimentations- und Retentionsbauwerk (Stauraumkanal), in welchem das Niederschlagswasser vorgereinigt wird und Niederschlagsspitzen zurückgehalten werden, im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets in den Langwassergraben eingeleitet. Eine wasserrechtliche Genehmigung wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens beantragt (Januar 2013).
Für Maßnahmen der Versickerung ist im Rahmen der Bauantragsstellung ein hydrologisches Gutachten vorzulegen. Auf weitere Festlegungen in der Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg wird hingewiesen.

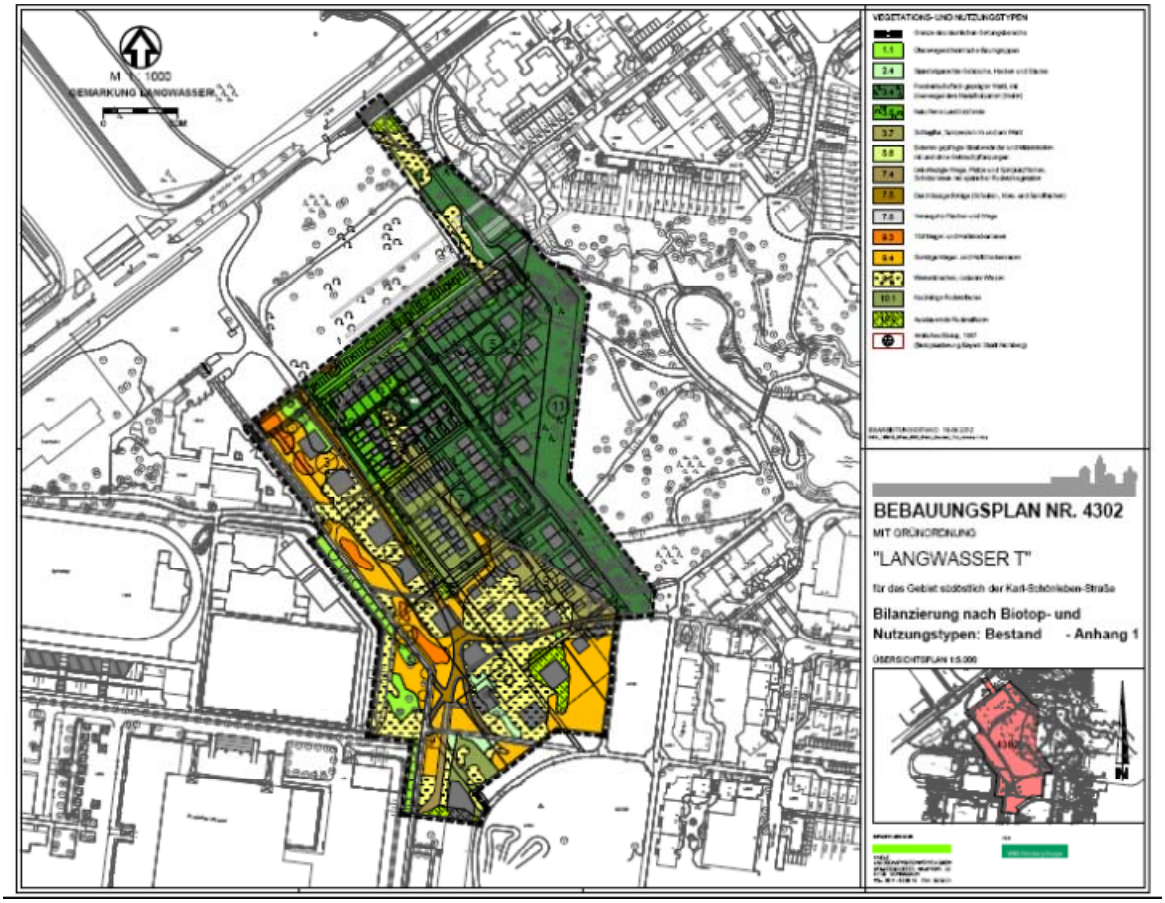
I.4.7. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.7.1. Planungsvorgaben

Der Waldbestand im östlichen Bereich ist eine Teilfläche des Biotops Nr. N-314 der amtlichen Stadtbiotopkartierung. Entlang der Grenze zur Gesamtschule und Grundschule im Westen befinden sich in Einzelflächen Mager- und Halbtrockenrasen unterschiedlicher Größe von insgesamt etwa 1.100 m² als nach Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen, eingebettet in größere zusammenhängende Flächen mit „sonstigen Mager- und Halbtrockenrasen“ welche zwar nicht dem Schutz des Art. 23 BayNatSchG unterliegen, jedoch ein Potenzial in diese Richtung aufweisen. Der Waldbestand im östlichen Bereich wird im ABSP als regional bedeutsamer Lebensraum (ABSP Nr. 813), die nicht waldbestandenen Flächen werden unter Verweis auf die Vorkommen von Hymenopteren und Kreuzkröte als überregional bedeutsamer Lebensraum bewertet (ABSP Nr. 814). Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde am 08. März 2006 rechtswirksam. Er sieht im Planungsbereich neben Wohnbauflächen, Grünflächen begleitend zum Langwassergraben bzw. zu den Schul- und Sportflächen der Bertold-Brecht-Gesamtschule vor. Die Grünflächen sind Bestandteil eines durchgängigen Grünzuges, der vom Reichswald am südlichen Rand Langwassers durch den gesamten Stadtteil bis zur Großen Straße verläuft. Dieser Grünzug soll das „Rückgrat“ für die Durchgrünung des neuen Baugebiets bilden. Der Rad- und Fußweg am südwestlichen Rand des Baugebietes entlang der Lärmschutzwälle an der Bertolt-Brecht-Schule ist Teil einer übergeordneten Wegeverbindung zwischen dem Reichswald südlich der Liegnitzer Straße zur Großen Straße und weiter über den Luitpoldhain in die Nürnberger Innenstadt.

I.4.7.2. Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft (Biotop- und Nutzungstypen (flächendeckend)



Die vorhandenen Pflanzenbestände und -gesellschaften sind in Ihrer Bedeutung für Pflanzen und Tiere als sehr hoch einzustufen. Näheres hierzu ist der durchgeführte Umweltverträglichkeitsstudie „Ermittlung der Raumempfindlichkeit (REA)“ mit den ergänzenden Karten „Vegetations- und Nutzungstypen“ und „Raumempfindlichkeit“ M 1 : 1000 vom Juni 2005 zu entnehmen.

I.4.7.3. Bewertung der Auswirkungen der beabsichtigten städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft

Zusammenfassung über alle Quartiere:

1. Bezeichnung	2. Flächenanteil (gemessen)	3. Wert Zustand	4. Wert Planung	5. Ausgleichs-bedarf
GESAMTBEWERTUNG				
Quartier Nr. 1	2.125	1.157	213	944
Quartier Nr. 2	2.184	972	448	524
Quartier Nr. 3	2.557	1.419	628	791
Quartier Nr. 4	6.235	3.101	1.402	1.699
Quartier Nr. 5	7.502	4.313	1.890	2.423
Quartier Nr. 6	2.462	1.283	593	690
Quartier Nr. 7	6.255	3.250	1.395	1.855
Quartier Nr. 8	6.792	3.958	1.831	2.127
Quartier Nr. 9	7.492	4.284	1.898	2.386
Quartier Nr. 10	10.138	5.875	4.570	1.305
Quartier Nr. 11	6.895	4.136	4.054	82
Gesamtfläche:	**60.637**			
Ergebnis Flächenbewertung:		**33.747**	**18.922**	**14.824**
Vergleichszahl REA 2005:	78.360,00	41.796	21.773	20.023

Externe Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto (Anhang 7):

Gemarkung	Fl.Nr.	Flächen-größe/ m²	Aufwertung in Wertpunkten/ WP	Ausgangszustand	Entwicklungsziel
Kornburg	217/2	7.302	772	extensive Wiese mit Düngung	13d - Feuchtwiese; Grabenrenaturierung
Kornburg	231	1.740	437	Ackerbrache, mehrjährig	13d- Mager- und Halbtrockenrasen ext. Wiese ohne Düngung
Kornburg	286	1.840	568	intensive Wiese	13d - Feuchtwiese; Grabenrenaturierung
Gleiss-hammer	359 (T)	10.243	4.097	naturferne Laubholzforste, z.B. Robinien-, Pappelwald etc.	forstwirtschaftlich geprägter Wald mit hohem Laubholzanteil und Waldmanteln
Gesamtsumme		**21.125**	5.874		

I.4.7.4. Grünordnerisches Konzept

I.4.7.4.a Vernetzung der bestehenden und geplanten Grünflächen

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gut durchgrünten Wohngebietes (siehe Anhang 2). 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 grünes Netzes im Bereich zwischen Annette-Kolb-Straße, Langwassersee und Volkspark Dutzendteich anknüpfen.

Der vorhandene Gehölzbestand soll soweit möglich 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 mit den angrenzenden Landschaftsbestandteilen verknüpft 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 soweit möglich sind der teilweise Erhalt des Altbaumbestandes.

I.4.7.4.b Standards zur Ausstattung mit Grünflächen und Kinderspielplätzen

Die im AfS am 09.07.2009 beschlossenen Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen in Wohngebieten werden in der vorliegenden Planung nicht vollständig erfüllt. Eine Kompensation des Defizits an Spielflächen wird daher außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen (siehe I.5.14).

I.4.7.5. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Durch das geplante Vorhaben wird nach Art. 14 B NatSchG die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insoweit beeinträchtigt, als dass ein beträchtlicher Teil der Grundstücksfläche versiegelt wird und den auf den Magerrasenstandorten und den (kurzlebigen bzw. ausdauernden) Ruderalflächen und ruderalen Wiesen vorkommenden Tier- und Pflanzenarten der Lebensraum entzogen wird.

Im Zuge der Planung wurden hier unterschiedliche Planungsvarianten unter dem Gebot der Vermeidung und Verminderung geprüft. Die Planalternativen sahen den Erhalt der 3,6 ha Wald oder einen erheblich breiteren Grünzug im Westen vor.
Im Sinne einer effizienten Erschließung und einer höheren Ausnutzung des Baufeldes durch die städtebauliche Lagegunst (sehr gute Versorgung mit ÖPNV und Einrichtungen des Gemeinbedarfs) wurden diese bebauungsextensiven Varianten aber nicht mehr weiter verfolgt und das Augenmerk auf eine qualitative Aufwertung der öffentlichen und privaten Grünflächen gelegt.
Für die 3,6 ha zu rodenden Waldflächen erfolgt eine dauerhaft zu unterhaltende Aufforstung im Verdichtungsraum.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen (u.a. Aufbau eines Waldsaums, Neuanlage eines Sandmagerrasens, Baumpflanzungen, versickerungsfähige Beläge, Dachbegrünungen, Tiefgaragenüberdeckung in bepflanzbarer Dicke) wird erreicht, dass die, die Wohnbebauung umgebenden Grünflächen auch weiterhin eine Bedeutung für den Naturhaushalt ha-

ben, der Niederschlagsabfluss verzögert und verringert wird und das Kleinklima verbessert wird.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden weiter durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Fällungen von Gehölzbeständen finden nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der in § 39 BNatSchG festgesetzten Brut- und Vegetationszeit) statt.
- Die Waldflächen werden auf Höhlenbäume hin untersucht. Sämtliche fledermausgeeigneten Bäume werden gekennzeichnet und im Oktober schonend abgetragen (Baumsteiger). Als Alternative, falls Abtragung im Oktober nicht möglich können die fledermausgeeigneten Bäume auf eventuelle Fledermausvorkommen kontrolliert (Baumsteiger) und wo möglich rechtzeitig vor der Fledermauswinterruhe (ab Ende Oktober) verschlossen werden (Einbindung von Fledermausspezialist, Klärung mit der Regierung notwendig). Im Rahmen einer winterlichen Fällung (ab Ende Februar Klärung mit der Regierung erforderlich) werden diese Bäume unter Anwesenheit eines Fledermausspezialisten vorsichtig abgetragen (Baumsteiger). Diese Maßnahme verhindert zusammen mit der Bereitstellung von Ersatzquartieren (s. CEF-Maßnahme) dass Fledermäuse bei Winterfällungen zu Schaden kommen.
- Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität werden an den Gebäuden des Wohngebiets Langwasser „T“ Fledermausfassadenkästen (sechs Winterkästen) installiert.
- Ökologische Baubegleitung durch amphibien- und reptilienkundige Fachkraft. Dazu werden die während des Baubetriebs verbleibenden bzw. entstehenden Kleinstgewässer auf Amphibienvorkommen (v.a. Kreuzkröte) hin kontrolliert und gegebenenfalls Tiere oder Fortpflanzungsstadien in die Ausgleichsfläche (s. Kap. 3.3) umgesetzt. Die erforderliche ökologische Funktionalität der zwei Rückzugsflächen der Zauneidechse vor Baubeginn sowie die schrittweise Baufeldräumung wird ebenfalls überprüft.
- Die vorhandenen potenziellen Kreuzkrötenlaichgewässer (incl. der im Rahmen der CEF-Maßnahme für das Baugebiet „S“ angelegten Temporärgewässer) werden im Zeitraum von April bis Juli mit Amphibienzäunen und Fangeimern versehen und täglich kontrolliert. Sollten sich Tiere in den Eimern finden so sind diese in die Ausgleichsfläche (s. Kap. 3.3) umzusetzen.
- Die Baufeldfreimachung wird schrittweise vorgenommen, so dass ein Ausweichen von Kreuzkröte und Zauneidechse in benachbarte Strukturen ermöglicht wird.

Zusätzlich zu den o.g. Maßnahmen ist folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich:

- Lebensraumoptimierung für die Zauneidechse. Hierfür werden in einem ersten Schritt in den Bereichen zwischen der Karl-Schönleben-Straße, dem Hermann-Thiele-Weg und der künftigen Erschließungsstraße und im aktuellen Offenlandbereich im südöstlichen Teil des Projektgebietes Rückzugsflächen mit möglichst optimalen Habitatbedingungen für die Art angelegt. Dazu werden auf sandigen Rohbodenabschnitten abschnittsweise Totholz-/Steinhaufen installiert. In diese Bereiche können sich die Zauneidechsen beim sukzessiven Baubeginn zurückziehen und von hier aus kann auch eine Neubesiedelung des entsprechend der Habitatsanforderungen der Art zu gestaltenden naturbelassenen Bereichs (NB) zwischen Bebauung und Restwaldbestand stattfinden. Diese Rodungsfläche wird als sandige Sukzessionsfläche und nur durch gelegentliche Mahd offen gehalten. Durchführung von Erfolgskontrollen erstmals nach Fertigstellung, danach alle 2 Jahre für eine Gesamtdauer von 8 Jahren.

- Für verloren gehende Höhlenbäume werden für Fledermäuse und Höhlenbrüter in den verbleibenden Waldbereichen am Langwassergraben und auf der Ausgleichsfläche für die Kreuzkröte an der Wiener Straße (s.u.) Fledermauskästen (3 Winter- und 10 Sommerkästen) und Vogelnistkästen (20) verhängt. Die Winterkästen werden noch im Oktober installiert und sind vor allem für den Abendsegler gedacht, da diese Art bekanntermaßen im Umfeld des Dutzendteichgeländes in größerer Anzahl überwintert. Die restlichen Sommerkästen werden erst im ausgehenden Winter verhängt.

- Zur Sicherung des Kreuzkrötenbestandes im südlichen Stadtgebiet Nürnberg werden Maßnahmen zur Sicherung der Erhaltungszustände der Populationen gem. § 45 Abs.7 BNatSchG durchgeführt. Durch den Verlust der letzten strukturreichen Restfläche des ehemaligen Märzfeldes kommt es zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der lokalen Kreuzkrötenpopulation. Da es keine Möglichkeit gibt auf benachbarten Flächen im Rahmen von CEF-Maßnahmen neue Habitate zu schaffen, kann auch die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleiben. Es kommt somit zu Verbotstatbeständen nach dem Schädigungsverbot des § 44. Für die Durchführung der geplanten Maßnahmen ist daher eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Voraussetzung für diese Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist die Wahrung des Erhaltungszustandes der lokalen Population. Dazu ist nachzuweisen, dass sich im Fall der Kreuzkröte der ungünstige Erhaltungszustand auf lokaler wie auf biogeographischer Ebene nicht weiter verschlechtert und dass durch die Maßnahme die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird. Dazu sind im Falle der Kreuzkröte Kompensationsmaßnahmen (compensation measures) nötig. Dabei ist zu beachten, dass keine derartige Zeitlücke entsteht, in der eine irreversible Schwächung der Population entsteht. Eine zeitlich begrenzte, reversible Schwächung ist demgegenüber bei Kompensationsmaßnahmen hinnehmbar. Die Ausnahme wurde bei der Regierung von Mittelfranken durch die wbg beantragt (Dezember 2012).

- In Abstimmung mit der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde das Areal westlich der Wiener Straße (Gem. Eibach, Flur Nr. 714/1) noch vor Baubeginn auf dem Baugebiet „T“ so umgestaltet bzw. optimiert, dass die Pionierart Kreuzkröte sich dort dauerhaft etablieren und eine überlebensfähige Population aufbauen kann. Für den Bereich des Nürnberger Hafens gibt es Nachweise dieser vagilen Pionierart, so dass eine Besiedlung der Ausgleichsfläche von dieser Teilpopulation nicht ausgeschlossen ist. Weiterhin werden die während der Bauphase im Bereich des Quartier „T“ aufgefundenen Kreuzkröten bzw. ihre Entwicklungsstadien in den temporären Wasseransammlungen in die neu geschaffene Ausgleichsfläche umgesiedelt.

I.4.7.6. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden, Baurecht ist nicht vorhanden. Somit besteht ein Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB.

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichumfangs (Punktwerte) ist die Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen.
Dieses Verfahren dient dazu, eine möglichst vergleichbar, einheitliche Behandlung des Ausgleichs sicherzustellen. Das Punkteverfahren ersetzt nicht die fachliche Begründung der Maßnahmen.

Bei den bedeutenden Lebensräumen, die verloren gehen, handelt es sich im Wesentlichen um Magerrasenstandorte (nach Art. 23 BayNatSchG), kurzlebigen bzw. ausdauernden Ruderalflächen, ruderalen Wiesen und Waldflächen. Der Eingriffsumfang beträgt 33.747 Wertpunkte.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sieht im Geltungsbereich Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Straßenbegleitgrün vor (Fl. Nr. 145/2 (T), Gemarkung Langwasser). Einschließlich der ökologischen Wertanteile durch die Anlage von Hausgärten, begrünten Flachdächern, begrünten Garagendächern und versickerungsfähigen Belägen ergibt sich insgesamt ein Ausgleichswert von 18.922 Wertpunkten. Dies entspricht auch rechnerisch einer Unterkompensation von 14.824 Wertpunkten (siehe Anhang 3).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Entwurf weitere grünordnerische Maßnahmen nicht sinnvoll bzw. mit diesem nicht mehr vereinbar. Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren, sind daher weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Alle Flurstücke sind im städtischen Besitz und aufwertbar.

Es handelt sich dabei um folgende Flurstücke (Ökokonto - siehe auch Anhang 7):

Gemarkung	**Flur-Nr.**
Kornburg	217/2
Kornburg	231
Kornburg	286
Gleisshammer	359 (T)

Die o. g. Maßnahmen haben zusammen einen Maßnahmenwert von 5.874 Punkten.

Die externen Maßnahmen können die Lebensraumansprüche der betroffenen Arten nur teilweise erfüllen. Für die von der Überbauung der Ruderalflächen und Wiesenbrachen mit Magerrasenanteilen betroffene an magere und eher trockene Habitate angepasste Insektenfauna bietet die Entwicklung der Flur Nr. 714/1 Gem. Eibach in Teilbereichen jedoch einen weitgehend gleichartigen Lebensraum für die genannte Insektenfauna. Nachdem externe Ausgleichsmöglichkeiten im engeren Umfeld des Bebauungsplanes zur Schaffung des gleichen Lebensraumtyps nicht zur Verfügung stehen, können ersatzweise nur die jetzt gewählten Maßnahmen realisiert werden.

Die wbg führt auf der Fl. Nr. 714/1 (Teilfl.) Gemarkung Eibach (Anhang 4), in Abstimmung mit dem AELF und den Fachbehörden der Stadt Nürnberg , die Kompensationsmaßnahmen zur Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Kreuzkrötenpopulation im Süden von Nürnberg aus. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Nürnberg und aufwertbar.
In Kombination mit diesem Artenschutzausgleich sollen hier weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erfolgen. Dies geschieht durch die Aufwertung von Wegeflächen, Forsten und Ruderalflächen (ca. 46.238 m²) in offene Magerrasenflächen und hainartige naturnahe Waldbestände mit einer Vielzahl kleiner, unbewachsener Temporärgewässer in Form von wasserstauenden Mulden (s. Anhang 5).

Aus dieser Maßnahme ergeben sich 4.657 Wertpunkte. Zusammen mit den 18.922 Wertpunkten aus den geplanten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto mit 5.874 Wertpunkten ergibt sich somit ein Gesamtausgleich von 29.453 Wertpunkten. Bei einem Zustandswert in Höhe von 33.747 Wertpunkten wird somit ein Ausgleich von 87% erreicht

Als Ausgleich für die Rodung von 3,6 ha des Waldbestandes auf Fl. Nr. 145/2 (T), Gemarkung Langwasser erfolgen im Vollzug des Bayerischen Waldgesetzes dauerhafte Aufforstungen auf 3,6 ha folgender Flächen im Verdichtungsraum:

Fl. Nr. 522 - Neumarkt Oberhembach
Fl. Nr. 345 - Neumarkt Oberhembach
Fl. Nr. 353 - Schwabach, Brunnau
Fl. Nr. 103 - Schwabach, Birkach
Fl. Nr. 400 - Schwabach, Birkach
Fl. Nr. 1006 - Schwabach, Birkach
Fl. Nr. 247 - Schwabach, Altenfelden

Die genannten Flächen sind bereits aufgeforstet und befinden sich im Eigentum von Anton Wolfgang Graf von Faber Castell. Zwischen der WBG und dem Eigentümer wurde ein Bewirtschaftungsvertrag geschlossen, der die WBG berechtigt, die Vertragsfläche als Kompensationsfläche für den Waldausgleich im Rahmen des B-Plan-Verfahrens 4302 der Stadt Nürnberg zu verwenden.

I.4.8. IMMISSIONSSCHUTZ

I.4.8.1. Lärmimmissionsschutz (Verkehr)

Eine Untersuchung der zu erwartenden Schallimmissionen durch Verkehr wurde im November 2012 durch den Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg durchgeführt. Ausgehend von dem prognostizierten Verkehrsaufkommen wurden an ausgesuchten Immissionsorten die Schallimmissionen ermittelt. Die Berechnung erfolgte mit dem Programm IMMI der Fa. Wölfel in der aktuellen Version 2012-1.

Berechnungsgrundlagen sind die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90).
Beurteilungsgrundlage für die Ermittlung von zumutbaren Immissionsrichtwerten ist das Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1, vom Mai 1987 „Schallschutz im Städtebau“.
Hier sind in den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebieten, sonstigen Flächen) folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel anzustreben:

Art der baulichen Nutzung	Orientierungswerte in dB(A) Tag / Nacht
Reines Wohngebiet (WR)	50 / 40
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 / 45
Friedhöfe, Kleingärten, Parkanlagen	55 / 55
Besonderes Wohngebiet (WB)	60 / 45
Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI)	60 / 50
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65 / 55
Sondergebiete, je nach Nutzungsart	45 - 65 / 35 - 65

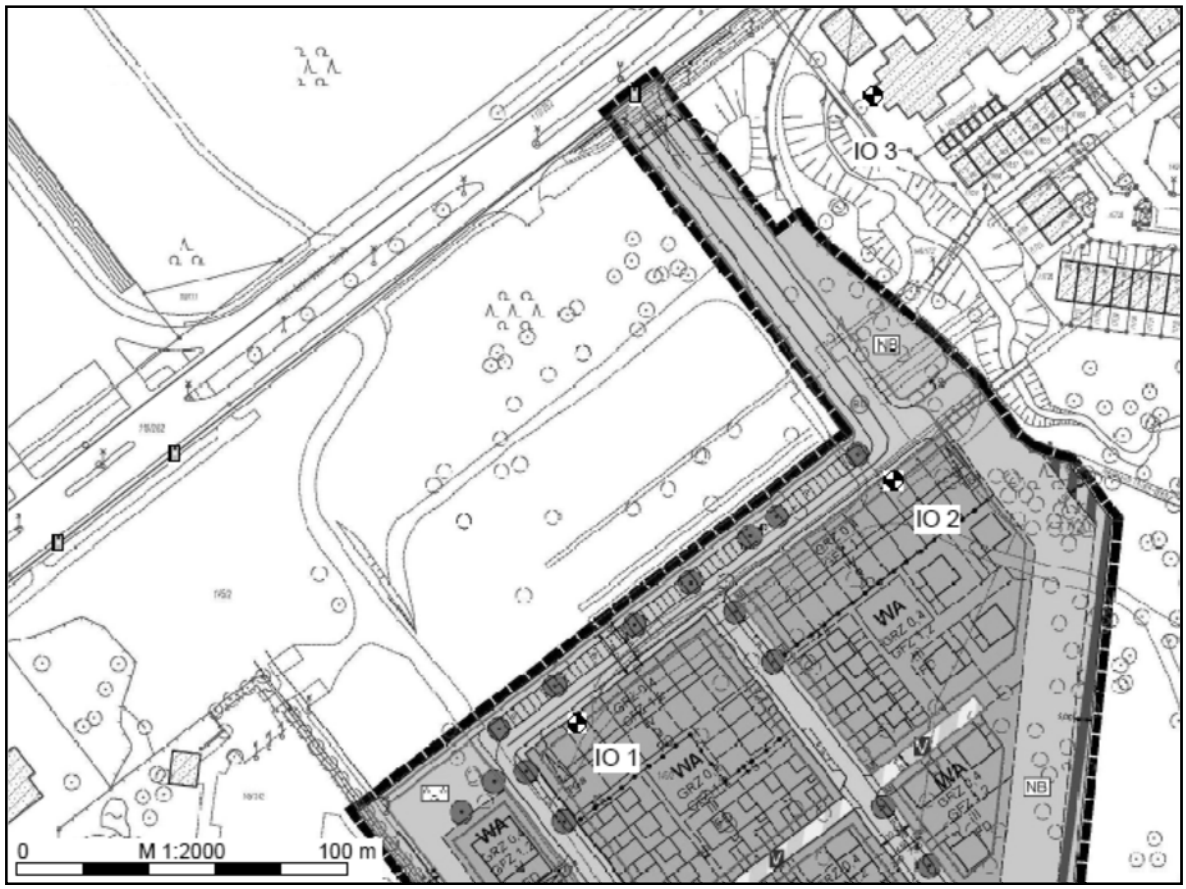
Verkehrsbelastung:

Karl-Schönleben-Straße ohne Großveranstaltung / Messe:
14.000 Kfz/24 h
5 % Nachtanteil
7 % Lkw-Anteil am Tag
3 % Lkw-Anteil in der Nacht

Karl-Schönleben-Straße mit Großveranstaltung / Messe:
25.000 Kfz/24 h
5 % Nachtanteil
4 % Lkw-Anteil am Tag
1,6 % Lkw-Anteil in der Nacht

Erschließungsstraße:
560 Kfz/16 h am Tag
95 Kfz/8 h in der Nacht
2 % Lkw-Anteil am Tag
0 % Lkw-Anteil in der Nacht

Die Verkehrsbelastung der Erschließungsstraße wurde dem Gutachten des Ingenieurbüros Sorge vom 14.09.2012 entnommen. Die Lkw-Anteile der Erschließungsstraße sind Annahmen.



Lageplan Immissionsorte

Beurteilungspegel

Die gewählten Immissionsorte sind im Lageplan gekennzeichnet. Die Beurteilungspegel für den Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) betragen:
(Die beiden folgenden Tabellen enthalten nur die Karl-Schönleben-Straße als Schallquelle)
Ohne Großveranstaltung Messe:

Bebauungsplan Nr. 4302
Beurteilung nach DIN 18005
DTV 14.000 Kfz/24 h

Immissionsort	Tag (6.00-22.00 Uhr)			Nacht (22.00-6.00 Uhr)		
	OW	L r,A	Überschreitung	OW	L r,A	Überschreitung
1 EG	55,0	51,8	-	45,0	40,2	-
1 OG1	55,0	52,2	-	45,0	40,6	-
1 OG2	55,0	52,5	-	45,0	40,9	-
1 OG3	55,0	52,9	-	45,0	41,2	-
2 EG	55,0	51,4	-	45,0	39,8	-
2 OG1	55,0	51,8	-	45,0	40,1	-
2 OG2	55,0	52,1	-	45,0	40,4	-
2 OG3	55,0	52,4	-	45,0	40,8	-

Mit Großveranstaltung Messe

Bebauungsplan Nr. 4302
Beurteilung nach DIN 18005
DTV 25.000 Kfz/24 h

Immissionsort	Tag (6.00-22.00 Uhr)			Nacht (22.00-6.00 Uhr)		
	OW	L r,A	Überschreitung	OW	L r,A	Überschreitung
1 EG	55,0	53,0	-	45,0	41,8	-
1 OG1	55,0	53,4	-	45,0	42,2	-
1 OG2	55,0	53,7	-	45,0	42,5	-
1 OG3	55,0	54,1	-	45,0	42,9	-
2 EG	55,0	52,7	-	45,0	41,4	-
2 OG1	55,0	53,0	-	45,0	41,8	-
2 OG2	55,0	53,3	-	45,0	42,1	-
2 OG3	55,0	53,6	-	45,0	42,4	-

(Die beiden folgenden Tabellen enthalten die Karl-Schönleben-Straße und die neue Erschließungsstraße als Schallquellen)
Ohne Großveranstaltung / Messe

Bebauungsplan Nr. 4302
Beurteilung nach DIN 18005
DTV 14.000 Kfz/24 h
Einschl. Erschließungsstr.

Immissionsort	Tag (6.00-22.00 Uhr)			Nacht (22.00-6.00 Uhr)		
	OW	L r,A	Überschreitung	OW	L r,A	Überschreitung
1 EG	55,0	54,8	-	45,0	46,9	1,9
1 OG1	55,0	54,7	-	45,0	46,4	1,4
1 OG2	55,0	54,5	-	45,0	45,8	0,8
1 OG3	55,0	54,4	-	45,0	45,3	0,3
2 EG	55,0	54,5	-	45,0	46,6	1,6
2 OG1	55,0	54,4	-	45,0	46,2	1,2
2 OG2	55,0	54,3	-	45,0	45,7	0,7
2 OG3	55,0	54,2	-	45,0	45,3	0,3

Mit Großveranstaltung / Messe

Bebauungsplan Nr. 4302						
Beurteilung nach DIN 18005						
DTV 25.000 Kfz/24 h						
Einschl. Erschließungsstr.						
Immissionsort	Tag (6.00-22.00 Uhr)			Nacht (22.00-6.00 Uhr)		
	OW	L r,A	Überschreitung	OW	L r,A	Überschreitung
1 EG	55,0	55,5	0,5	45,0	47,3	2,3
1 OG1	55,0	55,4	0,4	45,0	46,8	1,8
1 OG2	55,0	55,3	0,3	45,0	46,4	1,4
1 OG3	55,0	55,3	0,3	45,0	46,0	1,0
2 EG	55,0	55,2	0,2	45,0	47,0	2,0
2 OG1	55,0	55,1	0,1	45,0	46,7	1,7
2 OG2	55,0	55,0	-	45,0	46,3	1,3
2 OG3	55,0	55,0	-	45,0	45,9	0,9

<u>Außerhalb des Planungsgebietes</u>

Für den Immissionsort 3, außerhalb des Planungsgebietes, wird untersucht, welche Beurteilungspegel im Prognosebezugsfall (ohne Bebauungsplan 4302) und im Prognoseplanfall (mit Bebauungsplan 4302) zu erwarten sind.

Ohne Großveranstaltung / Messe

Bebauungsplan Nr. 4302						
Prognosebezugsfall						
DTV 14.000 Kfz/24 h						
Immissionsort	Tag (6.00-22.00 Uhr)			Nacht (22.00-6.00 Uhr)		
	GW	L r,A	Überschreitung	OW	L r,A	Überschreitung
3 OG1	70,0	56,5	-	60,0	44,9	-

Bebauungsplan Nr. 4302						
Prognoseplansfall						
DTV 14.000 Kfz/24 h						
Einschl. Erschließungsstr.						
Immissionsort	Tag (6.00-22.00 Uhr)			Nacht (22.00-6.00 Uhr)		
	GW	L r,A	Überschreitung	OW	L r,A	Überschreitung
3 OG1	70,0	57,6	-	60,0	46,1	-

Mit Großveranstaltung / Messe

Bebauungsplan Nr. 4302						
Prognosebezugsfall						
DTV 25.000 Kfz/24 h						
Immissionsort	Tag (6.00-22.00 Uhr)			Nacht (22.00-6.00 Uhr)		
	GW	L r,A	Überschreitung	OW	L r,A	Überschreitung
3 OG1	70,0	57,7	-	60,0	46,5	-

Bebauungsplan Nr. 4302						
Prognoseplansfall						
DTV 25.000 Kfz/24 h						
Einschl. Erschließungsstr.						
Immissionsort	Tag (6.00-22.00 Uhr)			Nacht (22.00-6.00 Uhr)		
	GW	L r,A	Überschreitung	OW	L r,A	Überschreitung
3 OG1	70,0	58,8	-	60,0	47,7	-

Beurteilung

Betrachtet man innerhalb des Planungsgebietes nur die Karl-Schönleben-Straße als Schallquelle, so liegt keine Überschreitung der Orientierungswerte vor.
Wird die Erschließungsstraße in die Untersuchung einbezogen, kommt es zu Überschreitungen um bis zu 2,3 dB. Diese Überschreitung kann jedoch hingenommen werden, da die Beurteilungspegel noch unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete liegen. Die Immissionen bewegen sich somit in einem Bereich, der auch für eine Wohnnutzung im Mischgebiet noch zumutbar wäre. Hinzu kommt, dass nach der abschließenden Bebauung entlang der Karl-Schönleben-Straße durch die Bertolt-Brecht-Schule durch die abschirmende Wirkung der Baukörper von einer deutlichen Verbesserung der Situation hinsichtlich Verkehrslärms ausgegangen werden kann.

Außerhalb des Planungsgebietes ist gemäß der aktuellen Rechtsprechung zu untersuchen, ob eine planinduzierte Pegelerhöhung und eine Überschreitung des Schwellenwertes von 70 dB am Tag oder 60 dB in der Nacht vorliegt.
Am Immissionsort 3 werden die Beurteilungspegel durch die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 4302 um 1,1 dB am Tag und 1,2 dB in der Nacht erhöht. Dies liegt in erster Linie an der erhöhten Störwirkung der lichtzeichengeregelten Einmündung. Der Schwellenwert von 70 dB am Tag oder 60 dB in der Nacht wird nicht überschritten.

I.4.8.2. Lärmimmissionsschutz (Sportanlagen/Messe)

Eine Untersuchung der zu erwartenden Schallimmissionen durch die Sportanlagen der Bertold-Brecht-Schule wurde am 13.07.2011 mit Ergänzung vom 21.09.2011 von IB Wolfgang Sorge im Auftrag der WBG durchgeführt (siehe Anhang 9). Ausgehend vom vorhandenen Sportbetrieb wurden an maßgeblichen Immissionsorten die Schallimmissionen ermittelt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im Beurteilungszeitraum „werktags“ (08.00-20.00 Uhr) im nächstgelegenen Allgemeinen Wohngebiet von LIRW= 55 dB(A) bei Schulbetrieb mit Schulsport innerhalb des Planungsgebietes eingehalten werden.
Weiterhin ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung von Sportnutzungen außerhalb des Schulbetriebes die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in dem aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht ungünstigsten Beurteilungszeitraum „sonn- und feiertags“

(09.00-13.00 Uhr / 15.00-20.00 Uhr, außerhalb der Ruhezeiten) im Allgemeinen Wohngebiet von LIRW= 55 dB(A) sowie „sonn- und feiertags“ (13.00-15.00 Uhr bzw. 20.00-22.00 Uhr, innerhalb der Ruhezeiten) im Allgemeinen Wohngebiet erfüllt.
Innerhalb des Planungsgebietes werden die in den jeweiligen Beurteilungszeiten zulässigen Spitzenpegel eingehalten.

Unter Berücksichtigung der Schallleistungspegel der relevanten technischen Anlagenteile der Messe Nürnberg berechnen sich für das Bebauungsplangebiet Bebauungsplan Nr. 4302 „Langwasser T“ folgende Beurteilungspegel „nachts“: $L_r \leq 28$ dB(A)
Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm „nachts“ für Allgemeine Wohngebiete von L_{IRW} = 40 dB(A) innerhalb des Bebauungsplangebietes mit dem Betrieb der technischen Anlagen auf dem Messegelände um mindestens ΔL = 12 dB unterschritten wird. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Betrieb der technischen Anlagen auf dem Messegelände keinen wesentlichen Anteil an dem Gesamtschallpegel innerhalb des Bebauungsplangebietes aufweist.

Die schallschutztechnischen Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung und der TA Lärm innerhalb der geplanten Allgemeinen Wohngebiete, unter Berücksichtigung eines Schul- und Sportbetriebes und von Vereinsnutzungen sowie des Betriebs der NürnbergMesse und der Feuerwache 5/Langwasser werden eingehalten.

I.4.8.3. Ergänzende Untersuchungen (Verkehr/ Sportanlagen/ Messe)

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 18.04.2012 soll der Neubau der Bertolt-Brecht-Schule auf einem Grundstück nordwestlich des geplanten Wohngebietes und südöstlich der Karl-Schönleben-Straße neu errichtet werden.
Dadurch reduziert sich der Bebauungsplanumgriff im nordwestlichen Bereich um zwei Baufelder. Die Lage der übrigen Baufelder bleibt im Wesentlichen unverändert, jedoch verschiebt sich die Erschließungsstraße des Baugebietes nach Osten.

Bisherige Schallimmissionssituation
Auf das Bebauungsplangebiet wirken weiterhin gemäß den Ergebnissen der bisher von IB Sorge durchgeführten Untersuchungen pegelbestimmend Schallimmissionen bei Nutzung der bestehenden Sportflächen der Bertolt-Brecht-Schule ein. Diese sollen auch nach dem geplanten Neubau der Schule bestehen bleiben und unverändert betrieben werden.
Zudem befindet sich das Bebauungsplangebiet im Einwirkungsbereich von Schallimmissionen, ausgehend vom Messebetrieb des nordwestlich gelegenen Messezentrums der Nürnberg Messe GmbH.

Die dort dargestellte Situation wird sich auch durch die geplante Änderung des Geltungsbereichs nicht wesentlich ändern.
Zudem wirkt sich der größere Abstand der nun zum Messegelände nächstgelegenen Baufelder im Bebauungsplangebiet hinsichtlich der vom Betrieb auf dem Messegelände ausgehenden Schallimmissionen aus schalltechnischer Sicht günstig aus.

Abschätzung der schallimmissionsschutztechnischen Situation mit dem geplanten Schulneubau

Der Neubau der Bertolt-Brecht-Schule soll auf einem Grundstück nordwestlich des Bebauungsplangebietes Nr. 4302 entstehen.
Detaillierte Angaben zum Schulneubau liegen derzeit nicht vor. Neben dem geplanten Gebäude ist voraussichtlich die Planung von Pausenhöfen hier relevant. Konkrete Untersuchungen sind jedoch zurzeit nicht möglich.

Im Allgemeinen sollte bei Neuplanungen Rücksicht auf bestehende oder in Planung befindliche Nutzungen genommen werden.

Der Gesetzgeber hat den Betrieb von Schulen jedoch privilegiert. Für die schallimmissionsschutztechnische Beurteilung des reinen Schulbetriebes (ohne Sportanlagen) sind derzeit keine verbindlichen Regelwerke vorhanden, im Allgemeinen wird jedoch in vergleichbaren Fällen die TA Lärm mit herangezogen.
Daher sollen möglichst frühzeitig die Planungen für den Schulneubau hinsichtlich der schallimmissionsschutztechnischen Belange geprüft werden, um mögliche Lärmkonflikte im Vorfeld zu vermeiden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen im Planungsbereich werden unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsziele als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Zur Sicherung der angestrebten Wohnqualität setzt der Bebauungsplan fest, dass in den Allgemeinen Wohngebieten 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 der Allgemeinen Wohngebiete gewahrt bleibt. Auch wird Fremdwerbung (z.B. City-Light-Boards), die als sonstige nichtstörende gewerbliche Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Einzelfall im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sein kann, ausgeschlossen, da ein hochwertiges Wohngebiet entstehen soll. Kommerzielle Werbung ist dem Charakter des Wohnens fremd und wirkt dort als Fremdkörper. Sie ist regelmäßig geeignet das Ortsbild zu beeinträchtigen und kann durch Beleuchtung die Wohnruhe stören. Insbesondere soll das Straßenbild im Wohnumfeld durch Bäume und Begrünungen geprägt werden, welche die kleinteilige Bebauung und die KfZ-Stellplätze optisch einbinden. Fremdwerbeanlagen würden dieser Einbindung entgegenwirken und in die Wohngebiete eine zusätzliche (optische) Unruhe bringen, die das Straßenbild beeinträchtigt und damit die Qualität des Wohngebiets mindert.
Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf resultiert aus der Tatsache, dass sich im südlichen Anschluss daran ein größeres Kirchenzentrum befindet, für das sich hier ggf. eine Erweiterungsmöglichkeit ergeben kann. Die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf entspricht der Zulässigkeit gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundsätzlich orientiert sich das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete an die Obergrenze nach § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2. Aufgrund der östlich angrenzenden Bebauung der Nachbarschaft „Langwasser S“, die gemäß Bebauungsplan eine ähnliche bauliche Dichte aufweist und um eine gleichbleibend hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten sind in den Allgemeinen Wohngebieten die gleichrangigen Aspekte zu Grunde gelegt.

I.5.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die aufgrund der möglichst offen gehaltenen städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes sehr weit gefasst werden, so dass innerhalb der Baugrenzen eine große Flexibilität gegeben ist. Dadurch wird einer qualifizierten Weiterentwicklung, insbesondere im Hinblick auf zeitgemäße Wohnformen, Raum gegeben. Um dennoch eine gleichbleibende städtebauliche Qualität auch über einen längeren Zeitraum zu gewährleisten, schließen die Stadt Nürnberg und die WBG als Entwicklungsträgerin eine vertragliche Vereinbarung. In dieser ist gere-

gelt, dass solche Änderungen des ursprünglichen Planungskonzepts unterbleiben, in denen die Stadt Nürnberg im Einzelfall eine städtebauliche Fehlentwicklung sieht.
Als Planungsgrundsatz gilt dennoch, dass Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind, da innerhalb der großzügigen Baufenster ausreichend Raum für deren Anordnung ist. Das gleiche gilt für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (wie z.B. Gartengerätehäuser).

I.5.4. BAUWEISE

Aufgrund der weitgehend offenen gehaltenen städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes wird bestimmt, dass die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden sollen. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO.
In den beiden Baufeldern, an der Schnittstelle zum künftigen Standort der Bertolt-Brecht-Schule wird, parallel zur Karl-Schönleben-Straße, in einer Bebauungstiefe die geschlossene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll zum Einen ein städtebaulicher Abschluss des Wohngebietes geschaffen und eine optische Fassung der Erschließungsstraße erreicht werden. Zum Anderen ermöglicht es diese Festsetzung auf zu erwartende Lärmbeeinträchtigungen in der Grundrissgestaltung der Gebäude Vorsorge zu treffen. Da die Gestaltung des Schulareals erst in nachfolgenden Wettbewerbs- und Bauleitplanverfahren Gestalt annehmen wird, sind detaillierte Festsetzungen zum Lärmschutz noch nicht möglich.

I.5.5. ABSTANDSFLÄCHEN

Um sicherzustellen, dass bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt bleiben, wird festgesetzt, dass Art. 6 Abs. 1 Satz 2, sowie Abs. 5 und 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) Geltung haben.

I.5.6. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Dachlandschaft hat eine hohe Bedeutung für das Ortsbild. Der städtebauliche Anspruch an eine ruhige und nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen gebaute Dachlandschaft kollidiert oftmals mit den Interessen der Bauherren nach einer maximalen Raumausnutzung und dem Wunsch nach individueller Ausgestaltung. Der Bebauungsplan setzt als einheitliche Dachform das Flachdach fest. Durch diese Regelung, die für das gesamte Plangebiet eine zeitgemäße Dachform vorgibt, soll erreicht werden, dass trotz der weitgehend offen gehaltenen Konzeption des Bebauungsplanes dennoch eine einheitliche Formensprache im gesamten Baugebiet auch über einen längeren Entwicklungszeitraum gewährleistet ist.

Das oberste zulässige Vollgeschoss kann entweder als Staffelgeschoß mit flachgeneigtem Pultdach oder als Terrassengeschoß errichtet werden. Dadurch wird ein vielfältiger Gestaltungsspielraum für die unterschiedlichen Bauformen ermöglicht und durch die Begrenzung von Wandhöhe und Baumasse der einzelnen Baukörper eine günstigere Belichtung und Belüftung auch bei hoher Bebauungsdichte erreicht.
Die Grundfläche des Terrassen- bzw. Staffelgeschosses darf gemäß § 2 Nr. 4.3 der textlichen Festsetzungen maximal 70 % des darunter liegenden Geschosses betragen. Als Terrassengeschoß werden hier Geschosse bezeichnet, die mindestens an einer oder mehreren Außenwänden gegenüber dem darunterliegenden Geschoß zurückspringen. Der Rücksprung muss nicht notwendigerweise als Terrasse ausgebildet sein. Vorspringende Bauteile (wie Wintergärten, Windfänge o. ä.) in den darunter liegenden Geschossen zählen nicht zur Fläche, die zur Ermittlung der 70% Regel heranzuziehen ist.

I.5.7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND TIEFGARAGEN/NEBENANLAGEN

Für die Wohnbebauung erfolgt der Stellplatznachweis in Form von Garagen oder Carports direkt zugeordnet auf den Baugrundstücken. Bis zu 130 m² Wohnfläche pro Wohneinheit ist 1 Kfz-Abstellplatz, darüber hinaus sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Zur Vermeidung eines zu hohen Versiegelungsgrades in den einzelnen Wohngebieten sind abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Nebengebäude i.S. des Art. 7 Abs. 4 BayBO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Um gebietsfremden Fahrverkehr weitgehend aus den inneren Wohngebieten fernzuhalten, werden ca. 75 öffentliche Stellplätze für Besucher in Form von Längsparkbuchten in den Erschließungsstraße, sowie Senkrechtparkern in der parallel zur Karl-Schönleben-Straße verlaufenden Straße eingeplant. Nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen soll je nach Struktur des Gebietes im öffentlichen Bereich 1 Parkplatz für 3-6 Wohnungen zur Verfügung stehen. Diesen Anforderungen wird hinreichend Rechnung getragen. Je nach späterem Ausbaustandard können auch in den verkehrsberuhigten Wohnstichstraßen vereinzelte Stellplätze für Besucher und Anlieferverkehr angeordnet werden.

Im Plangebiet 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. Nebenanlagen für Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie können ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der unter § 2 Nr. 5.3 der Satzung zulässigen, ist aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes erforderlich. Rechtsgrundlage für den Ausschluss bildet § 23 Abs. 5 der BauNVO.

Mit diesen Festsetzungen soll eine 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. Aus diesem Grund wird gemäß § 2 Nr. 5.4 der Satzung die Größe von zulässigen Gartengerätehäuschen auf max. 9 m^2 beschränkt.

I.5.8. PFLANZFESTSETZUNGEN (SOWEIT NICHT IN „GRÜNFLÄCHEN“ DARGELEGT)

Zu pflanzende Bäume (als Hinweis)
Baumreihen verstärken die räumlich gliedernde Wirkung von Bäumen. Zur Durchgrünung und Gestaltung des Planungsgebiets und entlang der Fuß-/Radwegeverbindung im öffentlichen Grünzug sind daher Laubbäume geplant.
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. Da die Neupflanzung eines Baumes beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, wird eine Mindestgröße von 16 m² bodenoffener Baumscheibe pro Baum für notwendig erachtet. Da die Lebensdauer von Bäumen in befestigten Flächen dennoch nur ca. 30 -

60 Jahre beträgt, ist auch die Fläche von 16 m² ein Kompromiss und die Herstellung größerer Baumscheiben wünschenswert.
Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Durch die Verwendung von Bäumen in der o.g. Größe soll ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirksamkeit erzielt werden.

Zu pflanzende Sträucher
Zur Schaffung eines trockenwarmen Waldsaums wird ein 5,00 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Sträuchern aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten festgesetzt. Dieser Saum schafft als Waldmantel einen naturnahen Übergang zum angrenzenden Waldbestand und bietet mit einer Krautflur im Unterwuchs einen wichtigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und trägt zu einem ausgeglichenen Landschaftsbild bei.
Die festgesetzten Sträucher sind als Heister in einer Pflanzqualität von 2xv, 200-250 h und als verpflanzte und leichte Sträucher (1xv/2xv, 3-5 TR, 60-100/100-150 h) zu pflanzen. Durch die Verwendung von Sträuchern in den o.g. Pflanzqualitäten soll ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine rasche ökologische Wirksamkeit erzielt werden.

Tiefgaragenüberdeckung
Durch Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung mit einer mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht ist gewährleistet, dass die unterbauten Bereiche als Freiflächen nutzbar bleiben. Unter dieser Voraussetzung kann außerdem eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken mit Sträuchern und Kleinbäumen erfolgen, Fundamente für Bänke, Spielgeräte etc. untergebracht und eine 10 % -ige Speicherung der Niederschläge erzielt werden.

Extensive Dachbegrünung
Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserkreislauf, auf Natur und Landschaft und aus gestalterischen Gründen wird für die Garagendächer, Carports und Flachdächer (Neigung < 10 %) von Gebäuden eine extensive Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) festgesetzt. Die extensive Begrünung (z.B. durch Sedum-Arten) verzögert den Abfluss der Niederschlagswässer und entlastet auf diese Weise die Kanalisation.

I.5.9. EINFRIEDUNGEN

Zur Einhaltung eines einheitlichen Gesamtbildes werden Grundstückseinfriedungen als Maschendrahtzäune in Verbindung mit Heckenanpflanzungen oder Holzzäune mit senkrechter Belattung mit einer Höhe von max. 0,90 m festgesetzt, wobei Vorgärten unter 2,00 m Tiefe nicht eingezäunt werden dürfen.
Bei der Errichtung von Einfriedungen ist auf durchlaufende Sockelleisten zu verzichten, weil diese für die im Stadtrandbereich häufiger vorkommenden Kleintiere, wie z.B. Igel ein unüberwindbares Hindernis darstellen.

I.5.10. FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON REGENWASSER VON DÄCHERN UND BEFESTIGTEN FLÄCHEN

Versiegelung

§ 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. Im Bebauungsplangebiet wird dem WHG durch die Ableitung des Niederschlagswassers über Regenwasserkanäle in das nahegelegene Oberflächengewässer somit entsprochen. Ergänzend wird zur Reduzierung der Versiegelung für ebenerdige private und öffentliche

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Plätze sowie Abfallsammelplätze Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen) festgesetzt, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nichts entgegenstehen. Damit soll im Wohngebiet die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, reduziert werden. Hierzu muss als Filterzone für Niederschlagswasser unter der offenen Befestigung eine mind. 20 cm dicke, durchwurzelungsfähige Bodenschicht angelegt werden. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten. Weitere Möglichkeiten der ortsnahen Regenwasserbeseitigung, ggf. als Ergänzung zum o. g. Entwässerungskonzept, sind die Einrichtung dezentraler Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen, Versickerungsmulden bzw. –flächen). Die Eignung des Untergrundes ist grundsätzlich gegeben (Baugrundgutachten vom 07.11.11, Geotechnisches Büro Dr. Tarasconi), eine nähere Prüfung muss im Einzelfall erfolgen. 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.

I.5.11. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Die zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch im öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Für einen Abschnitt der Abwasserkanalisation werden dafür benötigte Schutzzonen auf Privatgrund über Dienstbarkeiten zu sichern sein.

I.5.12. KENNZEICHNUNGEN

Im Bebauungsplan sind unterirdische Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle kartiert. Sie verlaufen im (süd-) westlichen Bereich vom südlich angrenzenden Wohngebiet her kommend im geplanten Grünzug zwischen den Sportanlagen der Bertolt-Brecht-Schule und dem geplanten Baugebiet.

I.5.13. VERKEHRSFLÄCHEN

Der Anschluss an die Karl-Schönleben-Straße erfolgt im Nordosten des Baugebietes.
Das Bebauungsplangebiet wird durch Straßen mit unterschiedlichen Funktionen erschlossen. Die zentral im Gebiet liegende Ringstraße soll mit Gehwegen, Parkbuchten und Fahrbahn als Tempo-30-Zone angelegt werden. Die davon abzweigenden Querstraßen im Süden werden in Form von Mischverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen und übernehmen die rein gebietsinterne Erschließung der Wohnquartiere. Diese untergeordneten Straßen sollen nicht länger als 150 m sein und können in Betonpflaster ausgebildet werden.
Darüber hinaus sind zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Stadtteile / Wohnquartiersbereiche untereinander, der Grün- und Freiräume sowie des Ortszentrums von Langwasser bzw. in Richtung Innenstadt, weitere Fuß- und Radwegeverbindungen in den geplanten Grünzügen vorgesehen; hierbei wird insbesondere das öffentliche Rad- und Fußwegesystem im verbindenden Grünzug entlang der Bertolt-Brecht-Schule beibehalten bzw. ergänzt.

I.5.14. GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche -Parkanlage-
Das öffentliche Rad- und Fußwegesystem im verbindenden Grünzug entlang der Bertolt-Brecht-Schule hat die Funktion einer Stadtteilverbindung nach Langwasser bzw. in Rich-

tung Innenstadt. Die begleitenden Grünflächen werden als öffentliche Grünfläche -Parkanlage- zur Verbesserung der Erholungssituation für die Bewohner/-innen des neu entstehenden Wohngebiets festgesetzt. Der im Westen vorhandene als aktive Lärmschutzmaßnahme fungierende Wall sollte modifiziert in die folgenden Detailplanungen integriert werden.
Als Ausgleich für die im Plangebiet verloren gegangenen Lebensräume von im Stadtgebiet weit verbreiteten Tier- und Pflanzenarten soll die Grünanlage zumindest in den Randbereichen als extensiv gepflegte Wiesenfläche (nicht mehr als 2 Mahden pro Jahr, keine Düngung) mit in Reihe gepflanzten oder locker gruppierten standortgerechten, heimischen Laubbäumen bzw. Gehölzen gestaltet werden.

Öffentliche Grünfläche -Naturbelassener Bereich- Magerrasen mit Erhalt von Einzelbäumen und standortgerechten Sträuchern
Die für den Fallschutzbereich (Waldsicherungsstreifen) der Bebauung zu rodende Waldfläche soll dauerhaft in einen Sandmagerrasenstandort in der „SandAchse Franken“ umgebaut werden. Diese von Natur aus seltenen Lebensräume bieten Platz für seltene Lebensgemeinschaften wie Silbergrasfluren oder Magerwiesen und Raum für bedrohte Tier- und Pflanzenarten. Die Fläche ist Bestandteil der angrenzenden Waldfläche und dient der Gefahrenabwehr.
Durch die Entbuschung und das gleichzeitige Abschieben der Vegetationsschicht samt des humosen Oberbodens entsteht ein Rohbodenstandort, der durch Auftrag von ton-, schluff- und humusarmem Sand aus örtlichen bzw. im Verbund der Sandachse liegenden Sandgruben der Höhenlage des umliegenden Geländes angepasst werden kann. Die Ansiedelung typischer Sandmagerrasenarten erfolgt entweder durch Ansaat eines Sandmagerrasens, durch Ausstreuen von Mähgut aus Pflegemaßnahmen in Sandmagerrasenbeständen nach vorheriger Auflockerung der Vegetationsschicht durch mechanische Bearbeitung oder durch Abdecken mit einer dünnen Schicht samenhaltigen Oberbodens aus Abschiebemaßnahmen (Impfung).
Innerhalb des Magerrasenanteils sind einzelne erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen des ehemaligen Waldbestandes zu integrieren.
Der Gehölzsaum sollte nicht ganz durchgängig sondern vielgestaltig mit offenen Bereichen dabei an geeigneten Stellen konzipiert werden. Die Objektplanung ist auch hinsichtlich der Pflanzenarten mit UwA abzustimmen. Gleiches gilt für Maßnahmen, die für die Zauneidechse vorgesehen sind.

Öffentliche Grünfläche – Extensive Wiesen
Zur ökologischen Aufwertung der Nord-Süd Grünzuges werden die Grünflächen in diesem Bereich als magere, artenreiche extensive Wiesen ausgebildet. Damit können diese Flächen Verbundfunktion übernehmen und unterstreichen bezogen auf das Landschaftbild den Aspekt des öffentlichen Grünzugs im Gegensatz zu den Freiflächen des Wohnungsbaues. Die Pflege dieser Flächen erfolgt in Form von 1 bis 2 schüriger Mahd bei Abtransport des Mähgutes.

Öffentliche Grünfläche - Öffentlicher Kinderspielplatz-
Für die entstehenden Baugebiete ist ein Kinderspielplatz erforderlich, der möglichst ortsnah innerhalb des durchgehenden Grünzugs angeordnet wird. Da von den für die etwa 476 neuen Bewohner/-innen erforderlichen 1.620 m² Spielfläche im Grünzug nur etwa 1.200 m² zur Verfügung stehen, soll das Defizit durch die Aufwertung einer vorhandenen Spielfläche in der südlich an den Planbereich angrenzenden Grünanlage auf der Fl.Nr. 145/1569 erfolgen. Dadurch wird eine altersgemäße Trennung der Spielangebote für 3 – 8 jährige wohnungsnah im Grünzug und für 8 – 12 jährige etwas entfernter südlich des Plangebiets ermöglicht. Die Lage und der Umgriff sind auf einem beiliegenden Planblatt (Anlage 10) dargestellt.
Die Planung und Herstellung der Aufwertungsmaßnahme dieser bereits im Unterhalt von SÖR befindlichen Fläche erfolgt durch die Stadt Nürnberg, SÖR, mit Kostentragung durch die wbg.

I.5.15. MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Zum Schutz des Bodendenkmals „Märzfeldfundamente“ wird im Nordosten des Geltungsbereichs der unmittelbar über den Fundamenten eines der Märzfeldtürme liegende Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Im Zuge der weiteren Detailplanung soll in Abstimmung mit BoB / SG Denkmalschutz eine gestalterische Hervorhebung (z. B. durch besonderen Oberflächenbelag, Hinweisschilder, etc.) erfolgen.

Aufgrund des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) muss vor dem Beginn von Erdarbeiten ein Antrag auf eine denkmalrechtliche Erlaubnis oder eine abgrabungsrechtliche Genehmigung eingeholt werden. Falls eine Baugenehmigung erforderlich ist, erfolgt dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Rahmen der Antragstellung wird verlangt, dass eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürnberg im Bereich der geplanten Baufläche durchgeführt wird. Nach Ergebnis der Sondierungen kann verlangt werden, dass der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchführen lässt. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

I.5.16. BEHEIZUNG

Die Wärmeversorgung des gesamten Baugebietes soll über die Fernwärmeversorgung der N-Ergie erfolgen. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass nur die nahräumlichen Baugrundstücke an diese Fernwärmeversorgung freiwillig angeschlossen werden. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgasfahnen wird deshalb gemäß § 2 Nr. 10 der Satzung festgesetzt, dass zur Beheizung von Neubauten feste die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Dazu zählen nicht Holzpellets und Hackschnitzel, soweit die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagetechniken eingehalten werden.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ermittelt den Umweltzustand sowie seine voraussichtliche Entwicklung im Planungsgebiet und die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden dargestellt.

Das geplante Baugebiet liegt im Stadtteil Langwasser und ist zugleich der letzte Baustein einer bedeutenden, überregional beachteten städtebaulichen Entwicklung Nürnbergs. Es stellt einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung dar. Eine Überschreitung der für Luftschadstoffe festgelegten Grenzwerte ist für das planungsgebiet derzeit nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen werden für die Schutzgüter Mensch/Erholung, Mensch/Gesundheit, Pflanzen und Tiere/biologische Vielfalt sowie Landschaft erwartet.
Die Planung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zum Ausgleich auch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes erforderlich, die aus dem Ökokonto und auf weiteren Flächen bereitgestellt werden können. Die Eingriffe können damit zu 87% ausgeglichen werden.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass sich für gemeinschaftsrechtlich geschützte europäischen Vogelarten und Fledermäuse durch den Bau von Wohnbauflächen am Gelände des Baugebietes „T“ der WBG keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Änderung BNatSchG ergeben.
Für die nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse sind bereits im Vorfeld der Baumaßnahme Sicherungsmaßnahmen durch Schaffung von Rückzugsräumen und im Anschluss an die Rodungsarbeiten Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) durch habitat- bzw. strukturverbessernde Maßnahmen im „naturbelassenen Bereich“ (NB) zwischen der Bebauung und der Restwaldfläche durch zu führen.

Bei der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Kreuzkröte kommt es durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten jedoch zu Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1. Da der Erhaltungszustand dieser Art durch geeignete Kompensationsmaßnahmen gesichert werden kann und es keine zumutbare Projektalternative gibt sowie ein allgemeines öffentliches Interesse vorliegt, werden die Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahmegenehmigung als erfüllt eingestuft. Ein entsprechender Antrag wurde durch die wbg bereits bei der Regierung gestellt (Dezember 2012).

Die Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind verpflichtend und durch Festsetzungen im Bebauungsplan und weiteren Regelungen, wie städtebaulicher Rahmenvertrag Langwasser sowie Qualitätssicherungsvertrag gesichert.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die in der Zeit vom 29.01.2007 bis 23.02.2007 stattfand, wurden 11 Stellungnahmen abgegeben, die im Wesentlichen die nachfolgenden drei Hauptthemen, mehr oder weniger detailliert formuliert, zum Inhalt hatten:

- Freie Blickachse zur Burg / das Ende der „Großen Straße“:
  In allen Stellungnahmen wird deutlich darauf hingewiesen, das Ende der „Großen Straße“ unbedingt von Bebauung freizuhalten.
- Fahrradroute von Langwasser in die Innenstadt und innerhalb Langwasser:
  Die Beiträge befassen sich mit der Darstellung im Rahmenplan. Sie lässt einen Radweg nur erahnen, der sich zudem eng und kurvenreich mit Hindernissen durch das Wohngebiet schlängelt.
- Breite des Grünzugs, Grünachse

Einige Punkte sind aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereichs und insbesondere der Herausnahme des Hotelstandorts aus dem Bebauungsplanverfahren hinfällig geworden bzw. im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Alle verbleibenden Punkte wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet.

I.7.2. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) fand in der Zeit vom 24.05.2007 bis 22.06.2007 statt.

Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs sind die Stellungnahmen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde sowie der generellen Planung des Stadtplanungsamts, die sich vor allem auf das gegenüber des Baudenkmals der „Großen Straße“ beziehen, erledigt bzw. nicht mehr in diesem Bebauungsplanverfahren abzuhandeln. Die restlichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet.

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB GEMÄSS § 4 ABS.2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) fand in der Zeit vom 22.11.2011 bis 23.12.2011 statt.

Nach der Verkleinerung des Geltungsbereiches aufgrund der Standortentscheidung für den Neubau der Bertolt-Brecht-Schule wurde in der Zeit vom 23.10.2012 bis 16.11.2012 eine zweite Beteiligung derjenigen TöB durchgeführt, deren Belange von der Planänderung betroffen sein konnten. Hier gingen nochmals zahlreiche Stellungnahmen ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Im Einzelnen konnten die folgenden Belange nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden:

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege forderte bereits in seiner ersten Stellungnahme die Freihaltung einer größeren Sichtachse im Bereich der Märzfeldfundamente. Die Anregung wurde nun mit Einschränkungen aufgenommen, nachdem sich durch die Herausnahme des Schulgrundstückes diese Möglichkeit ergab.
- Die Anregung der Koordinierungsgruppe ehemaliges Reichsparteitagsgelände, die Märzfeldfundamente zu erhalten, wurde nicht aufgenommen, hierzu besteht Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Eine Erhaltung aller Fundamente würde eine Bebauung des Areals ausschließen. Die Anregungen, die historische Sichtachse der Großen Straße nicht zu beeinträchtigen sowie das Ende der großen Straße mit dem Wege- und Grünnetz von Langwasser zu verbinden, sind bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.
- Die Bauordnungsbehörde bemängelt den Konkretisierungsgrad von Art und Maß der baulichen Nutzung. Die geforderte Konkretisierung wird durch den Qualitätssicherungsvertrag, den die wbg mit der Stadt Nürnberg schließt, gewahrt.
  Die Anregung zur Freihaltung des Märzfeldturmfundaments kann aufgrund der geänderten Erschließung in dieser Form nicht berücksichtigt werden; die Hervorhebung und Kenntlichmachung des Fundamentes erfolgt in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde durch entsprechende Maßnahmen wie Oberflächengestaltung, Infotafeln etc..
  Die Forderung nach einem zusätzlichen Kinderspielplatz auf dem Turmfundament wurde nicht aufgegriffen, da aufgrund der geänderten Planung dieser Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche wird. Die weitere Forderung nach zusätzlichen Spielplätzen soll über den Qualitätssicherungsvertrag in den halböffentlichen Quartiersinnenbereichen erfüllt werden.
  Der Vorschlag zur Festsetzung von Höhenlagen wurde mangels Relevanz nicht aufgegriffen.

- 2. BM/Sportservice gibt die Abendnutzung der Sportplätze bis 21:30 Uhr statt bis 20:00 Uhr an. Eine Überprüfung durch IB Sorge ergab jedoch keine Auswirkung auf die Lärmschutzbetrachtung.
  Die Nichteinhaltung der Grünflächenstandards wurde bemängelt. Mit dem Hinweis auf großflächige direkt angrenzende Grün- und Spielflächen wurde die Forderung nicht aufgegriffen.
- 3. BM/Schule weist auf die laufenden Voruntersuchungen zum Standort BBS hin. Zwischenzeitlich liegt das Ergebnis der Untersuchungen vor, dem wurde durch den verkleinerten Geltungsbereich Rechnung getragen. Die ergänzenden Angaben zum Lärmschutzgutachten wurden nochmals durch das IB Sorge geprüft, es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Lärmschutzbetrachtung.
- UWA fordert neben einer Reihe von inhaltlichen Themen die Aktualisierung von Gesetzesbezügen, Formulierungsergänzungen und Korrekturen von Begrifflichkeiten. Die Anregungen werden vollumfänglich aufgegriffen.
  Auf eine Festsetzung von Einzelbäumen wird verzichtet. Der Gehölzbestand wird über das Bayer. Waldgesetz ausgeglichen. Der mögliche Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen ist als Hinweis mit aufgenommen.
  Die Berücksichtigung weiterer Baumreihen im westlichen Grünzug wurde geprüft und aufgrund dort vorhandener Abwasserleitungen nicht weiter verfolgt.
  Anregungen zur detaillierten Ausgestaltung des Waldsaumes im Osten wurden im naturbelassenen Bereich (zeichnerische Festsetzungen) mit aufgenommen. Ausführungsdetails wurden in den Regelungsumfang des Qualitätssicherungsvertrages verlagert.
- WS fordert eine Berücksichtigung von gefördertem Wohnungsbau. Die Anregungen werden berücksichtigt. Der Qualitätssicherungsvertrag eröffnet Möglichkeiten für eine flexiblere Verortung der geförderten Wohneinheiten.
- J stellt in seiner Stellungnahme einen Bedarf von Krippenplätzen für ca. 24 – 36 Kinder fest. Kinderbetreuungseinrichtungen sind im WA allgemein zulässig und können bedarfsgerecht im Gebiet zugelassen werden. Eine Folgekostenregelung, wie sie in städtebaulichen Verträgen gem. § 11 BauGB möglich ist, kann in Langwasser aufgrund des Planungsträgervertrages mit der wbg nicht erfolgen.
- In der SÖR- Stellungnahme wurden Angaben zu Kosten gemacht, die unter I.11 aufgegliedert sind (soweit bereits bezifferbar).
  Die Anregungen zur verkehrlichen Erschließung wurden nur insoweit aufgenommen, dass ein bisher öffentlicher Weg als Privatstraße festgesetzt wurde und die südliche Rad-Fußwegverbindung bis zur Regelbreite für Straßen (4,5m ohne Gehsteig, ohne Bäume) aufgeweitet wurde. Die geforderte zweite Zufahrt zum Gebiet ist nicht erforderlich, da die überörtliche Rad-Fußweg Verbindung als Notzufahrt fungieren kann, ebenso sind die Straßenbreiten durch Schleppkurven überprüft, durch die nunmehr mögliche Schleifenerschließung sind keine Engpässe bei Unterhaltsarbeiten zu erwarten.
  Straßenbeläge sind nicht im Festsetzungskatalog des § 9 Abs.1 BauGB enthalten. Alle übrigen Punkte wurden soweit möglich und erforderlich berücksichtigt.

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom 01.02.2013 bis 01.03.2013 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt. Während des Auslegungszeitraumes wurden Stellungnahmen vorgebracht, in denen eine durchgehende Rad- und Fußwegführung zwischen Langwasser und der Nürnberger Altstadt, eine höhere Dichte der Bebauung mittels Geschosswohnungsbau, die korrekte zeichnerische Darstellung sowie ein Erhalt der noch vorhandenen Fundamentreste der Märzfeldtürme sowie der Erhalt weiterer Einzelbäume im Geltungsbereich angeregt wurden. Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 in Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander über die vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis beschlossen:

Eine wesentliche Voraussetzung für eine optimale Anbindung des neuen Wohnquartiers an die bestestehenden angrenzenden Wohngebiete und Freiräume bilden die Anschlüsse an das bestehende Wegenetz. So wird der bereits vorhandene ca. 2,50 m breite und befestigte Rad- und Fussweg entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze in den Bebauungsplan übernommen, innerhalb eines Grünzuges weitergeführt und auf eine festgesetzte Breite von 4,50 m ausgebaut. Die Weiterführung dieser Rad- und Fusswegverbindung bis an die Karl-Schönleben-Straße/Große Straße erfolgt über das künftige Areal der Bertolt-Brecht-Schule und ist im Rahmen eines gesonderten Bebauungsplanes planungsrechtlich zu sichern. Die innere Erschließung des neuen Wohnquartiers wird an mehreren Stellen über Wegeverbindungen an die angrenzenden Wohngebiete und Grünzüge angebunden.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich weitgehend an den gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstwerten. Dem vom Vorhabenträger vorgelegten Masterplan als Grundlage für den Rahmenplan gingen umfangreiche Analysen voraus. Mit den festgesetzten maximalen Geschoßzahlen von III bis V Vollgeschossen ist eine ausreichende bauliche Dichte möglich, um im Hinblick auf die prozesshafte Entwicklung des Gebietes eine flexible Orientierung an den aktuellen Marktgegebenheiten zu ermöglichen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei den angrenzenden Baugebieten Langwasser „P“ und Langwasser „R“ die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung an den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung orientiert haben.

Bei der Forderung nach Freihaltung eines Baumfallbereiches entlang des östlich angrenzenden Waldbestandes von 25-30 m handelt es sich um einen Sicherheitsaspekt gemäß Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten vom 31.01.2011, der nicht der Abwägung unterliegt und daher eigehalten werden muß. Eine Zurücknahme der Bebauung um diesen Sicherheitsabstand hätte zusammen mit der Reduzierung der Wohbaufläche durch den künftigen Schulstandort zur Folge, dass die verbleibenden Wohnbauflächen im Verhältnis zur erforderlichen Erschließung nicht mehr wirtschaftlich darstellbar wären. Der zusätzlich zu rodende Waldstreifen wurde in gleichem Maße wie der übrige Waldbestand durch Ersatzaufforstungen kompensiert.
Gemäß § 2 Ziff. 6.2 der textlichen Festsetzungen der Bebauungsplan- Satzung hat die dem Wald vorgelagerte festgesetzte Fläche "Naturbelassener Bereich" den Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen zum Ziel.
Der Erhalt von im künftigen Wohngebiet vorhandenen Einzelbäumen und Gehölzgruppen ist im abgeschlossenen Qualitätssicherungsvertrag fixiert. Dadurch ist gesichert, dass auch bei geänderter Planung eine Optimierung hinsichtlich vorhandener Gehölze zu erfolgen hat.

Die Zwänge, die sich durch die Standortentscheidung der neuen Bertolt-Brecht-Schule ergeben, erlauben keine andere Erschließung des Wohngebietes. Das Bodendenkmal "Märzfeldfundamente" bleibt auch so im Wesenlichen erhalten. Die Kanaltrasse wurde unter Berücksichtigung der Fundamente nochmals modifiziert. Somit ist nunmehr keine Ost-West-Querung mehr erforderlich; die Trasse verläuft parallel zu den Streifenfundamenten. Ein punktuelles Eingreifen in das Turmfundament wurde von Seiten der Denkmalpflege eingeräumt.

Im Rahmen des Bebauungsplan- Verfahrens wurden umfangreiche schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt. Nach Zurücknahme der Bebauung um 2 Baufelder im Norden des Geltungsbereiches ergeben sich im Wohngebiet selbst, - auch bei freier Schallausbreitung - keine Überschreitungen der nach DIN 18005 vorgegebenen Grenzwerte aus dem Verkehrslärm oder dem Messebetrieb. Gleichwohl wurde zur künftigen Schule hin ein Riegel der Bebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt, um evtl. auftretenden Konflikten aus dem künftigen angrenzenden Schulbetrieb vorzubeugen.

Die mündlich vorgetragen Stellungnahme, wonach der korrekte Verlauf der Fundamente der Märzfeldtribünen im Bebauungsplan darzustellen ist, wurde durch Deckblatt vom 08.05.2013 berücksichtigt.

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN / ABWÄGUNG / BEWERTUNG:

I.8.1. STÄDTEBAULICHER RAUM

I.8.2. VERKEHR

I.8.3. VERSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

I.8.4. NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHS-/ ERSATZMASSNAHMEN/ ABGEWOGENER UMFANG

Bezgl. der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden bis zuletzt weitergehende Ermittlungen und Überlegungen zum Umgang mit dem verbleibenden Defizit angestellt. Aus den unten genannten Gründen wird angestrebt, dass für das verbleibende Eingriffsdefizit von 13 % keine weitergehende Kompensation weder im Plangebiet noch extern vorgesehen werden soll.
Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
Angesichts des ermittelten Bestandswertes in Langwasser T von rd. 33.474 Wertpunkten bei einer Plangebietsgröße von 60.637m² ist festzustellen, dass der durch das Bewertungsverfahren dargelegte Wert der Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches bereits rd. 18.922 Wertpunkte umfasst, das sind bereits ca. 56%. Dieser bereits im Plangebiet geleistete Ausgleich stellt ein abgeschlossenes und für sich funktionierendes Maßnahmenkonzept dar. Eine Ausweitung der Flächen zur weiteren Kompensation innerhalb des Gebietes ist nur unter Verlust weiterer Wohnbauflächen und damit zu Lasten der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile möglich (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 4 BauGB).
Durch die Standortentscheidung Bertolt-Brecht-Schule ist die Wohnbaufläche in Langwasser T bereits erheblich reduziert worden. Da aufgrund des tatsächlichen und prognostizierten Anstiegs der Einwohner- und Haushaltszahlen in Nürnberg ein erheblicher Neubau- und Nachholbedarf besteht, ist eine weitere Reduktion der Wohnbauflächen nicht mehr vertretbar. Die Bevölkerungsentwicklung hat bereits Ende 2011 die Schwelle von 510.000 Einwohnern überschritten, was nach den Prognosen des FNP erst 2015 stattfinden sollte. Eine aktuelle Auswertung der beim Stadtplanungsamt geführten Flächenkataster hat ergeben, dass in den vergangenen Jahren etwa 2/3 der Bautätigkeit in den Bereichen Wohnen und Gewerbe auf Innenentwicklungsflächen stattgefunden hat. Diese Auswertung hat aber auch ergeben, dass die Innenentwicklungspotenziale der Stadt zur Neige gehen.

Zu den im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kommen die externen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto sowie Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche für den Artenschutz. Diese ergeben zusammen einen Wert von 10.531 Punkten. Zusammen mit den 18.922 Wertpunkten aus den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich somit ein Gesamtausgleich von 29.453 Wertpunkten. Bei einem Zustandswert in Höhe von 33.747 Wertpunkten wird somit ein Ausgleich von 87% erreicht. Das Eingriffsdefizit von 4294 Wertpunkten stellt somit lediglich einen Anteil von verbleibenden 13 % dar.

Eine weitere externe Kompensation des verbleibenden Defizits steht unter Beachtung des bereits zu 87 % erfolgten Ausgleichs unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte in keinem Verhältnis. Hier sind vor allem folgende Gesichtspunkte anzuführen:

Zunächst muss in die Überlegungen mit eingestellt werden, dass die mögliche Versiegelung der Grundstücke (GRZ 0,4) insbesondere im Bereich des Geschoßwohnungs- und Einfamilienhausbaus in der Regel nicht voll ausgeschöpft wird und von daher ein geringerer Eingriff als nach Festsetzung möglich (und als in die Bilanzierung eingestellt) erfolgt. Die Methode der Bilanzierung nach Wertpunkten beinhaltet somit per se immer eine „worst case“ Betrachtung.

Die (planexterne) Fläche für den Artenschutz umfasst insgesamt ca. 4,6 ha; nur ein Bruchteil davon kann aufgrund von Maßnahmen in die Berechnung der Wertpunkte einfließen, gleichwohl ist die Flächengröße für den Erhaltungszustand der Kreuzkröte vollumfänglich erforderlich. Ebenso verhält es sich mit den Flächen, auf denen die Ersatzaufforstung vorgenommen wurde, diese umfassen insgesamt 3,6 ha, können jedoch in der Bilanzierung gar nicht berücksichtigt werden.
Bei der Reduzierung des Geltungsbereiches aufgrund der Standortentscheidung für die Bertolt-Brecht-Schule wurde zwar die Wohnbaufläche erheblich verkleinert, die Reduktion umfasste aber Flächen, auf denen ohnehin kein Waldbestand zu kompensieren war, so dass die Ersatzaufforstung weiterhin in vollem Umfang zu leisten war.

Vergleicht man nun das Gebiet Langwasser T mit anderen in jüngster Zeit erstellten Planungen, so sieht man sehr deutlich, dass der zu leistende Ausgleich in Langwasser T aus verschiedenen Gründen ungleich viel höher ausfällt als in anderen vergleichbaren Gebieten:

Planung	Baufläche netto geplant	Wohneinheiten geplant	Flächen f. Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a BauGB)	Flächen für externe Artenschutzmaßnahmen	Wiederaufforstungsflächen	Kompensationsflächen gesamt
Langwasser T BPlan 4302	Wohnen: ca. 3 ha	Ca. 186	Ca. 2,6 ha (z.T. extern)	Ca. 4,6 ha	Ca. 3,6 ha	**Ca. 10,8 ha**
Wallensteinstr BPlan 4529	Wohnen: ca. 3,6 ha	Ca. 212	Ca. 0,4 ha (extern)	Ca. 1,1 ha	-	Ca. 1,5 ha
Kornburg Nord BPlan 4346	Wohnen: ca. 3,8 ha	Ca. 150	Ca. 1,7 ha (z.T. extern)	In Ausgleichsflächen enthalten	-	Ca. 2 ha

Aufgrund der sehr langen Planungsgeschichte des Bebauungsplanes Nr. 4302 wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt Verhandlungen mit der wbg geführt, die eine wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes zu Ziel hatten. So fand bereits am 13.09.2006 ein Gespräch auf Führungsebene statt zur Vorklärung, mit welcher Belastung aus dem ökologischen Ausgleich bei der Gebietsentwicklung zu rechnen ist. In diesem Gespräch wurden mit Blick auf die wirtschaftliche Vertretbarkeit verbindliche 'Ausgleichs-Ziel-Werte' festgelegt, die zwischenzeitlich durch die Fortschreibung der Planung und das daraus resultierende Ausgleichserfordernis an allen Punkten bereits als übererfüllt zu betrachten sind.
Die 2006 getroffene Vereinbarung ging davon aus, dass unter Würdigung bereits im Vorgriff geleisteter ökologischer Maßnahmen im Stadtteil Langwasser (z.B. Langwassersee, Renaturierung Langwassergraben, überörtliche Grünzüge etc.) und eine auf den damaligen technischen Standard bezogene besondere energetische Bauweise ein Ausgleich des Eingriffs auf 75 % akzeptabel sei.

Eingestellt wurde in diese Überlegungen auch der soziale Aspekt der Siedlungsentwicklung (bezahlbares Wohnen für junge Familien), dem in der vorliegenden Planung durch die Bindung der wbg zur Bereitstellung von Wohnraum für den geförderten Eigenheimbau mittels Qualitätssicherungsvertrag Rechnung getragen wird.

Seitens der wbg wurde im Hinblick auf die damals vereinbarte Zielstellung in einem Schreiben der Geschäftsleitung dargelegt, dass die Forderung nach einem über die erreichten 87 % hinausgehenden Ökoausgleich dazu führt, dass sich eine wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets nicht mehr darstellen lässt.

Berücksichtigt man, dass im gesamten Stadtgebiet Nürnberg die auf der Grundlage von speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen jeweils durchzuführenden Maßnahmen Flächenbedarfe auslösen, die regelmäßig um ein Vielfaches über den Ausgleichsverpflichtungen liegen, die auf die Regelungen des BauGB zurückgehen und dass für diese Artenschutzmaßnahmen geeignete und verfügbare Flächenpotenziale innerhalb des Stadtgebietes kaum noch zur Verfügung stehen, so ist ein Defizit von 13 % im Abwägungsprozess als hinnehmbar zu betrachten.

In der Gesamtbetrachtung erscheint zurzeit der Verzicht auf einen vollständigen Ausgleich durchaus gerechtfertigt. Das bestehende Ökokonto der Stadt Nürnberg kann somit unbelastet bleiben, um Vorsorgefunktionen für die Zukunft erfüllen zu können. Für die Planung weiterer Baugebiete entsprechend den festgelegten Zielen der Siedlungsentwicklung, welche möglicherweise einen noch höheren Ausgleichsbedarf erfordern werden, benötigt die Stadt weiterhin solche Reserven.

I.8.5. AUSSTATTUNG MIT GRÜNFLÄCHEN UND KINDERSPIELPLÄTZEN/ ABGEWOGENER UMFANG

Die im AfS am 09.07.2009 beschlossenen Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen in Wohngebieten werden in der vorliegenden Planung nicht vollständig erfüllt.

Die Nichteinhaltung der Grünflächenstandards ist jedoch städtebaulich vertretbar, da der Spielbereich auf der südlich angrenzenden Fläche (Fl. Nr. 145/1569 (Teilfl.), neu hergestellt werden soll (siehe Anhang 10) und die Funktionen Grünzug und Parkanlage durch den direkt angrenzenden Parkgrünzug Langwassersee vollumfänglich erfüllt sind.
Darüber hinaus werden ergänzende Maßnahmen im Gebiet vorgesehen, die dieses Defizit kompensieren. Flachdächer erhalten extensive Dachbegrünungen, die 50% der Gebäudegrundfläche nicht unterschreiten dürfen. Das Regenwasser der Baugrundstücke soll direkt vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Überschüsse werden über eine Sedimentations- und Retentionsanlage dem Langwassergraben zugeführt.

Unter Berücksichtigung dieses Angebotes und den öffentlichen Spielplätzen in direktem Anschluss an den Geltungsbereich des BP Nr. 4302 kann daher von der vollständigen Einhaltung der Grünstandards abgesehen werden.

I.8.6. VERTRAG ZUR QUALITÄTSSICHERUNG ZU ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSMAßNAHMEN UND ZUR AUFWERTUNG AN EINEM SPIELPLATZ

Der Langwasser - Vertrag von 1965 zwischen der Stadt Nürnberg und der wbg regelt die Einzelheiten der Planungsträgerschaft der wbg für den Stadtteil Nürnberg-Langwasser. Ein städtebaulicher Vertrag i.S. des § 11 BauGB ist somit entbehrlich. Da der Langwasser – Vertrag jedoch einen nach heutigen Verhältnissen nur sehr geringen Regelungsumfang hat, war es notwendig, darüber hinaus weitere Vereinbarungen zu treffen.

Aus diesem Grunde wird ein Qualitätssicherungsvertrag mit der wbg geschlossen, der die städtebaulichen Qualitäten im Plangebiet sowie die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

und die Aufwertungsmaßnahmen an einem Spielplatz sichert. Außerdem regelt der Vertrag die gemäß Grundsatzbeschluß des Stadtplanungsausschusses vom 12.10.2006 die Schaffung von Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau.

Der Bebauungsplan erlaubt aufgrund seiner Festsetzungen ein breites Spektrum an möglichen Entwicklungen. Die Stadt will der wbg damit die Möglichkeit einräumen, auf Entwicklungen des Marktes bei Bedarf rasch und ohne neues B-Plan-Verfahren zu reagieren. Ungeachtet dessen ist es aber notwendig zur Sicherung ihrer Planungshoheit über die gesetzlichen Regelungen hinaus sicherzustellen, dass solche Änderungen des ursprünglichen Planungskonzeptes unterbleiben, in denen man im Einzelfall eine städtebauliche Fehlentwicklung erkennen kann. Der Qualitätssicherungsvertrag bildet dafür die Grundlage.

I.9. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Grundstücke werden im Rahmen der Bebauung neu geordnet.

I.10. ABWASSERBESEITIGUNG

Um eine Mehrfachbehandlung zu vermeiden wird auf die Abschnitte I.4.5, I.4.6 und I.5.10 verwiesen.

I.11. KOSTEN

Innere Erschließung:
Gemäß Langwasservertrag trägt die wbg als Planungsträger für Nürnberg-Langwasser die Verantwortung für die Verwirklichung der städtebaulichen Gesamtkonzeption. Zur baulichen Umsetzung der Bebauungspläne in Langwasser wird von der wbg und SÖR folgendes Vorgehen gelebt: die wbg leistet eine Vorauszahlung auf die Kosten der inneren Erschließung in Höhe von 100%. SÖR plant und betreut die bauliche Umsetzung. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden die Kosten nach den Vorgaben des BauGB und der Erschließungsbeitragsatzung abgerechnet.

(1) Straßenbäume	115.020.-€
(2) Straßenbau	1.800.000.-€
(3) Beleuchtung	200.000.-€
(4) Kanalbaukosten	noch nicht bezifferbar

Kostenanteil Stadt Nürnberg (soweit bereits bezifferbar):

Herstellung 10% von (1) bis (3)			211.500.-€
Unterhalt (jährlich):	Grünanlagen	18.000.-€	
	Straßenunterhalt	28.000.-€	
	Beleuchtung	1.340.-€	
Unterhalt (jährlich) gesamt			47.340.-€

Kanalbaukosten/ Kosten für Entwässerung:

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurde von SUN in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro der wbg ein Entwässerungskonzept entwickelt. Genaue Kosten kön-

nen jedoch erst nach erfolgter Detailplanung benannt werden. Da sowohl Herstellungskosten als auch Unterhalt über die Abwassergebühren überwiegend wieder eingebracht werden, ist für die Berechnung des bei der Stadt verbleibenden Kostenanteils erst eine genaue Berechnung der voraussichtlichen Grundstücksgrößen erforderlich. Der (geringere) Kostenanteil der Stadt ist somit noch nicht bezifferbar (bisher vorliegende Schätzkosten für die Herstellung insgesamt 975.000.-€ brutto).

Anpassungsmaßnahmen an der Karl-Schönleben-Straße:
Sämtliche Anpassungsmaßnahmen an der Karl-Schönleben-Straße einschließlich Lichtsignalanlage (LSA) und Unterbrechung der Mittelinsel sind in einer gesonderten Vereinbarung auf Grundlage des Planungsträgervertrages Langwasser (sog. Langwasser-Vertrag aus dem Jahre 1965) zu regeln. Der Kostenanteil der Stadt ist noch nicht bezifferbar (bisher vorliegende Schätzkosten LSA Herstellung 200.000.-€, Ablöse Erhalt 500.000.-€).

Nürnberg, 24.05.2013
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

gez. Faßbender

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

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

B-PLAN NR. 4302

FÜR DAS GEBIET SÜDÖSTLICH DER
KARL-SCHÖNLEBEN-STRASSE - LANGWASSER T

UMWELTBERICHT

STAND: 10.12.2012

THIELE
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH
WOLKERSDORFER HAUPTSTR. 32
91126 SCHWABACH
TEL. 0911/63 60 13 FAX 0911/63 03 21

Fortschreibung:

Adler & Olesch Landschaftsarchitekten GmbH
Marienstraße 8
90402 Nürnberg
Tel. 0911/230897-0 Fax 0911/230897-39

für **WBG** Nürnberg Gruppe

Wir gestalten LebensRäume
WBG Nürnberg Gruppe

1. Einleitung

Das Stadtplanungsamt beabsichtigt die Wiederaufnahme des Bebauungsplan (B-Plan)-Verfahrens Nr. 4302. Der Einleitungsbeschluss erfolgte ursprünglich 1990 mit einer förmlichen Bürgerbeteiligung im Juli/August 1991. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist nach § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltverträglichkeitsstudie von 2005 mit Ermittlung der Raumempfindlichkeit (RAE) bildet hierfür weiterhin die Basis, die Bestandsanalyse und -bewertung wurde im April 2011 aktualisiert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,06 ha und liegt im Südosten des Stadtgebietes im nördlichen Teil des Stadtteils Langwasser. Das annähernd ebene, nur leicht nach Norden abfallende Gelände wird im Osten durch einen Waldstreifen mit Langwasserbach und Langwassersee begrenzt; im Süden schließt sich die Wohnbebauung des Baugebiets „R“ an, während die Bertolt-Brecht-Gesamtschule mit ihren Freisportanlagen, eine Grundschule mit Kinderhort sowie die Feuerwache 5 im Westen und die Karl-Schönleben-Straße im Norden das Gelände einfassen.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht eine strukturierte Wohnbebauung mit 2 - 5 geschossigen Gebäuden mit ca. 92 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und ca. 94 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau vor. Ziel ist es, eine hohe Wohnqualität zu schaffen und die Einbindung des neuen Wohnquartiers in ein übergeordnetes Städtebaukonzept zu erreichen. Die Bebauung wird über eine Ringstraße erschlossen.
Freiraumverbindungen werden durch Rad- und Gehwegeanschlüsse an den Grünzug Langwassersee, die Bertolt-Brecht-Straße, die Annette-Kolb-Straße und die Karl-Schönleben-Straße hergestellt.

Im Bebauungsplan sollen festgesetzt werden:
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Flächen für Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen/Rad- und Gehweg
- Öffentliche Grünfläche Spielplatz/Parkanlage/naturbelassener Bereich
- Flächen zur Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen

1.2 Plangrundlagen

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des B-Plans als Wohnbaufläche mit Grünflächen und gliedernden Grünverbindungen sowie einer übergeordneten Freiraumverbindung dargestellt.

Die Raumempfindlichkeitsanalyse (RAE von 2005) weist den Waldbestand im östlichen Bereich als Teilfläche 01 des Biotops Nr. N- 0314 der amtlichen Stadtbiotopkartierung aus.(siehe RAE Kap. 2.4.2). Entlang der Grenze zur Gesamtschule und Grundschule im Westen befinden sich in Einzelflächen Mager- und Halbtrockenrasen (Biotop Nr. 1484-001 bis 003) unterschiedlicher Größe von insgesamt etwa 1.900 m² als nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen, eingebettet in größere zusammenhängende Flächen mit „sonstigen Mager- und Halbtrockenrasen“ welche zwar nicht dem Schutz des Art. 23 BayNatSchG unterliegen, jedoch ein Potenzial in diese Richtung aufweisen.

Das Planungsgebiet wurde bis auf zwei kleine Teilflächen gegenüber der Großen Straße und im südöstlichen Randbereich des B-Plans vollständig im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms der Stadt Nürnberg erfasst. Der Waldbestand im östlichen Bereich wird im ABSP als regional bedeutsamer Lebensraum (ABSP Nr. 813), die nicht waldbestandenen Flächen wird unter Verweis auf die Vorkommen von Hymenopteren und Kreuzkröte als überregional bedeutsamer Lebensraum bewertet (ABSP Nr. 814). Als weitere Plangrundlage ist auch die Artenschutzkartierung (ASK) zu nennen.

Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

1.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Nach § 1a BauGB und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2003 soll mit Grund und Boden schonend umgangen werden, das heißt der Flächenverbrauch verringert, einer Innenverdichtung Vorrang gegeben und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Nach dem Bundesbodenschutzgesetz sollen die Funktionen des Bodens nachhaltig gesichert werden, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

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

Nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB 2004 gehört der globale Klimaschutz und der Einsatz erneuerbarer Energien zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP) sieht für den Planungsbereich die „Erhaltung und Sicherung der überregional bedeutsamen Flächen, Erhaltung und Pflege der Sandmagerrasen und Magerwiesen und die Erhaltung von Laub- und Mischwäldern“ vor. Durch die Bebauung entstehende Störungen des Naturhaushalts sollen durch geeignete Maßnahmen auf ein zumutbares Mindestmaß begrenzt werden. Zur Wahrung des Landschaftsbilds genießt der im Flächennutzungsplan mit Integriertem Landschaftsplan enthaltene, offene Grünzug an der westlichen Grenze des Plangebietes höchste Priorität als übergeordnete Freiraumverbindung.

Zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse sieht das 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 oben genannten Ziele in der Planung berücksichtigt werden, wird unter Ziffer 2 bei den einzelnen Umweltbelangen beschrieben.

2. Bestandsanalyse und Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Boden

Bestand
Der geologische Untergrund des Planungsgebietes besteht aus Keupersandsteinen, mit horizontalen Einlagerungen von Basisletten des Unteren Burgsandsteins. Den Keuperschichten

liegen wechselfeuchte Sand- und Lehmböden auf, die insgesamt stark anthropogen überprägt sind. Weitere besonders schutzwürdige Böden nach ABSP liegen nicht vor.

Gemäß der Baugrundvorerkundung des geotechnischen Büros Dr. Tarasconi (07.11.2011) besteht der Boden unter oberflächlichen Auffüllungen (0,2 – 2,2 m mächtige Auffüllungen aus Bodenaushub mit wechselnden jedoch geringen Beimengen an Bauschuttziegel und teilweise Kalk) aus dichten Sanden bzw. Faulfels, der mit der Teufe in Fels übergeht (Blasensandstein des Keuper). Gemäß DIN 18300 ist der Untergrund zum überwiegenden Anteil als BK 3 – 6 einzustufen.

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten (04.11.2011) wurde in den abgeteuften Bohrungen im bautechnisch relevanten Bereich entlang einzelner, gering mächtiger Horizonte eine deutlich erhöhte Bodenfeuchte aber kein Grundwasser angetroffen. Wobei zu beachten ist, dass im Gutachten lediglich die zum Zeitpunkt der Untersuchung angetroffenen bzw. nicht angetroffenen Grundwasserstände dargestellt sind. Im unterjährlichen als auch im langjährigen Gang können die Grundwasserstände jedoch schwanken.

Das Schutzgut Boden weist insgesamt eine mittlere Wertigkeit auf.

Auswirkungen / Prognose
Bebauung und Versiegelung ziehen den Verlust von Böden mit natürlichen Bodenfunktionen und damit die Reduzierung natürlicher Versickerungsflächen für Niederschläge nach sich. Die vorgesehene Überbauung durch ein Wohngebiet mit relativ kompakten Bauraster sowie Verkehrs- und Grünflächen hat trotz des Erhalts naturnaher Flächen unter Berücksichtigung der offenen Gartenflächen der Familienheimbebauung und teildurchlässiger Verkehrsflächen einen Versiegelungsgrad von ca. 50 % zur Folge.

Unter Berücksichtigung der zu vermutenden Vorbelastung des Bodens durch Auffüllungen und frühere Nutzungen wird insbesondere in Bereichen mit jugendpflegerischen Einrichtungen und sonstigen sensiblen Nutzungen die Durchführung von Bodenuntersuchungen empfohlen.
Durch die geplante Überbauung wird in den bislang nicht bzw. wenig versiegelten / überbauten Bereichen noch weitgehend intakte Boden durch Aushub und Versiegelung nachhaltig zerstört. Da sich das Plangebiet jedoch auf einer bereits stark anthropogen vorgeprägten Fläche befindet, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Im weiteren Verfahren ist noch die Durchführung folgender Maßnahmen erforderlich:
- Baugrundgutachten mit Bodenuntersuchung

2.2 Wasser

Bestand
Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der mittlere Grundwasser ist etwa 2,50 bis 3,00 m unter Gelände anzutreffen. Die vorherrschende Grundwasserfließrichtung geht nach Norden zum Pegnitztal hin.

Trotzdem der überwiegende Teil des Untersuchungsgebiets unbefestigt ist, hat das Gebiet keine hohe Bedeutung für die lokale Grundwasserneubildung, da die Bodenstruktur stark anthropogen beeinflusst ist. Der Boden besitzt nur eine geringe Versickerungseignung. Daher wird die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Wasser als mittel eingestuft.

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

der Realisierung der vorgelegten Planung kommt es jedoch kaum zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung, da die Versickerung von Niederschlägen bei der bereits anthropogen beeinflussten Bodenstruktur nicht groß ist und die Versickerungseignung des Bodens als mittel bis schlecht zu bezeichnen ist. In Teilbereichen ist jedoch eine Versickerung möglich.
Für Maßnahmen der Versickerung ist im Rahmen der Bauantragsstellung ein hydrologisches Gutachten vorzulegen. Auf weitere Festlegungen in der Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg wird hingewiesen.

Das nicht versickerbare Regenwasser soll in einem Trennsystem einer zentralen Sedimentationsanlage zur Vorreinigung im Nordosten des Plangebiets zugeführt werden und anschließend in den Langwasserbach eingeleitet und somit wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt nicht zu erwarten.

Im weiteren Verfahren ist noch die Durchführung folgender Maßnahme erforderlich:
- Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Langwassergraben

2.3 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Bestand
Der Kiefernmischwald im östlichen Bereich bietet einen strukturreichen Waldlebensraum der sich durch kleinflächigen Wechsel von Altbäumen und Jungwuchs sowie einer abwechslungsreichen Geländemorphologie auszeichnet. Ältere Baumbestände haben aufgrund ihres potentiellen Höhlen-/Totholz- sowie Nahrungsangebotes eine besondere Bedeutung für die Vögel und Fledermäuse. Für diese flugfähigen Arten stellt die Karl-Schönleben-Straße keine Barriere dar, so dass dieser Bereich funktional den Gehölzstrukturen des Volksparks Dutzendteich zuzuordnen ist. Zeigerarten für strukturreiche Waldflächen sind Sumpfmeise und Waldlaubsänger. Wertbestimmend ist auch die relativ hohe Zahl an Buntspechthöhlen die Brut- bzw. Quartiermöglichkeiten für eine Vielzahl von Tierarten bieten. Für Fledermausarten stellt der Waldbereich ein attraktives Nahrungshabitat dar.

Die Mager- und Halbtrockenrasen und ruderalen Wiesen am westlichen und südlichen Rand des Baugebietes stellen wertvolle Lebensraumstrukturen für Laufkäfer und Heuschrecken dar. Wegen des geringen Blütenangebotes weisen diese Flächen nur artenarme Tagfaltergemeinschaften ohne engerer Biotopbindung auf. Aufgrund ihres Insektenreichtums sind diese Bereiche jedoch wichtige Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse. Im Baugebiet wurden folgende streng geschützte Arten gem. BNatSchG § 7, Ziff. 1 Abs. 14 nachgewiesen: Kreuzkröte, Zauneidechse, Neuntöter, Fledermäuse (Abendsegler, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus). Feldsperling, Mauersegler, Mehlschwalbe und Neuntöter sind nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ASBP) der Stadt Nürnberg als stadtbedeutsame Vogelarten eingestuft.

Der Pflanzen- und Vegetationsbestand im Geltungsbereich des B.-Plan 4302 gliedert sich in Hinblick auf die Eingriffsempfindlichkeit wie folgt:

Erfasster Bestand	**Einstufung in die „Werteliste nach Biotop-/ Nutzungstypen“**	**Eingriffsempfindlichkeit**
Mager- und Halbtrockenrasen nach Art 23 BayNatSchG	0,9	sehr hoch
Sonstige Mager- und Halbtrockenrasen	0,8	sehr hoch

Standortgerechte Einzelbäume	0,8	sehr hoch
Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	0,6	hoch
Standortgerechte Kiefern-Mischwälder	0,6	hoch
Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken und Säume	0,6	hoch
Ausdauernde Ruderalfluren	0,5	hoch
Naturferne Laubholzforste (z.B. Robinien)	0,4	mittel
Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession in und am Wald	0,4	mittel
Extensiv gepflegte Straßenränder (mit und ohne Gebüsch)	0,3	mittel
Unbefestigte Wege- und Platzflächen, Schotterrasen	0,2	gering
Durchlässige Schotter-, Kies-, und Sandflächen	0,1	gering

Die Vegetations-/Nutzungstypen (siehe Anhang 1) mit sehr hoher bis hoher Eingriffsempfindlichkeit bedecken ca. 85 % der Gesamtfläche des Untersuchungsbereichs. Darunter befinden sich auch 9 Pflanzenarten, die in der Rote Liste Bayern aufgeführt sind. Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen, deren Vorkommen ist auf Grund der Biotopausstattung auszuschließen.

Das Plangebiet ist in seiner Bedeutung für Pflanzen und Tiere als hoch einzustufen.

Auswirkungen / Prognose
Die geplanten öffentliche Grünflächen im Westen und Süden des Plangebiets können in ihrer Ausformung den strukturreichen, naturnahen heutigen Bestand nicht ersetzen. Der übrige, weitaus größere Teil der Fläche wird durch die geplante Wohnbebauung und deren Erschließung vollkommen neu gestaltet. Dies hat den weitgehenden Verlust der vorhandenen Vegetation und damit der Lebensräume der Tiere zur Folge. Da auch der Wald im Plangebiet, soweit notwendig, gerodet wird, verbleibt auch nur ein eingeschränkter Lebensraum für Vögel und Fledermäuse.

Auf dem für den erforderlichen Fallbereich gerodeten ca. 6.800 m² großen Waldstreifen auf der Ostseite des Plangebiets wird auf einer Fläche von ca. 5.000 m² als zu entwickelnde Sandmagerrasenfläche mit Trockenrasengesellschaften im Sinne der „Sandachse Franken“ sowie den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse in die Planung aufgenommen.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte europäischen Vogelarten und Fledermäuse ergeben sich durch den Bau von Wohnbauflächen am Gelände des Baugebietes „T“ der WBG keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Änderung BNatSchG.
Für die nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse sind bereits im Vorfeld der Baumaßnahme (CEF-Maßnahme) habitat- bzw. strukturverbessernde Maßnahmen durchzuführen.
Bei der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Kreuzkröte kommt es durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ebenfalls zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, da der Erhaltungszustand dieser Art durch geeignete Kompensationsmaßnahmen gesichert werden kann.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind als erheblich zu bezeichnen.

2.4 Landschaft

Bestand
Im Plangebiet sind strukturarme Ruderalflächen mit vereinzeltem Gehölzbestand und Einzelbäume und ein Mischwald mit einer Vielfalt verschiedener Baumarten von unterschiedlicher Größe und Alter prägend für das Landschaftsbild. Der weitgehend offene Bereich zwischen der Wohnbebauung im Süden und der Karl-Schönleben-Straße gibt den Blick über die „Große Straße“ auf die Silhouette der Nürnberger Burg frei. Im Übergang zu den benachbarten Baugebieten Langwasser „S“ und „R“ befinden sich ausgedehnte öffentliche Grünflächen, welche durch Erhalt eines zusammenhängenden Mischwaldgebietes mit dem frei mäandrierenden Langwasserbach und Schaffung des Langwassersees und des „Grünzugs Mitte“ zu einem Landschaftspark von hoher Wertigkeit geworden sind. Daher ist das Plangebiet ist in seiner Bedeutung für das Landschaftsbild als hoch einzustufen.

Auswirkungen / Prognose
Der das Landschaftsbild mitprägende Kiefernmischwald wird gerodet. Einzelbäumen sollen in Abhängigkeit von Standort und Vitalität jedoch erhalten bleiben. Hier ist ein Entfernen nur gegen Ersatzmaßnahme möglich. Am westlichen Übergang zum Gesamtschulgelände werden die Trockenrasenflächen zur öffentliche Grünfläche unter Erhaltung des Einzelbaum-Bestands ausgebaut. Die Sichtachse „Burg - Große Straße“ und die im FNP dargestellte übergeordnete Freiraumverbindung bleiben erhalten. Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als erheblich zu bezeichnen.

2.5 Mensch / Erholung

Bestand
Auf den offenen Brachflächen sowie in dem Wäldchen am östlichen Rand des Plangebietes mit seinen hochgewachsenen Kiefern, Birken und Eichen ist unreglementiertes Spielen und Naturerleben möglich. Das Gelände wird ausgiebig von Kindern und Jugendlichen sowie von Hundebesitzen aus den angrenzenden Wohngebieten genutzt. Befestigte Wege und Trampelpfade führen zu den vorhandenen Schulen, zur Bushaltestelle an der Karl-Schönleben-Straße und zum Volkspark Dutzendteich. Flächen mit solchen Strukturen sind im besiedelten Bereich nur noch selten anzutreffen und daher in ihrer Bedeutung als hoch einzustufen.

Auswirkungen / Prognose
Die jetzt noch offenen Freiflächen werden weitgehend überbaut und stehen der Bevölkerung nicht mehr zur Verfügung. Die Sichtachse „Burg - Große Straße“ und die im FNP mit Integriertem Landschaftsplan dargestellte übergeordnete Freiraumverbindung wird erhalten. Die anderen wichtigen Wegeverbindungen zum Langwasserbach und zu den Wohngebieten sowie kirchlichen und sozialen Einrichtungen bleiben über das neue Straßen- und Wegenetz auch weiterhin erhalten.
Im westlichen Teil des Plangebiets entsteht eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz, die an den im Süden vorhandenen Grünzug anschließt.

Die im AfS am 09.07.2009 beschlossenen Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen in Wohngebieten werden in der vorliegenden Planung innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig erfüllt. Die vorgesehenen Dimensionen für Grünzüge mit einer Mindestbreite von 15,0 m und für Parkanlagen mit einer Mindestbreite von 50,0 m sind nicht durchgängig gegeben. Gemäß den Grünflächenrichtwerten verbleibt weiter ein Fehlbedarf von 850 m2 Spielfläche.
Unter Berücksichtigung des Angebotes an öffentlichen Grünflächen im direkten süd-/östlichen Anschluss an den Geltungsbereich des BP Nr. 4302 (siehe Anhang 10) kann jedoch von der vollständigen Einhaltung der Grünstandards abgesehen werden. Der Fehlbedarf der 850 m2 Spielfläche ist in den südlich angrenzenden Grünflächen Fl. Nr. 145/1570 (T) und Fl. Nr.

145/1569 (T) Gemarkung Langwasser anzugleichen. Die Maßnahme wird über den Planungsträgervertrag/Qualitätssicherungsvertrag Langwasser abgesichert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Erholung sind als erheblich zu bezeichnen.



Abbildung 1: Gesamtplan Langwasser, Modellaufnahme / Stand: 1984

2.6 Mensch / Gesundheit

2.6.1 Lärmbelastung

Bestand
Das Plangebiet grenzt im Norden an das Baufeld Bert-Brecht-Gesamtschule. Nördlich davon liegt die mit 14.000 Kfz/24 h (ohne Großveranstaltungen/Messe) bzw. 25.000 Kfz/24 h (mit Großveranstaltungen/Messe) hoch belastete Karl-Schönleben-Straße.
Im Westen grenzt das Plangebiet an die Schul- und Vereinssportanlage der Bertold-Brecht-Schule und die Feuerwache 5/Langwasser an. Besondere Berücksichtigung findet hierbei auch die im Nordwesten angrenzende NürnbergMesse. Die Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung von IB Sorge (siehe Anhang 9) sowie deren Ergänzung vom 21.09.2011 kommt für alle drei untersuchten Bereiche zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sowie der TA Lärm bei den verschiedenen Betriebsarten und Beurteilungszeiträumen eingehalten bzw. unterschritten werden.
Das Plangebiet ist in seiner Bedeutung für die Lärmbelastung als mittel einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Eine Untersuchung der zu erwartenden Schallimmissionen durch Verkehr wurde im November 2012 durch den Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg durchgeführt. Ausgehend von dem prognostizierten Verkehrsaufkommen wurden an ausgesuchten Immissionsorten die Schallimmissionen ermittelt. Die Berechnung erfolgte mit dem Programm IMMI der Fa. Wölfel in der aktuellen Version 2012-1

Berechnungsgrundlagen sind die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90).
Beurteilungsgrundlage für die Ermittlung von zumutbaren Immissionsrichtwerten ist das Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1, vom Mai 1987 „Schallschutz im Städtebau“.

Betrachtet man innerhalb des Planungsgebietes nur die Karl-Schönleben-Straße als Schallquelle, so liegt keine Überschreitung der Orientierungswerte vor.
Wird die Erschließungsstraße in die Untersuchung einbezogen, kommt es zu Überschreitungen um bis zu 2,3 dB. Die Beurteilungspegel liegen jedoch noch unter den Grenzwerten der 16. BImSchV (59 dB am Tag und 49 dB in der Nacht).

Außerhalb des Planungsgebietes ist gemäß der aktuellen Rechtsprechung zu untersuchen, ob eine planinduzierte Pegelerhöhung und eine Überschreitung des Schwellenwertes von 70 dB am Tag oder 60 dB in der Nacht vorliegt.
Am Immissionsort 3 werden die Beurteilungspegel durch die Entwicklung des Bebauungsplanes 4302 um 1,1 dB am Tag und 1,2 dB in der Nacht erhöht. Dies liegt in erster Linie an der erhöhten Störwirkung der lichtzeichengeregelten Einmündung. Der Schwellenwert von 70 dB am Tag oder 60 dB in der Nacht wird nicht überschritten (Untersuchung SÖR vom 27.11.2012).

Lärmimmissionsschutz (Sportanlagen/Messe)

Eine Untersuchung der zu erwartenden Schallimmissionen durch die Sportanlagen der Bertold-Brecht-Schule wurde am 13.07.2011 mit Ergänzung vom 21.09.2011 von IB Wolfgang Sorge im Auftrag der WBG durchgeführt (siehe Anhang 9) und am 27.11.2012 von SÖR aktualisiert. Ausgehend vom vorhandenen Sportbetrieb wurden an maßgeblichen Immissionsorten die Schallimmissionen ermittelt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im Beurteilungszeitraum „werktags“ (08.00-20.00 Uhr) im nächstgelegenen Allgemeinen Wohngebiet

von LIRW= 55 dB(A) bei Schulbetrieb mit Schulsport innerhalb des Planungsgebietes eingehalten werden.
Weiterhin ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung von Sportnutzungen außerhalb des Schulbetriebes die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in dem aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht ungünstigsten Beurteilungszeitraum „sonn- und feiertags“ (09.00-13.00 Uhr / 15.00-20.00 Uhr, außerhalb der Ruhezeiten) im Allgemeinen Wohngebiet von LIRW= 55 dB(A) sowie „sonn- und feiertags“ (13.00-15.00 Uhr bzw. 20.00-22.00 Uhr, innerhalb der Ruhezeiten) im Allgemeinen Wohngebiet erfüllt.
Innerhalb des Planungsgebietes werden die in den jeweiligen Beurteilungszeiten zulässigen Spitzenpegel eingehalten.

Unter Berücksichtigung der Schallleistungspegel der relevanten technischen Anlagenteile der Messe Nürnberg berechnen sich für das Bebauungsplangebiet Bebauungsplan Nr. 4302 „Langwasser T“ folgende Beurteilungspegel „nachts“: $L_r \leq 28$ dB(A)
Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm „nachts“ für Allgemeine Wohngebiete von L_{IRW} = 40 dB(A) innerhalb des Bebauungsplangebietes mit dem Betrieb der technischen Anlagen auf dem Messegelände um mindestens ΔL = 12 dB unterschritten wird. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Betrieb der technischen Anlagen auf dem Messegelände keinen wesentlichen Anteil an dem Gesamtschallpegel innerhalb des Bebauungsplangebietes aufweist.

Die schallschutztechnischen Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung und der TA Lärm innerhalb der geplanten Allgemeinen Wohngebiete, unter Berücksichtigung eines Schul- und Sportbetriebes und von Vereinsnutzungen sowie des Betriebs der NürnbergMesse und der Feuerwache 5/Langwasser werden eingehalten.

Ergänzende Untersuchungen (Verkehr/ Sportanlagen/ Messe)

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 18.04.2012 soll der Neubau der Bertolt-Brecht-Schule auf einem Grundstück nordwestlich des geplanten Wohngebietes und südöstlich der Karl-Schönleben-Straße neu errichtet werden.
Dadurch reduziert sich der Bebauungsplanumgriff im nordwestlichen Bereich um zwei Baufelder. Die Lage der übrigen Baufelder bleibt im Wesentlichen unverändert, jedoch verschiebt sich die Erschließungsstraße des Baugebietes nach Osten.

Bisherige Schallimmissionssituation
Auf das Bebauungsplangebiet wirken weiterhin gemäß den Ergebnissen der bisher von IB Sorge durchgeführten Untersuchungen pegelbestimmend Schallimmissionen bei Nutzung der bestehenden Sportflächen der Bertolt-Brecht-Schule ein. Diese sollen auch nach dem geplanten Neubau der Schule bestehen bleiben und unverändert betrieben werden.
Zudem befindet sich das Bebauungsplangebiet im Einwirkungsbereich von Schallimmissionen, ausgehend vom Messebetrieb des nordwestlich gelegenen Messezentrums der Nürnberg Messe GmbH.

Die dort dargestellte Situation wird sich auch durch die geplante Änderung des Geltungsbereiches nicht wesentlich ändern.
Zudem wirkt sich der größere Abstand der nun zum Messegelände nächstgelegenen Baufelder im Bebauungsplangebiet hinsichtlich der vom Betrieb auf dem Messegelände ausgehenden Schallimmissionen aus schalltechnischer Sicht günstig aus.

Abschätzung der schallimmissionsschutztechnischen Situation mit dem geplanten Schulneubau

Der Neubau der Bertolt-Brecht-Schule soll auf einem Grundstück nordwestlich des Bebauungsplangebietes Nr. 4302 entstehen.

Detaillierte Angaben zum Schulneubau liegen derzeit nicht vor. Neben dem geplanten Gebäude ist voraussichtlich die Planung von Pausenhöfen hier relevant. Konkrete Untersuchungen sind jedoch zurzeit nicht möglich.

Im Allgemeinen sollte bei Neuplanungen Rücksicht auf bestehende oder in Planung befindliche Nutzungen genommen werden.
Der Gesetzgeber hat den Betrieb von Schulen jedoch privilegiert. Für die schallimmissionsschutztechnische Beurteilung des reinen Schulbetriebes (ohne Sportanlagen) sind derzeit keine verbindlichen Regelwerke vorhanden, im Allgemeinen wird jedoch in vergleichbaren Fällen die TA Lärm mit herangezogen.
Daher sollen möglichst frühzeitig die Planungen für den Schulneubau hinsichtlich der schallimmissionsschutztechnischen Belange geprüft werden, um mögliche Lärmkonflikte im Vorfeld zu vermeiden. Hierzu können unsererseits nach Abstimmung mit den Planungsbeteiligten konkrete Untersuchungen durchgeführt werden.

Insgesamt gesehen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit als nicht erheblich zu bezeichnen.

2.6.2 Störfallvorsorge

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine störfallrelevanten Betriebe.

2.7 Luft

Bestand
Bei flächendeckenden Luftmessungen in den Jahren 2002 - 2011 wurde im Planungsgebiet eine durchschnittliche Luftbelastung von ≥ 34 µg/m³ für Stickstoffoxid gefunden. Damit wäre der Grenzwert der 22. BImSchV von 40 µg/m³ unterschritten.
Es ist weiterhin davon auszugehen, dass die Überschreitungshäufigkeit des Feinstaubgrenzwerts von 50 µg/m³ unter den gemäß 22. BImSchV zugelassenen 35 Überschreitungen pro Kalenderjahr liegt.
Für alle übrigen Luftschadstoffe einschließlich Ozon, für die in der 22. und 23. BImSchV Grenzwerte festgelegt sind, ist im Planungsgebiet keine Überschreitung zu erwarten. Daher wird die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Luft als gering eingestuft.

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 das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.8 Klima

Bestand
Für das Schutzgut Klima sind im Planungsbereich, da es sich um ein bisher nicht bebautes Gebiet handelt, keine Vorbelastungen gegeben.

Auswirkungen / Prognose
Die geplante Bebauung führt zu einer zusätzlichen CO2-Belastung der Atmosphäre. Der Individualverkehr und der Stromverbrauch bringen negative Auswirkungen auf die CO_2-Bilanz der Stadt Nürnberg mit sich. Das gesamte Gebiet wird an die in Langwasser vertraglich vereinbarte Fernheizung der Städtischen Werke Nürnberg (N-Ergie) angeschlossen. Das Konzept richtet sich nach der EnEV in der aktuellsten Fassung. Eine solarenergetische Optimierung ist er-

folgt und durch die Erstellung eines Verschattungsstudie für die passive Solarenergienutzung untermauert. Bei der im zugrunde gelegten Rahmenplan dargestellten Stellung der Gebäude, der Begrenzung der Höhenentwicklung und des Baukörpervolumens ist sichergestellt, dass die Ansprüche an eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume auch zum Zeitpunkt des niedrigsten Sonnenstandes gewährleistet wird. Bei Änderung des Bebauungskonzeptes muss eine erneute Überprüfung erfolgen.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Klimaveränderungen werden die Gebäude mit Dachbegrünung ausgestattet und die öffentlichen Straßen/Plätze sowie Grünanlagen mit Schattenplätzen und hellen Belägen ausgestattet. Künftig zunehmende Starkregenereignisse werden in ihrer Wirkung durch eine Reduktion der Abflussbeiwerte (Dachbegrünung) durch eine dezentrale Retention und eine angepasste Dimensionierung der Niederschlagsableitung gepuffert.

Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten.

2.9 Kultur- und Sachgüter

Bestand
In dem nördlichen Teilbereich des Baugebietes befinden sich massive Fundamentstreifen des ehemaligen Märzfeldes. Im östlich angrenzenden Baugebiet Langwasser „S“ wurden diese Fundamente bereits teilweise freigelegt und in das Gestaltungskonzept bei der Renaturierung des Langwasserbaches einbezogen. Das ehemalige Märzfeld zählt nicht zu dem unter Denkmalschutz stehenden Kern des Reichsparteitagsgeländes nördlich der Karl-Schönleben-Straße. Daher wird die Bedeutung des Plangebiets für Kultur- und Sachgüter als mittel eingestuft.

Auswirkungen / Prognose
In Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde wird als Zielformulierung für die weitere Planung eine kompakte Freifläche im Nordosten des Plangebiets als Signum für das darunter liegende Fundament eines Märzfeldturms festgelegt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sind als mittel zu bezeichnen.
Es wird jedoch 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 gesetzlichen Frist unverändert zu belassen ist.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Durch Nutzung und Pflege bleibt in den unbewaldeten Flächen des Plangebietes der Charakter eines Lebensraums mit Mager- und Halbtrockenrasen inmitten ruderaler Wiesen und unterschiedlichen Saumstrukturen mittelfristig erhalten. Bei ausbleibender Pflege und zurückgehender Nutzung werden sich mit fortschreitender Sukzession und Verbuschung geschlossene Gehölzbestände entwickeln. Der noch forstwirtschaftlich geprägte Wald im Osten des Plangebietes wird sich langfristig zu einem standortgerechten Mischwald mit geschlossenen Waldbild weiter entwickeln. Für die Vogelwelt bedeutet das eine Verschiebung, jedoch keine Abwertung des Artenspektrums. Die Funktion und die Bedeutung für das Landschaftsbild wird sich nicht verändern. Die Wege und Trampelpfade bleiben erhalten, wenn sie regelmäßig begangen werden. Die Nutzung als Naherholungsbereich mit der Möglichkeit zum Spielen und Spaziergehen ist weiterhin möglich. Für die übrigen Schutzgüter entspricht die Nullvariante der Ausgangssituation, da schon seit längerer Zeit ein gleichbleibender Zustand besteht.

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

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige rechtliche Instrumente. 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.

In der nachfolgenden Tabelle werden die die Schutzgüter, die Auswirkung und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der negativen Maßnahmen sowie die Art der Sicherung und deren Umsetzung dargestellt.

Schutzgut/ Belang	Auswirkung	mögliche Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) negativer Maßnahmen				Art der Sicherung	umgesetzt
		Maßnahme	Vm	Vr	A		
Boden Wasser	zusätzliche Versiegelung	• Wasserdurchlässige Beläge • Dach- und Tiefgaragenbegrünung	x	x		B-Plan[1)]	Y
		• Einleitung des Regenwassers in den Langwasserbach + Anlagen zur dezentralen Regenwasserversickerung	x	x		B-Plan / Vertrag[2)]	Y
	Mobilisierung von belastetem Auffüllmaterial	• Voruntersuchung im Rahmen eines Baugrundgutachtens zur Klärung d. Verwertungs-/ Entsorgungsmöglichkeiten • Bodenuntersuchungen in besonders sensiblen Bereichen, gegebenenfalls Bodenaustausch	x	x		B-Plan / Vertrag	Y
Pflanzen Tiere Biologische Vielfalt	Eingriff in Flächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art 23 BayNatSchG	• Neuschaffung von Sandmagerrasenflächen im Osten („Sandachse Franken“) mit Pflege- und Entwicklungskonzept		x	x	B-Plan	Y
	Beseitigung von Bäumen	• Baumerhalt und Neupflanzung	x		x	B-Plan	Y
	Rodung von Wald	• Neuer trockenwarmer Waldsaum im Osten aus Sträuchern mit Krautsaum			x	B-Plan	Y
		• Aufforstung von Wald an anderer Stelle			x	Vertrag	Y
	Zerstörung von Ruhe-, Brut- und Fortpflanzungsstätten	• Rücksichtnahme auf Brutzeiten von Vögeln bzw. Wochenstubenzeiten von Fledermäusen und Winterruhe von Amphibien bei Rodungsarbeiten • Anlage von Ersatzruheplätzen	x		x	B-Plan / Vertrag	Y
		• CEF-Maßnahmen zur Neuschaffung von Habitatstrukturen für die lokalen Populationen der Zauneidechse		x	x	B-Plan / Vertrag	Y
		• Sicherung des Erhaltungszustands der Kreuzkröte durch Kompensationsmaßnahmen			x	B-Plan / Vertrag	Y
	Hindernisse für Kleintiere	• Verzicht auf durchlaufende Sockel bei Einfriedungen	x			B-Plan	Y
Landschaft	Beeinträchtigung Landschaftsbild	• Erhalt von Einzelbäumen	x			B-Plan	Y
		• Neupflanzung von Bäumen • Strukturreiche öffentliche und private Grünflächen • Straßenbegleitgrün • Fassadenbegrünung			x	B-Plan	Y
Sachgüter	Baudenkmäler	• Sicherung als Bodendenkmal		x		B-Plan	Y

Schutzgut/ Belang	Auswirkung	mögliche Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) negativer Maßnahmen				Art der Sicherung	umgesetzt
		Maßnahme	Vm	Vr	A		
Mensch / Erholung	Verlust von Erholungsflächen, neuer Bedarf	• Schaffung von öffentlichen und privaten Grünflächen • Kinderspielplatz			**x**	B-Plan	**Y**
		• Ausgleich des Spielplatz-Fehlbedarfs auf angrenzendem Grünzung			**x**	Vertrag	**Y**
Mensch / Lärm	Verkehrslärm und Schulsportanlage - Überschreitung von Orientierungswerten	• Schallschutzvorkehrungen an den betroffenen Baukörpern		**x**		B-Plan	**Y**
Klima	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre mit CO_2	• Anschluss an das vorhandene Fernwärmeversorgungsnetz • Durchführung einer solarenergetischen Optimierung des Planentwurfs und Umsetzung der Ergebnisse	**x**	**x**		B-Plan / Vertrag	**Y**
		• Energiestandard nach der EnEV in der aktuellsten Fassung	**x**	**x**		Vertrag	**Y**

Tabelle 1: Schutzgüter, Beeinträchtigung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

[1)] B-Plan = Prüfung im Verfahren und Festsetzung im Bebauungsplan 4302
[2)] Vertrag = Vertragliche Vereinbarung (z. B. Städtebaulicher Vertrag, Qualitätssicherungsvertrag)

Wechselwirkungen

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzübergreifende Prozesse)						
	Menschen	Pflanzen und Tiere	Boden	Wasser	Klima, Luft	Landschaft	sonstige Sachgüter
Menschen			x		x	x	x
Pflanzen und Tiere	x		x	x		x	
Boden	x	x		x			x
Wasser		x	x			x	x
Klima, Luft	x	x		x			x
Landschaft	x	x				x	x
sonstige Sachgüter	x		x	x	x	x	

Biologische Vielfalt

Aussagen mit Bezug auf die biologische Vielfalt sind Abschnitt 2.3 „Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt“ des Umweltberichtes zu entnehmen.

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Planungsgebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler) FFH- oder SPA-Gebiete sind ebenfalls nicht ausgewiesen. Der Waldbestand im östlichen Bereich ist eine Teilfläche des Biotops Nr. N-0314 der amtlichen Stadtbiotopkartierung. Entlang der Grenze zur Gesamtschule und Grundschule im Westen befinden sich in Einzelflächen Mager- und Halbtrockenrasen (Biotop Nr. 1484-001 bis 003) unterschiedlicher Größe von insgesamt etwa 1.900 m² als nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen, eingebettet in größere zusammenhängende Flächen mit „sonstigen Mager- und Halbtrockenrasen“ welche zwar nicht dem Schutz des Art. 23 BayNatSchG unterliegen, jedoch ein Potenzial in diese Richtung aufweisen. Der Waldbestand im östlichen Bereich wird im ABSP als regional bedeutsamer Lebensraum (ABSP Nr. 813), die nicht waldbestandenen Flächen werden unter Verweis auf die Vorkommen von Hymenopteren und Kreuzkröte als überregional bedeutsamer Lebensraum bewertet (ABSP Nr. 814).

Gemäß Mitteilung des Amtes für Landwirtschaft und Forsten, Fürth vom 31.01.2011 an das Stadtplanungsamt Nürnberg ist der Wald an der Ostseite des Baugebietes als Wald im Sinne Art. 2 des BayWaldG einzustufen. Eingriffe in den Waldbestand auf 3,6 ha der Fl. Nr. 145/2 (T) sind daher zumindest flächengleich durch Aufforstung im Verdichtungsraum auszugleichen.

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden, Baurecht ist nicht vorhanden. Somit besteht eine Ausgleichserfordernis der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB.

Zur Ermittlung des Ausgleichumfangs wird ein Punktwertverfahren benutzt. Grundlage dazu ist die „Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen“ (in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juli 1998, geändert durch die Satzung vom 21. Juli 2006). Dieses Verfahren dient dazu, eine möglichst vergleichbar, einheitliche Behandlung des Ausgleichs sicherzustellen. Das Punktwertverfahren ersetzt nicht die fachliche Begründung der Maßnahmen.

Die zugrunde gelegte Bestandsaufnahme, die Bilanzierung sowie die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sind den Karten und Tabellen im Anhang zu entnehmen. Bei den bedeutenden Lebensräumen, die verloren gehen, handelt es sich im Wesentlichen um Magerrasenstandorte (nach Art. 23 BayNatSchG), kurzlebigen bzw. ausdauernden Ruderalflächen, ruderalen Wiesen und Waldflächen. Der Eingriffsumfang beträgt 33.747 Wertpunkte.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sieht Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie im Straßenbegleitgrün vor. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt. Einschließlich der ökologischen Wertanteile durch die Anlage von Hausgärten, begrünten Dächern, versickerungsfähigen Belägen und der technischen Regenwasserversickerung ergibt sich insgesamt ein Ausgleichswert von 18.922 Wertpunkten (siehe Anhang 2). Dies entspricht auch rechnerisch einer Unterkompensation von 14.824 Wertpunkten.

1. Bezeichnung	2. Flächenanteil (gemessen)	3. Wert Zustand	4. Wert Planung	5. Ausgleichs-bedarf
GESAMTBEWERTUNG				
Quartier Nr. 1	2.125	1.157	213	944
Quartier Nr. 2	2.184	972	448	524
Quartier Nr. 3	2.557	1.419	628	791
Quartier Nr. 4	6.235	3.101	1.402	1.699
Quartier Nr. 5	7.502	4.313	1.890	2.423
Quartier Nr. 6	2.462	1.283	593	690
Quartier Nr. 7	6.255	3.250	1.395	1.855
Quartier Nr. 8	6.792	3.958	1.831	2.127
Quartier Nr. 9	7.492	4.284	1.898	2.386
Quartier Nr. 10	10.138	5.875	4.570	1.305
Quartier Nr. 11	6.895	4.136	4.054	82
Gesamtfläche:	**60.637**			
Ergebnis Flächenbewertung:		**33.747**	**18.922**	**14.824**
Vergleichszahl REA 2005:	78.360,00	41.796	21.773	20.023

Tabelle 2: Zusammenstellung der Flächen mit Eingriffsumfang und Ausgleichsbedarf (siehe Anhang 3)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Entwurf weitere grünordnerische Maßnahmen nicht sinnvoll bzw. mit diesem nicht mehr vereinbar. Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren, sind daher weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich erforderlich.

Alle Flurstücke sind im städtischen Besitz und aufwertbar.
Es handelt sich dabei um folgende Flurstücke (Ökokonto - siehe Anhang 7):

Gemarkung	**Flur-Nr.**
Kornburg	217/2
Kornburg	231
Kornburg	286
Gleisshammer	359 (T)

Die o. g. Maßnahmen haben zusammen einen Maßnahmenwert von 5.874 Punkten.

Die WBG der Stadt Nürnberg hat mit der Stadt Nürnberg vereinbart, die Kompensationsmaßnahmen zur Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Kreuzkrötenpopulation auf der Flur Nr. 714/1, Gemarkung Eibach zu realisieren
In Kombination mit diesem Artenschutzausgleich soll auch hier planexterner Ausgleich gem. § 1a BauGB erfolgen. Dies geschieht durch die Aufwertung von Wegeflächen, Ruderalflächen und Forsten (siehe Anhang 4) in offene Magerrasenflächen und hainartige, naturnahe Waldbestände mit einer Vielzahl kleiner, unbewachsener Temporärgewässer in Form von wasserstauenden Mulden (siehe Anhang 5). Aus dieser Maßnahme ergeben sich 4.657 Wertpunkte (siehe Anhang 6).
Zusammen mit den 18.922 Wertpunkten aus den geplanten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto mit 5.874 Wertpunkten ergibt sich somit ein Gesamtausgleich von 29.453 Wertpunkten. Bei einem Zustandswert in Höhe von 33.747 Wertpunkten wird somit ein Ausgleich von 87% erreicht.

Die externen Maßnahmen können die Lebensraumansprüche der betroffenen Arten nur teilweise erfüllen. Für die, von der Überbauung der Ruderalflächen und Wiesenbrachen mit Magerrasenanteilen betroffene, an magere und eher trockene Habitate angepasste Insektenfauna, bietet die Entwicklung der Flur Nr. 714/1 Gem. Eibach in Teilbereichen jedoch einen weitgehend gleichartigen Lebensraum für die genannte Insektenfauna Nachdem externe Ausgleichsmöglichkeiten im engeren Umfeld des Bebauungsplanes zur Schaffung des gleichen Lebensraumtyps nicht zur Verfügung stehen, können ersatzweise nur die jetzt gewählten Maßnahmen realisiert werden.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte europäischen Vogelarten und Fledermäuse ergeben sich durch den Bau von Wohnbauflächen am Gelände des Baugebietes „T“ der WBG keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Änderung BNatSchG.
Für die nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten (Zauneidechse, Kreuzkröten, Fledermäuse und Höhlenbrüter) sind bereits im Vorfeld der Baumaßnahme (CEF-Maßnahme) habitat- bzw. strukturverbessernde Maßnahmen durch zu führen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m.. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Fällungen von Gehölzbeständen finden nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der in § 39 BNatSchG festgesetzten Brut- und Vegetationszeit) statt.
- Die Waldflächen werden auf Höhlenbäume hin untersucht. Sämtliche fledermausgeeignete Bäume werden gekennzeichnet und im Oktober schonend abgetragen (Baumsteiger). Als Alternative, falls Abtragung im Oktober nicht möglich können die fledermausgeeigneten Bäume auf eventuelle Fledermausvorkommen kontrolliert (Baumsteiger) und wo möglich rechtzeitig vor der Fledermauswinteruhe (ab Ende Oktober) verschlossen werden (Einbindung von Fledermausspezialist, Klärung mit der Regierung notwendig). Im Rahmen einer winterlichen Fällung (ab Ende Februar Klärung mit der Regierung erforderlich) werden diese Bäume unter Anwesenheit eines Fledermausspezialisten vorsichtig abgetragen (Baumsteiger). Diese Maßnahme verhindert zusammen mit der Bereitstellung von Ersatzquartieren (s. CEF-Maßnahme) dass Fledermäuse bei Winterfällungen zu Schaden kommen.

- Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität werden an den Gebäuden des Wohngebiets Langwasser „T“ Fledermausfassadenkästen (max. sechs Winterkästen) installiert.
- Ökologische Baubegleitung durch amphibien- und reptilienkundige Fachkraft. Dazu werden die während des Baubetriebs verbleibenden bzw. entstehenden Kleinstgewässer auf Amphibienvorkommen (v.a. Kreuzkröte) hin kontrolliert und gegebenenfalls Tiere oder Fortpflanzungsstadien in die Ausgleichsfläche (s. Kap. 3.3) umgesetzt. Die erforderliche ökologische Funktionalität der zwei Rückzugsflächen der Zauneidechse vor Baubeginn sowie die schrittweise Baufeldräumung wird ebenfalls überprüft.
- Die vorhandenen potenziellen Kreuzkrötenlaichgewässer (incl. der im Rahmen der CEF-Maßnahme für das Baugebiet „S“ angelegten Temporärgewässer) werden im Zeitraum von April bis Juli mit Amphibienzäunen und Fangeimern versehen und täglich kontrolliert. Sollten sich Tiere in den Eimern finden so sind diese in die Ausgleichsfläche (s. Kap. 3.3) umzusetzen.
- Die Baufeldfreimachung wird schrittweise vorgenommen, so dass ein Ausweichen von Kreuzkröte und Zauneidechse in benachbarte Strukturen ermöglicht wird.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Zusätzlich zu den unter Punkt 3.1 genannten Maßnahmen ist folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich:

- Lebensraumoptimierung für die Zauneidechse. Hierfür werden in einem ersten Schritt in den Bereichen zwischen der Karl-Schönleben-Straße, dem Herrmann Thiele-Weg und dem Langwassergraben und im aktuellen Offenlandbereich im südöstlichen Teil des Projektgebietes Rückzugsflächen mit möglichst optimalen Habitatbedingungen für die Art angelegt. Dazu werden auf sandigen Rohbodenabschnitten abschnittsweise Totholz-/Steinhaufen installiert. In diese Bereiche können sich die Zauneidechsen beim sukzessiven Baubeginn zurückziehen und von hier aus kann auch eine Neubesiedelung des entsprechend der Habitatsanforderungen der Art zu gestaltenden naturbelassenen Bereichs (NB) zwischen Bebauung und Restwaldbestand stattfinden. Diese Rodungsfläche wird als sandige Sukzessionsfläche und nur durch gelegentliche Mahd offen gehalten. Durchführung von Erfolgskontrollen erstmals nach Fertigstellung, danach alle 2 Jahre für eine Gesamtdauer von 8 Jahren

Zauneidechsenrückzugsflächen

- Für verloren gehende Höhlenbäume werden für Fledermäuse und Höhlenbrüter in den verbleibenden Waldbereichen am Langwassergraben und auf der Ausgleichsfläche für die Kreuzkröte an der Wiener Straße (s.u.) Fledermauskästen (3 Winter- und 10 Sommerkästen) und Vogelnistkästen (20) verhängt. Die Winterkästen werden noch im Oktober installiert und sind vor allem für den Abendsegler gedacht, da diese Art bekanntermaßen im Umfeld des Dutzendteichgeländes in größerer Anzahl überwintert. Die restlichen Sommerkästen werden erst im ausgehenden Winter verhängt.

Maßnahmen zur Sicherung der Erhaltungszustände der Populationen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

Durch den Verlust der letzten strukturreichen Restfläche des ehemaligen Märzfeldes kommt es zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der lokalen Kreuzkrötenpopulation. Da es keine Möglichkeit gibt auf benachbarten Flächen im Rahmen von CEF-Maßnahmen neue Habitate zu schaffen, kann auch die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleiben. Es kommt somit zu Verbotstatbeständen nach dem Schädigungsverbot des § 44. Für die Durchführung der geplanten Maßnahmen ist daher eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Voraussetzung für diese Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist die Wahrung des Erhaltungszustandes der lokalen Population. Dazu ist nachzuweisen, dass sich im Fall der Kreuzkröte der ungünstige Erhaltungszustand auf lokaler wie auf biogeographischer Ebene nicht weiter verschlechtert und dass durch die Maßnahme die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird. Dazu sind im Falle der Kreuzkröte Kompensationsmaßnahmen (compensation measures) nötig. Dabei ist zu beachten, dass keine derartige Zeitlücke entsteht, in der eine irreversible Schwächung der

Population entsteht. Eine zeitlich begrenzte, reversible Schwächung ist demgegenüber bei Kompensationsmaßnahmen hinnehmbar.

Zur Sicherung des Kreuzkrötenbestandes im südlichen Stadtgebiet Nürnberg wird in Abstimmung mit der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde das Areal westlich der Wiener Straße (Gem. Eibach, Flur Nr. 714/1) noch vor Baubeginn auf dem Baugebiet „T“ so umgestaltet bzw. optimiert, dass die Pionierart Kreuzkröte sich dort dauerhaft etablieren und eine überlebensfähige Population aufbauen kann. Für den Bereich des Nürnberger Hafens gibt es Nachweise dieser vagilen Pionierart, so dass eine Besiedlung der Ausgleichsfläche von dieser Teilpopulation nicht ausgeschlossen ist. Weiterhin werden die während der Bauphase im Bereich des Quartier „T“ aufgefundenen Kreuzkröten bzw. ihre Entwicklungsstadien in den temporären Wasseransammlungen in die neu geschaffenen Ausgleichsfläche umgesiedelt.

Lage der Ausgleichsfläche an der Wiener Straße westlich des Nürnberger Hafens

Dazu sollen die waldartigen Gehölzbestände in Teilflächen in Abstimmung mit den Forstbehörden aufgelichtet werden. Die Gehölzentnahme darf jedoch nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Folgende für die Art relevanten Habitatstrukturen sind zu schaffen:

- offene, vegetationsarme bzw. freie Flächen mit ausreichend Versteckmöglichkeiten unter Steinen und Totholz
- Aufschüttungen mit Lockermaterial für die Überwinterung
- eine Vielzahl kleiner und nahezu unbewachsener Temporärgewässer in Form von wasserstauenden Mulden

Anhang 4

Anhang 5

Für die Ausgleichsfläche (FCS-Maßnahme) im Bereich der Fläche zwischen Frankenschnellweg und S-Bahn (Gem. Eibach, im Bereich Flur Nr. 714/1, in städtischem Besitz) wurden folgende Vorgaben abgestimmt:

Gestaltungsziele/Maßnahmen

Waldflächen

- Weitgehende Auflichtung der Waldbereiche ohne Verlust des Waldstatus. Der Abstand zwischen den Bäumen soll durchschnittlich 5 m Abstand betragen. Unregelmäßige Baumabstände als gestalterische Form sind zu bevorzugen. Aufwuchs wird jährlich (Herbst) beseitigt.

Offenland

- Schaffung von vegetationsarmen und ganz vegetationsfreien Bereichen durch Gehölzrodungen, Abschieben, Auskoffern. Entwicklungsziel => sonstige Mager- und Halbtrockenrasenfalls

- Auftrag von lockerem, sandigem Material in Teilbereichen. Sollte dieses nicht vor Ort durch die Aushubmaßnahmen anfallen müsste es von außen angefahren werden.

- Anlage von frostsicheren Überwinterungsräumen durch Aufschüttung von Grobschotter und Steinen die anschließend mit Erdmaterial überdeckt werden. (mindestens 1m hoch und 3m breit)

- Schaffung von Amphibienlaichgewässer mit unterschiedlichen Tiefe und Wasserführung, von der temporären Lache bis zum dauerhaft wasserführenden Kleingewässer mit ausgeprägter Flachwasserzone. Höher liegende Kleinstgewässer weisen eine Tiefe von mindestens 80cm auf und werden zusätzlich mit Bentonit abgedichtet (s. Plan). Alle sonstigen Gewässerweisen eine Tiefe von mindestens 60 cm auf. (Eine detaillierte Beschreibung wird im Rahmen der Ausführungsplanung erarbeitet)

- Keine Bepflanzungen.

- Auslegen von Brettern o.ä. als Tagesverstecke in Gewässernähe. Stein-, Totholz-, Schnittguthaufen als Versteckplätze und als Sonnen- und Eiablageplatz für Reptilien

Pflege

- Einjährige Mäharbeiten mit tierschutzgerechten Mähgeräten und naturverträglicher Mähtechnik. Schnitthöhe mindestens 7-8 cm. Alternativ Beweidung (Möglichkeiten wären noch abzustimmen). Das Mahdgut wird vollständig entfernt.

- Regelmäßige Pflege durch Einsatz von Baggern und Planierraupen (z.B. jährlich 4-6 Stunden) um abschnittsweise auszukoffern/abzutragen um wieder Kleinstgewässser (Radspuren, Mulden) sowie sonnenexponierte Strukturen entstehen zu lassen (Maßnahmenzeitpunkt Oktober bis Anfang Februar. Jedoch unter Erhalt kleinerer standortgerechter Gehölzgruppen.

- Gewässer werden alle 2-3 Jahre gepflegt. Wobei mit Bentonit abgedichtete Gewässer ausgepumpt werden. Gewässer ohne Abdichtung werden mit Planierraupe oder Rad-

lader neu aufgeschoben. Wobei er Aushub zu einem Hügel modelliert am Gewässerrand verbleibt. Der neu geschaffene Gewässergrund wird entsprechend verdichtet.

Ausgleich gemäß Bayerischen Waldgesetz

Als Ausgleich für die Rodung von 3,6 ha des Waldbestandes auf Fl. Nr. 145/2 (T), Gemarkung Langwasser erfolgen im Vollzug des Bayerischen Waldgesetzes dauerhafte Aufforstungen auf 3,6 ha folgender Flächen im Verdichtungsraum:
Fl. Nr. 522 - Neumarkt Oberhembach
Fl. Nr. 345 - Neumarkt Oberhembach
Fl. Nr. 353 - Schwabach, Brunnau
Fl. Nr. 103 - Schwabach, Birkach
Fl. Nr. 400 - Schwabach, Birkach
Fl. Nr. 1006 - Schwabach, Birkach
Fl. Nr. 247 - Schwabach, Altenfelden

Die genannten Flächen sind bereits aufgeforstet und befinden sich im Eigentum von Anton Wolfgang Graf von Faber Castell. Zwischen der WBG und dem Eigentümer wurde ein Bewirtschaftungsvertrag geschlossen, der die WBG berechtigt, die Vertragsfläche als Kompensationsfläche für den Waldausgleich im Rahmen des B-Plan-Verfahrens 4302 der Stadt Nürnberg zu verwenden.

Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan bzw. über den Planungsträgervertrag/Qualitätssicherungsvertrag Langwasser gesichert.

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

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurden über ein Gutachterverfahren mehrere Varianten entwickelt und hinsichtlich Flächenverbrauch, Umweltverträglichkeit und ihrer Eignung für eine nachhaltige Stadtentwicklung geprüft. Das vorliegende Planungskonzept stellt eine Optimierung der Vorzugsvariante dar.

7. Methodik und Hinweise auf Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Planungsgebietes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB beschreiben.
Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage vorhandener Daten erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen empfohlen. Der Umweltbericht beruht auf vorhandenen Daten. Mit Ausnahme von Bodenuntersuchungen in Bezug auf Altlasten wird die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen derzeit nicht gesehen. Eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde ist noch einzuholen.

Folgende Informationsquellen wurden herangezogen:
- rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Gesamtplan Langwasser, Stand 1984
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), 1996, München
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2007)
- Kartierung nach Art 23 BayNatSchG
- Artenschutzkartierung (ASK)
- Luftbild 2005 Geodatenservice
- Geologische Karte 1 :50.000, Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung, Bayerisches Geologisches Landesamt 1977, München
- Luftbilder und Fotos des Planungsgebietes (2005)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Dezember 2012 von ifanos planung Nürnberg
- Raumempfindlichkeitsanalyse für Langwasser „T“ vom Juni 2005 von Thiele Landschafts-Architekten GmbH Schwabach in Zusammenarbeit mit ifanos planung Nürnberg mit:
  - Anhang I: Floristische Aufnahme
  - Anhang II: Fachbericht Fledermäuse
  - Anhang III: Fachbericht Vögel (Aves)
  - Anhang IV: Fachbericht Tagfalter
  - Anhang V: Fachbericht Heuschrecken
  - Anhang VI: Fachbericht Laufkäfer (Carabidea)
    und: Fachplänen M 1:1000 Nr. 1.1 und Nr.1.2
- Schallschutzimmissionstechnische Untersuchung vom Juli und September 2011 und Oktober 2012 von IB Sorge
- Schallimmissionen durch Verkehr vom März 2010 und 27.11.2012 von Servicebetrieb öffentlicher Raum Nürnberg
- Auswertungsprotokoll der Kampfmittelvorerkundung vom Juli 2011, IB Dr. Carls, Erstenfeld
- Baugrundvorerkundung vom November 2011, Geotechnisches Büro Dr. Tarasconi

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des B-Planes eintreten, zu überwachen. Dazu gehören unter anderem der für Neubauten zu erstellende Energiebedarfsausweis und die in Ziffer 4 formulierten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für die Schutzgutbelange Boden/Wasser sowie Pflanzen/Tiere und Klima/Lärm/Luft.

Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand Dezember 2012, formulierten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind in ihrer Durchführung und ihrer monetären Ablöse über den Planungsträgervertrag Langwasser gesichert.

Für die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme auf Flur Nr. 714/1 (T), Gem. Eibach sowie die im B-Plangebiet vorgesehene Maßnahme „Neuschaffung des Magerrasens am Waldrand im Osten des B-Plangebietes“ ist nach Herstellung der jeweiligen Maßnahme eine Kontrolle durchzuführen, ob die vegetationskundlichen und faunistischen Ziele erreicht werden. Ggf. ist die Pflege anzupassen.

Im Detail ist für die dauerhafte CEF-Maßnahme für die Zauneidechse (NB-Bereich) und die Kompensationsfläche für die Kreuzkröte ist folgendes vorzusehen:

Monitoring Zauneidechse:
- Durchführung von Erfolgskontrollen erstmals nach Fertigstellung, danach alle 2 Jahre für eine Gesamtdauer von 8 Jahren
- Erfolgskontrollen sind vom Vorhabensträger zu veranlassen und durch ein fachkundiges Büro durchzuführen. Die Protokolle sind dem Umweltamt vorzulegen. Finanzielle Mittel für Nachbesserungsarbeiten (z.B. Entbuschungen) sind vorzusehen.

Monitoring Kreuzkröte:
- Durchführung von jährlichen Erfolgskontrollen in den ersten 5 Jahren, danach alle 2 Jahre
- Erfolgskontrollen sind vom Vorhabensträger zu veranlassen und durch ein fachkundiges Büro durchzuführen. Die Protokolle sind dem Umweltamt vorzulegen. Finanzielle Mittel für Nachbesserungsarbeiten (z. B. Entbuschungen) sind vorzusehen.
- Jährliche Begehungen mit UwA zur Überprüfung bzw. Modifizierung des Pflegekonzeptes

9. Zusammenfassung

Der Umweltbericht ermittelt den Umweltzustand sowie seine voraussichtliche Entwicklung im Planungsgebiet und die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden dargestellt.

Die geplante Wohnbebauung liegt ist das letzte große Baugebiet in Langwasser und zugleich der letzte Baustein einer bedeutenden, überregional beachteten städtebaulichen Entwicklung Nürnbergs und stellt einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung dar. Eine Überschreitung der für Luftschadstoffe festgelegten Grenzwerte ist für das planungsgebiet derzeit nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen werden für die Schutzgüter Mensch/Erholung, Mensch/Gesundheit, Pflanzen und Tiere/biologische Vielfalt sowie Landschaft erwartet.
Die Planung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zum Ausgleich auch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes erforderlich, die aus dem Ökokonto und auf weiteren Flächen bereitgestellt werden können. Die Eingriffe können damit zu 87% ausgeglichen werden.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass sich für gemeinschaftsrechtlich geschützte europäischen Vogelarten und Fledermäuse durch den Bau von Wohnbauflächen am Gelände des Baugebietes „T“ der WBG keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Änderung BNatSchG ergeben.

Für die nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse sind bereits im Vorfeld der Baumaßnahme Sicherungsmaßnahmen durch Schaffung von Rückzugsräumen und im Anschluss an die Rodungsarbeiten Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) durch habitat- bzw. strukturverbessernde Maßnahmen im „naturbelassenen Bereich“ (NB) zwischen der Bebauung und der Restwaldfläche durch zu führen.

Bei der nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Kreuzkröte kommt es durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten jedoch zu Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1. Da der Erhaltungszustand dieser Art durch geeignete Kompensationsmaßnahmen gesichert werden kann und es keine zumutbare Projektalternative gibt sowie ein allgemeines öffentliches Interesse vorliegt, werden die Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahmegenehmigung als erfüllt eingestuft.

Die Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind verpflichtend und durch Festsetzungen im Bebauungsplan und weiteren Regelungen, wie städtebaulicher Rahmenvertrag Langwasser sowie Qualitätssicherungsvertrag gesichert.

aufgestellt: Nürnberg, 10.12.2012

Adler & Olesch Landschaftsarchitekten GmbH

……..
Michael Adler (i. V. Michael Olesch)

Anhang

Anhang 1	Biotop-/Nutzungstypen – Bestand	19.09.2012
Anhang 2	Biotop-/Nutzungstypen – Planung	14.11.2012
Anhang 3	Ausgleichsbilanz Geltungsbereich Fl. Nr. 145/2 (T)	16.11.2012
Angang 4	Ausgleichsfläche Bestand Fl. Nr. 714/1 (T), Gem. Eibach	26.09.2012
Anhang 5	Ausgleichsflächen-Planung Fl. Nr. 714/1 (T), Gem. Eibach	16.10.2012
Anhang 6	Ausgleichsbilanz Fl. Nr. 714/1 (T), Gem. Eibach	16.10.2012
Anhang 7	Externer Ausgleich aus dem Ökokonto	15.12.2011

Quellen

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 09.12.2012

2. Teil 1: Schallschutzimmissionstechnische Untersuchung 13.07.2011
   Teil 2: Schallschutzimmissionstechnische Untersuchung MesseHaustechnik 21.09.2011
   Teil 3: Schallschutzimmissionstechnische Untersuchung Ergänzung reduzierter Geltungsbereich (IB Sorge) 02.10.2012
   Teil 4: Schallschutzimmissionstechnische Untersuchung Ergänzung reduzierter Geltungsbereich (SÖR) 27.11.2012
   Teil 5: Schallschutzimmissionstechnische Untersuchung Ergänzung Stellungnahme Schule 3.BM (IB Sorge) 20.12.2012

3. Ausstattungsverstärkung vorhandener Spielflächen 17.12.2012