Stadtplanungsamt

NÜRNBERG

BEGRÜNDUNG zum

BEBAUUNGSPLAN - VERFAHREN NR. 4627

Boxdorf - Nordost,
für ein Gebiet zwischen der Boxdorfer Wohnanlage, Würzburger Straße, Erlanger Straße, Kronacher Straße und Grabbestraße

Stand: 21.01.2014

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan - Verfahren Nr. 4627, Boxdorf - Nordost,
für ein Gebiet zwischen der Boxdorfer Wohnanlage, Würzburger Straße, Erlanger Straße, Kronacher Straße und Grabbestraße

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zum 1

I. PLANBERICHT 5

I.1. ALLGEMEINES 5

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE – DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 7

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 7
I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 7
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 7
I.3.1.3. Verkehr 7
I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft. 7
I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.) 8
I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 9
I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 9
I.3.2.2. Fachplanungsrecht 9
I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 10
I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation 10
I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse 10
I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe 10
I.3.3.4. Chronologie der Gebietsentwicklung 10

I.4. PLANUNGSKONZEPT 10

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 10
I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 11
I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 11
I.4.4. GENDERASPEKTE 11
I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 11
I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN 12
I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept 12
I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung 13
I.4.6.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe 13
I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ, LUFT, KLIMA 13

I.4.7.1. Lärmimmissionsschutz 13
I.4.8. ENERGIEEINSPARUNG 14
I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 14
I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (EINSCHLIESSLICH GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG) 14
I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 14
I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 14
I.5.4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN 14
I.5.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN 14
I.5.6. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 14
I.5.7. ABSTANDSFLÄCHEN 14
I.5.8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 14
I.5.9. BEPFLANZUNGEN 14
I.5.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 14
I.5.11. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN 14
I.5.12. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. d. BImSchG 15
I.5.13. VERKEHRSFLÄCHEN 15
I.5.14. GRÜNFLÄCHEN 15
I.5.15. FLÄCHEN FÜR WALD / FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT / FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER / FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG 15
I.5.16. BEHEIZUNG 15
I.5.17. MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ /HOCHWASSERSCHUTZ / ARTENSCHUTZ 15
I.5.18. KENNZEICHNUNGEN 15
I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 15
I.7. BETEILIGUNGEN 16
I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 16
I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 16
I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 16
I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 16
I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 16
I.8. KOSTEN 16
II. UMWELTBERICHT Stand 13.01.2014 als gesonderter Textteil

III. ANLAGEN

Fachgutachten:

IV. QUELLENANGABEN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan - Verfahren Nr. 4627, Boxdorf-Nordost,
für ein Gebiet zwischen der Boxdorfer Wohnanlage, Würzburger Straße, Erlanger Straße, Kronacher Straße und Grabbestraße

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsgebiet zu steuern.
Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE – DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Der Anschub für die für die Planungen im Gebiet zwischen der Boxdorfer Wohnanlage, Würzburger Straße, Erlanger Straße, Kronacher Straße und Grabbestraße erfolgte auf Initiative der Firma Max Weishaupt GmbH, Schwendi.

Das von der Firma Weishaupt für den eigenen Bedarf gewünschte Baugrundstück für die Errichtung von Lager- und Bürogebäuden hat eine Fläche von ca. 1 ha. Es liegt exponiert unmittelbar an der Einmündung Würzburger Straße in die Erlanger Straße.

Um Zersiedelung zu vermeiden, muss eine neue Bebauung an die Bebauung des Innenbereichs städtebaulich angebunden werden.

Die Firma Weishaupt hat das Angebot an die Stadt gerichtet, eine qualifizierte städtebauliche *Rahmen*planung für Wohn- und Gewerbeflächen für das gesamte Planungsgebiet zu finanzieren und den Projektentwickler Firma Grund und Raum, Heroldsberg, beauftragt, die Erarbeitung dieser Planung zu betreuen.

Zur Gewinnung des qualifizierten städtebaulichen Rahmenplans möchte der Projektentwickler in Absprache mit der Stadt ein informelles städtebauliches Gutachterverfahren oder alternativ einen städtebaulichen Wettbewerb durchführen, dessen Ausschreibung auf den Grundlagen der vorliegenden Informationen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und ggf. Fachgutachten erfolgen soll.

Der Projektentwickler hat angezeigt, mit den Grundstückseigentümern (ca. 25 Grundstücke und 15 Parteien) im Planungsgebiet Gespräche zu führen, um deren Bereitschaft für eine bauliche Entwicklung zu ermitteln. Erkenntnisse darüber werden auch im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erwartet.

Im Anschluss kann, auf der Grundlage des qualifizierten Rahmenplans, der insbesondere auch eine Realisierung in Bauabschnitten ermöglichen und darstellen soll, die weitere planungsrechtliche und bauliche Entwicklung des Gesamtgebiets erfolgen. Deren Organisation, Finanzierung und Durchführung ist noch offen und ist entsprechend den Instrumentarien des BauGB grundsätzlich möglich im Rahmen städ-

tebaulicher Verträge (§ 11 BauGB), Vorhaben- und Erschließungsplanung (§ 12 BauGB) aber ggf. auch mit den Instrumenten der Bodenordnung (§ 45 ff BauGB) und der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und Maßnahmen für den Naturschutz (§ 127 ff BauGB) durch die Stadt.

Die Boxdorfer Wohnanlage der Betreuungs- Beratungs- und Wohnbaugesellschaft für Behinderte liegt in westlicher Nachbarschaft zu dem Ansiedlungsgrundstück der Firma Weishaupt. Im Rahmen des Verfahrens ist zu ermitteln, ob derzeit konkrete Anstrengungen für eine Erweiterung der baulichen Anlagen der Einrichtung bestehen.

Hinsichtlich der Mobilisierung, (auch) *neuer* Gewerbeflächen d.h. Baurechtschaffung und der Erschließung von Gewerbeflächen ist auf die Vorlage im Stadtplanungsausschuss vom 08.11.2012 „Mobilisierung von Gewerbeflächen“ zu verweisen.

Umgang mit Grund und Boden

§ 1a BauGB und Landesenwicklungsprogramm Bayern 2013 fordern den schonenden Umgang mit Grund und Boden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden (§ 5 BauGB). Bodenversiegelungen sollen auf das notwendigste Maß begrenzt werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP ist anzustreben, dass die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorzusehen sind. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften – hier: Knoblauchsland - vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Vom Grundsatz her widerspricht die Planung vordergründig dem Ziel der Umweltplanung für eine nachhaltige Stadtentwicklung durch qualifizierte Innenentwicklung.

Um allerdings einen konkreten Gewerbeflächenbedarf decken bzw. der Wirtschaft Flächenangebote machen zu können, sind baureife und verfügbare Flächen nötig, diese sind knapp: Betrachtet man die für die Gewerbeflächenpolitik relevanten, d.h. strategisch wichtigen Flächen größer 5.000 m², ergibt sich für das Stadtgebiet ein Gewerbeflächenpotential in Höhe von 190 ha. Der größte Teil davon (165 ha) ist nicht baureif, nur 25 ha davon sind baureif. Nur 20 ha sind kurzfristig verfügbar. Angesichts von nur 20 ha kurzfristig verfügbarer Fläche zeichnet sich ein Gewerbeflächenengpass ab. Dieser ist auch dann absehbar, wenn man vorübergehend konjunkturbedingt einen Rückgang der Gewerbeflächennachfrage in Rechnung stellt. (Aus dem Bericht der Verwaltung an die Fraktionen zur Mobilisierung gewerblicher Bauflächen, 2012)

Der Stadtplanungsausschuss hat am 08.11.2012 den Bericht der Verwaltung an die Fraktionen zur Mobilisierung gewerblicher Bauflächen zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wurde darüber hinaus beauftragt, ein Gewerbeflächenentwicklungsprogramm zu erstellen und den zuständigen Stadtratsausschüssen vorzulegen. Eines der Ziele des Programms soll die Bereitstellung bedarfsgerechter und differenzierter Gewerbestandorte sowohl durch Bestandspolitik als auch durch Entwicklung, Erweiterungen und Neuplanung sein.

Hinsichtlich der Entwicklung von *Wohnbauflächen* wurde im Bericht „Mobilisierung von Wohnbauflächen“ an den Stadtplanungsausschuss am 09.02.2012 dargelegt, dass die städtische Flächenpolitik in Zukunft die verstärkte Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale *und die zügige Entwicklung der im FNP gesicherten, noch*

nicht baureifen Flächen, sowie der Konversionsflächen Bahn parallel verfolgen muss, um entsprechend dem derzeit und auch künftig vorhandenen Bedarf baureife Flächen im erforderlichen Umfang und zum erforderlichen Zeitpunkt bereit stellen zu können.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Norden am nordöstlichen Rand des Ortsteils Boxdorf. Das Gelände ist eben.

Der Umgriff des Planungsgebiets umfasst eine Fläche von ca. 13,5 ha.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Im Planungsgebiet liegen überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen.
Das Planungsgebiet grenzt im Süden an bestehende Gewerbeflächen, im Westen an bestehende Wohnbebauung und im Nordwesten an die Boxdorfer Wohnanlage der Betreuungs- Beratungs- und Wohnbaugesellschaft für Behinderte. Der bestehende Gebietsabschluss der Bebauung ist durchgehend offen, eine Eingliederung der Bebauung mit Ortsrandgestaltung fehlt.
Der Boxdorfer Wohnanlage ist nach Osten eine Erweiterungsfläche vorgelagert. Im Norden und Osten begrenzen stark befahrene Verkehrsflächen, dahinterliegend freie Landschaft, das Planungsgebiet.

I.3.1.3. Verkehr

Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr bzw. den Schwerlastverkehr über die Würzburger Straße (KR N 3) und Kronacher Straße an die Erlanger Straße (B 4) angebunden.

Die Erschließung des Planungsgebiets für den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Buslinien 28, 29 und 30 von und zur Nürnberger Innenstadt bzw. nach Erlangen.

Die Erschließung des Planungsgebiets durch Radwege erfolgt über die Erlanger Straße und Würzburger Straße.

Im weiteren Verlauf der Planung sind zwingend die Trassenvarianten für die geplante Stadt-Umlandbahn zu beachten. Eine Entscheidung über die zu realisierende Trasse liegt noch nicht vor.

I.3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft.

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zum Mittelfränkischen Becken (Knoblauchsland), die potentielle natürliche Vegetation ist der Moos-Kiefernwald (Leucobryo-Pinetum). Der geologische Untergrund besteht aus den Sandsteinen des Sandsteinkeupers. Die Böden sind überwiegend lehmig-sandig, örtlich können Lettenlagen zwischengeschaltet sein.

Die Fläche des Planungsgebietes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ökologisch wertvolle Bereiche sind im Planungsgebiet als Hecken- und Baumstrukturen im Osten entlang der B 4 und im Norden in Form einer Baumreihe aus Eichen entlang der südlichen Seite der Würzburger Straße vorhanden. Sie bilden ein Inselhabitat für Vögel.

Die Ackerflächen bilden jedoch trotz intensiver Nutzung einen Brutlebensraum für bodenbrütende Vogelarten und Nahrungslebensraum für die Hecken- und Baumbewohner.

Detaillierte Aussagen über Vorkommen und Wertigkeit von wertvollen oder geschützten Flora- und Faunavorkommen können erst nach Vorliegen der noch durchzuführenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgegeben werden (siehe Umweltbericht).

Die Landschaft wird bestimmt durch die offenen Ackerflächen, die vorhandenen Heckenstrukturen und die großzügigen Verkehrsanlagen. Nördlich der Würzburger Straße und östlich der Erlanger Straße schließen Flächen des offenen Landschaftsraums des Knoblauchslandes und flussbegleitende Flächen der Gründlach an, die als Landschaftsschutzgebiet Nr. 9 Gründlachtal gesichert sind. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung, die vorhandenen Gehölzbestände sind hochwertig und zu erhalten.

I.3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Es sind insbesondere Lärmbelastungen aus dem Verkehr der Erlanger Straße bzw. Würzburger Straße zu verzeichnen.

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg gemäß §12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG. In diesem Bereich ist eine luftrechtliche Zustimmung durch die Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern – erforderlich.

Detaillierte Werte müssen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung für die folgenden Bebauungspläne erhoben werden, zusätzlich wird weiterhin im Folgenden ein Lärmgutachten erstellt. Das lärmfachliche Gutachten ist auch auf der Grundlage der DIN 45691 (Lärmkontingentierung) zu erstellen unter Einbeziehung der Vorbelastung durch bestehende Emittenten an der Moosäckerstraße und südlich der Kronacher- /östlich der Lichtenfelser Straße. Ggf. sind die neuen Gewerbeflächen lärmfachlich einzuschränken, um mit den bestehenden und neu geplanten Wohngebieten verträglich zu sein. Straßenverkehrslärm und Fluglärm sind ebenfalls zu prüfen.

Die festgestellten Lärmwerte bilden die Grundlage der planerischen Lösungen.
Die Trasse der geplanten Stadtbahn mit den noch nicht festgelegten Variantenführungen ist für die Zukunft bezüglich Lärmemissionen zu beachten.

Die Immissionsgrenzwerte der europäischen Luftqualitätsrichtlinie 2008/50/Eg für relevante Luftschadstoffe wurden in die 39. BImSchV übernommen; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

Das Plangebiet war nicht Bestandteil der flächendeckenden Luftmessungen im Nürnberger Stadtgebiet in den Jahren 2002 bis 2011. Informationen zur lokalen Luftqualität sind daher aus der nächstgelegenen städtischen Luftmessstation am Nürnberger Flughafen zu extrapolieren.

Für das Jahr 2012 weisen die Messungen für folgende Luftschadstoffe keine Überschreitungen der Luftgrenzwerte der 39. BImSchV auf:
- Stickstoffoxid
- Jährliche Feinstaubkonzentration PM10

- Jährliche Feinstaubkonzentration PM2,5
- Luftschadstoffe Benzol und Kohlenmonoxid

Für Ozon sind erhöhte Spitzenkonzentrationen zu erwarten. Über das gesamte Jahr sind keine Grenzwertüberschreitungen der 39. BImSchV zu erwarten.

Für das Plangebiet sind aufgrund der Verkehrslage periodisch erhöhte verkehrsbedingte Immissionen zu erwarten.

Für das Plangebiet ist für das Schutzgut „Luftqualität“ nach gutachterlicher Einschätzung (SUN/U) zusammenfassend eine Vorbelastungssituation gegeben, die z.T. leicht über der üblichen regionalen Hintergrundbelastung mit Luftschadstoffen liegt.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Planungsgebiets gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche, Fläche für Gemeinbedarf, der übergeordnete Grünzug entlang der Würzburger Straße mit übergeordneter Freiraumverbindung und entlang der Erlanger Straße eine Stadtbahntrasse dargestellt.

Das nordöstliche Teilgebiet der gewerblichen Baufläche ist darüber hinaus als Schwerpunkt für Dienstleistung dargestellt.

Es ist beabsichtigt die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

I.3.2.1.b. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

I.3.2.2.a. Planfeststellungsverfahren / gewidmete Bahnflächen / Anbaufreiheit von Straßen

Eine östliche Teilfläche des Planungsgebiets liegt innerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesstraße 4, im nördlichen Bereich in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Kreisstraße N 3.

Die Trasse der geplanten Stadt-Umlandbahn liegt derzeit in zwei Variantenführungen vor, eine Entscheidung über die zu realisierende Trasse liegt noch nicht vor. Im Rahmen der weiteren Planung sind deshalb beide Trassen zu berücksichtigen.

I.3.2.2.b. Naturschutz/ Wasserschutz

Geschütze Flächen oder geschützte Bestandteile gemäß BayNatSchG sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

I.3.2.2.c. Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet befindet sich in der Kulturlandschaft Knoblauchsland.

Im Nahbereich des Planungsgebiets sind mehrere Bodendenkmalflächen bekannt. Mit dem Vorkommen bislang unbekannter Bodendenkmäler im Planungsgebiet ist deshalb mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit zu rechnen. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Verdachtsfläche für ein Bodendenkmal.

I.3.2.2.d. Lärmschutzzonen

Die DIN 18005 ist zu beachten.
Zu beachtende Lärmschutzzonen werden im Rahmen des lärmfachlichen Gutachtens festgestellt.

I.3.2.2.e. Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und wasserrechtliche Bindungen aus Ge setzen oder Verordnungen sind nicht vorhanden.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Die Stadt Nürnberg hat großen Bedarf an neuen Wohn- und Gewerbegebietsflächen. Über die Änderung des FNP im Jahre 2006 wurde der Ausweisung für diese Bedarfe Rechnung getragen. Eine Erweiterungsfläche für den Gemeinbedarf wurde vorgesehen. Für die verkehrliche Erschließung und außerörtliche Anbindung (StUB) wurde durch Darstellung einer potentiellen Linienführung Vorsorge getroffen.

I.3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentümerstruktur an den Grundstücken im Planungsgebiet ist kleinteilig. Die Grundstücke sind in Privatbesitz.

I.3.3.3. Kommunalpolitische Gründe

Die Planungsfläche hat eine sehr gute verkehrliche Anbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz und liegt in günstiger Lage zum Verkehrsflughafen Nürnberg.

I.3.3.4. Chronologie der Gebietsentwicklung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2006 erfolgte die Änderung der Darstellung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Darstellung vor 2006: Flächen für Landwirtschaft).

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2006 wurden entlang der Erlanger Straße neue gewerbliche Bauflächen u.a. mit der Zielrichtung Dienstleistung dargestellt. Die gute Erschließung des Bereichs und die Nähe zum Flughafen waren entscheidende städtebauliche Argumente für die Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Arealen im Einzugsbereich des Flughafens. Dadurch wird dem Ziel des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken (B IV 2.6), wonach auf den Ausbau und die Neuansiedlung im öffentlichen Verdichtungsraum hinwirkt werden soll, Rechnung getragen.

Im Hinblick auf die Schaffung eines attraktiven Ortseingangsbereichs und einer Verbesserung des bestehenden Ortsrands ist eine attraktive Bebauung des Kreuzungsbereichs Erlanger Straße / Würzburger Straße bzw. entlang der Erlanger Straße erforderlich.

Es erfolgen Festsetzungen für gewerbliche Bauflächen, ferner für gewerbliche Bauflächen mit dem Schwerpunkt Dienstleistung, für Wohnbauflächen und für Erweiterungsflächen der Boxdorfer Wohnanlage.

Das optimale gewerbliche Nutzungsprofil ist im Spannungsfeld konkreter Bedarfe, konzeptioneller Überlegungen für die Gesamtstadt und den Anforderungen vor Ort im Rahmen des Verfahrens zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bedingungen wird im weiteren Verlauf ein qualifizierter städtebaulicher Rahmenplan auf der Grundlage eines informellen Gutachterverfahrens oder eines städtebaulichen Wettbewerbs erstellt, der die Grundlage für die weitere planungsrechtliche Entwicklung sein soll.

Dieses Vorgehen ist insbesondere zur Sicherstellung einer guten städtebaulichen bzw. grünordnerischen Qualität am „Eingangstor“ zur Stadt erforderlich.

I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Die Festsetzungen sind hinsichtlich Höhenentwicklung, räumlicher Struktur und Baufluchten für die gewerblichen Bereiche an der Erlanger Straße und Würzburger Straße so zu treffen, dass die zu realisierenden gewerblichen Projekte dem städtebaulichen Anspruch an die „Stadteinfahrt Erlanger Straße“ gerecht werden können.

Die geplanten Wohnbauflächen sollen sich hinsichtlich Dichte und Höhenentwicklung an die Wohnbebauung westlich der Grabbestraße anpassen.

I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Für den Schwerlastverkehr bzw. motorisierten Individualverkehr können sich in Zukunft Verlagerungen ergeben, da die Anschlussstelle an die BAB A 73 nördlich von Steinach auf Fürther Stadtgebiet im Rahmen der Erschließung eines Möbelhauses realisiert ist.

Es sind Varianten der verkehrlichen Erschließung von der Kronacher Straße bzw. von der Würzburger Straße zu untersuchen. Eine Erschließung des Planungsgebiets direkt von der Erlanger Straße ist nicht vorgesehen.

I.4.4. GENDERASPEKTE

I.4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept entwickelt.

Die nach dem Wasserhaushaltsgesetz erforderliche Behandlung der Oberflächenwässer hat den städtebaulichen Erfordernissen zu genügen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Deshalb werden Konzepte zur *ortsnahen* Niederschlagswasser-Beseitigung in die weitere Planung integriert und bei Bedarf ein entsprechender Flächenvorrat ausgewiesen.

Grundlagen der Konzepte bilden hydrologisch/hydrogeologische Gutachten, alternative Behandlungen von Regenwasser oder der Regenwasserrückhaltung werden berücksichtigt.

Im Zuge der Planungen ist ein Entwässerungskonzept für die Ableitung des Niederschlagswassers des gesamten Gebiets zu erarbeiten, das die Möglichkeit einer oberflächennahen Ableitung in die vorhandenen Vorfluter vorsieht, wobei die wasserrechtlichen Auflagen zu beachten sind.

Ggf. erfordert die Ableitung des Niederschlagswassers und die Gewinnung von Retentionsflächen, das Planungsgebiet nördlich der Würzburger Straße zur Gründlach hin zu erweitern.

I.4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die ausreichende Versorgung des Wohngebietes mit Grünflächen und die Gliederung des Gewerbegebietes durch Grünzüge ist sicher zustellen.

Bezüglich der Bewertung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind insbesondere im weiteren Verlauf der Planung die besonderen Anforderungen nach § 44 BNat SchG zu beachten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind darzustellen. Die Maßnahmen ergeben sich auch aus den Ergebnissen der noch durchzuführenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Es erfolgt hierzu ein Verweis auf die Darstellungen im Umweltbericht.

I.4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Für die weiteren grünordnerischen Festlegungen ist für das Wohngebiet der Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009 zu beachten. Hierbei sind als Richtwert für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen 20m² (Wohngebiete mit Geschosswohnungsbau) bzw. 10 m² (Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung) pro Einwohner zugrunde zu legen. Die Richtwerte sind ausgelegt für öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz. Diese sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Aufgrund der gegebenen Situation (Wohngebiet angrenzend an Gewerbegebiet) wird angestrebt, eine dem Bedarf entsprechende öffentliche Grünfläche zwischen den beiden Gebieten als Grünzug zur funktionalen Gliederung zu integrieren.

Die Grünzüge sollen so gestaltet werden, dass sie im Hinblick auf eine funktionale Trennung der unterschiedlichen Nutzungen gerecht werden. Es sollen Rad- und Fußwege mit Anbindung an das vorhandene Netz errichtet werden, auch mit Anbindung an den nördlich des Planungsgebietes liegenden landschaftlichen Freiraum. Weiterhin sollen die Grünzüge Aufenthaltsqualität haben und als Erholungsflächen auch dem aus der gewerblichen Nutzung entstehenden Bedarf dienen.
Die Breite der Grünzüge sollte zur Erfüllung der Anforderungen mindestens 25 m betragen, jedoch sind zusätzlich eventuell erforderliche Lärmschutzanforderungen zwischen den Baugebieten zu beachten.

Im Rahmen der Aufstellung der weiteren Bebauungspläne werden über die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen mit Festlegung von Qualitätsstandards Vorgaben zur Einbindung des Gebietes in die Umgebung und Untergliederung des Gebietes selbst gegeben, sowie Festsetzungen zum Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen formuliert.

Dies betrifft auch die Entwicklung des Grünzuges entlang der Würzburger Straße, die klare Definition der verkehrlichen Erschließung als grüne Leitlinie (Straßenbegleitpflanzung) und die strukturelle Gliederung der einzelnen Gewerbeflächen über entsprechende Grundstücks- und Randeingrünung.

Mit Hilfe entsprechender grünordnerischer Festsetzungen wird auch die konkretere Ausgestaltung des Grünbereichs im Übergang zwischen Gewerbe- und Wohngebiet festgelegt. Ein gliedernder und funktional trennender Grünzug mit genaueren Aussagen zu dessen Ausgestaltung ist auch zu dem im Nordwesten anschließenden Behindertenzentrum Boxdorf erforderlich.

Die vorhandenen Heckenstrukturen im Osten werden erhalten und ergänzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden mit dem Umweltamt, Abteilung Umweltplanung (UwA/1) abgestimmt.

I.4.6.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, (Liste 2 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) werden im weiteren Verfahren geprüft. Ebenso werden die grünordnerischen Maßnahmen zur Gebäude- und Wohnumfeldgestaltung über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan einbezogen.
(siehe Umweltbericht Punkt 4)

I.4.6.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Soweit der Ausgleich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen kann, sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Fläche des Planungsgebietes erforderlich. Grundlage der Bewertung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bildet die „Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen - Wertliste nach Biotop-Nutzungstypen“.
(siehe Umweltbericht Punkt 4)

I.4.7. IMMISSIONSSCHUTZ, LUFT, KLIMA

I.4.7.1. Lärmimmissionsschutz

(siehe auch Umweltbericht Punkt 2.4.2 Lärm, 2.5 Luft und 2.6 Klima)

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

Hinsichtlich der geplanten gewerblichen Nutzungen wird wohl dem Trennungsgebot hier nicht entsprochen. Die ansiedlungswilligen Betriebe schätzen an dem zu entwickelnden Gewerbestandort gerade die unmittelbar Sichtlage zu den viel befahrenen Hauptverkehrsstraßen.

Es ist eine verträgliche Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnen zu gewährleisten. Dieses Ziel kann insbesondere auch durch ausreichenden Abstand der Nut-

zungen erreicht werden. Die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten dieser (Grün-) Flächen sind städtebaulich und grünordnerisch zu optimieren.

I.4.8. ENERGIEEINSPARUNG

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (EINSCHLIESSLICH GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG)

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I.5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

I.5.4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

I.5.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN

I.5.6. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

I.5.7. ABSTANDSFLÄCHEN

I.5.8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

I.5.9. BEPFLANZUNGEN

I.5.10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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

I.5.12. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. d. BImSchG

I.5.13. VERKEHRSFLÄCHEN

I.5.14. GRÜNFLÄCHEN

I.5.15. FLÄCHEN FÜR WALD / FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT / FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER / FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG

I.5.16. BEHEIZUNG

I.5.17. MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ /HOCHWASSERSCHUTZ / ARTENSCHUTZ

I.5.18. KENNZEICHNUNGEN

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ermittelt den Umweltzustand sowie seine voraussichtliche Entwicklung im Planungsgebiet und die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden. Es werden konfliktmindernde Maßnahmen vorgeschlagen sowie der noch bestehende Untersuchungsbedarf formuliert.

Das Planvorhaben befindet sich im Außenbereich und hat voraussichtlich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u.a. auf Tiere, Boden/Wasser, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Bei Realisierung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten. Entsprechend sind Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich sowie im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die ersten Ergebnisse der Umweltprüfung dar und dient als Grundlage für den geplanten städtebaulichen Wettbewerb zur Erreichung einer städtebaulichen und landschaftlichen Gesamtlösung.

Auf der Grundlage der Wettbewerbslösung sollen dann sukzessive die erforderlichen Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Der Umweltbericht ist im weiteren Verfahren zu aktualisieren und fortzuschreiben.
Für die einzelnen Bebauungspläne ist jeweils entsprechend der Vorschriften des BauGB zu verfahren.

I.7. BETEILIGUNGEN

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte)

I.8. KOSTEN

Nürnberg, den 21.01.2014

Stadtplanungsamt

gez. Dengler

Siegfried Dengler
Leiter Stadtplanungsamt