ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4620 - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

für ein Gebiet südwestlich der Fischbacher Hauptstraße und südlich der Kinderschulgasse in Nürnberg-Fischbach



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des vorhabenbezogenen Bebaungsplanes Nr. 4620

Stadtplanungsamt Nürnberg 15.04.2014
Stadtteilplanung / verbindliche Bauleitplanung

Beilage zur Stadtratssitzung

E N T W U R F

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4620 „Einzelhandel Fischbach“
für ein Gebiet südwestlich der Fischbacher Hauptstraße und südlich der Kinderschulgasse

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6.12.2011 (BGBl. I S. 2557), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr.5, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 8. April 2013 (GVBl S. 174)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4620 „Einzelhandel Fischbach“ für ein Gebiet südwestlich der Fischbacher Hauptstraße und südlich der Kinderschulgasse

1.1 Für das im Planteil durch die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet südwestlich der Fischbacher Hauptstraße und südlich der Kinderschulgasse wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

1.2 Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der im Planteil als Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnete Ausschnitt mit den nachfolgenden Festsetzungen, die Schallschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze jedoch erst mit Neuerrichtung von Wohnbebauung auf den westlich angrenzenden Grundstücken Fl. Nr. 197/6, Fl. Nr. 197/8, Fl. Nr. 198/1 oder dem sich südlich an das Grundstück Fl. Nr. 197/6 anschließenden Grundstück Fl. Nr. 198 (begrenzt auf den Teil, der sich aus einer Verlängerung dessen westlicher Grundstücksgrenze nach Süden ergibt).

1.3 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Im sonstigen Sondergebiet – Ladengebiet – ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1250 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse. Hierbei ist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche die zulässige Grundfläche der baulichen Anlage.

3. Abstandsflächen

Die nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Sie betragen nach BayBO für Sondergebiete 1H, mindestens aber 3 Meter.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Werbeanlagen

4.1 Im sonstigen Sondergebiet – Ladengebiet – sind abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze nicht zulässig. Ausnahmsweise können bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrrädern und Leergut dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

4.2 Im Einmündungsbereich zur Fischbacher Hauptstraße ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Anlage der Außenwerbung bzw. ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 4,00 Metern für die im Sondergebiet zulässige Nutzung als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.

4.3 Anlagen der Außenwerbung sind über den oberen Gebäudeabschluss hinausgehend nicht zulässig.

4.4 Die Höhe von Einfriedungen einschließlich Sockel wird auf 1,80 m begrenzt. Durchlaufende Sockel sind nicht zulässig.

5. Grünordnung und grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.1 Pflanzgebot für Bäume

Für die im Planteil festgesetzten Bäume sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden und innerhalb befestigter Flächen mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben und einer Vegetationstragschicht von mind. 1,0 m zu versehen (Pflanzliste siehe Begründung). Ausnahmen hiervon sind lediglich für die klein- bis mittelkronigen Laubbäume im Parkplatzbereich zulässig, sofern durchwurzelbare Vegetationstragschichten unter den Stellplätzen eingebaut werden (mind. 16 m² pro Baum bei einer Tiefe von mind. 0,8 m). Die Plandarstellung ist lagemäßig nicht bindend, jedoch die Anzahl der im Planteil festgesetzten Bäume. Die Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzreihen müssen eine Breite von mindestens 2,0 Metern aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen und alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu unterhalten.

5.2 Pflanzgebot für Baum-/ Strauchhecke

An der Westseite des Geltungsbereichs ist eine mindestens 2-reihige geschlossene Hecke mit abschirmender Wirkung zu pflanzen (Pflanzliste siehe Begründung). Zu verwenden sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze. Nicht bepflanzte Randbereiche sind als Gras-/ Krautsäume zu entwickeln. Die übrigen nicht befestigten baumbestandenen Grün- und Freiflächen innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind gärtnerisch zu gestalten und alle Pflanzflächen sind auf Dauer zu unterhalten.

5.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs sind extensiv zu begrünen. Die begrünte Fläche muss mind. 1350 m² betragen (Dachfläche Hauptgebäude). Über der Drän- und Filterschicht ist eine Substratdicke von 10-15 cm vorzusehen. Die Substratschicht ist mit einer standortgerechten Kraut- und / oder Grasvegetation zu bepflanzen und als geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft zu erhalten.

5.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds bei der Realisierung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des westlichen Wohngebiets, wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Pflanzung von drei Straßenbäumen entlang der Fischbacher Hauptstraße auf dem städtischen Straßengrundstück zugeordnet.

6. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere sind zu ergreifen:

- Fällung des Baumbestands und Abbruch der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Schutzzeiten für Fledermäuse (Anfang Oktober bis Mitte November). Außerhalb dieser Zeit ist eine fledermauskundliche Begleitung der Abbruch-/ Fällungsmaßnahmen erforderlich.
- Als Ersatz für den möglicherweise auftretenden Verlust einzelner potenzieller Quartiere ist die Anbringung von ca. 3 Fledermauskästen erforderlich.
- Als CEF-Maßnahme vorgezogene Herstellung eines Zauneidechsen-Lebensraums von ca. 25 m² im südlichen / südöstlichen Randbereich durch Abschieben des Oberbodens, Aufbringung einer Sandandeckung (ca. 0,3 - 0,5 m), Errichtung eines teilweise eingesenkten Steinhaufens im Flächenzentrum und Strukturanreicherung durch Wurzelstöcke.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu gestalten. Dazu sind offene, lockere Sandflächen zu schaffen und Steinhaufen, Steinriegel und ggf. Totholz (Baumstubben, Stammholz) als Strukturen einzubringen. Im nördlichen Randbereich sind Deckungsmöglichkeiten in Form von einmal jährlich gemähten Krautfluren oder in Form einer Strauchpflanzung aus heimischen Arten gemäß Vorschlagsliste in der Begründung zu schaffen. Die Herstellung des Ersatzlebensraums muss zu Beginn der Bauarbeiten abgeschlossen sein. Die Fläche ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft im oben beschriebenen Zustand zu halten.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

7.1 Dachneigung

Die konstruktive Dachneigung des Flachdachs kann zwischen 0° und 15° betragen. Eine Attika ist zulässig.

7.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Liegende Dachflächenfenster und Lichtkuppeln sind zulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten sowie der extensiven Dachbegrünung gestalterisch abgestimmt sein.

7.3 Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf maximal 50 cm über dem Niveau der neuen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt liegen.

8. Beheizung

Im Planungsbereich dürfen zur Beheizung des Gebäudes feste, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d. h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagetechnik eingehalten werden.

9. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verlegen.

§ 3

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (Denkmäler nach Landesrecht):

Im Planungsgebiet befinden sich Reste des mittelalterlichen Ortskerns von Fischbach. Diese sind ein Bodendenkmal. Für alle Bodeneingriffe ist ein denkmalschutzrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz nötig.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Maly
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

NÜRNBERG

BEGRÜNDUNG zum
ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4620

„Einzelhandel Fischbach“

für das Gebiet südwestlich der Fischbacher Hauptstraße und südlich der Kinderschulgasse

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Stand: 15.04.2014

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4620 „Einzelhandel Fischbach“
für das Gebiet südwestlich der Fischbacher Hauptstraße und südlich der Kinderschulgasse

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zum 1

I. PLANBERICHT 4

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE: 5

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 5

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 5
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 5
I.3.1.3. Verkehr 5
I.3.1.4. Wirtschaftsstruktur 6
I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 6
I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.) 6

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 7

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 7
I.3.2.2. Fachplanungsrecht 7

I.4. PLANUNGSKONZEPT 7

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 7

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 7

I.4.3. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN 8

I.4.3.1. Grünordnerisches Konzept 8
I.4.3.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung 9
I.4.3.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe 9

I.4.4. IMMISSIONSSCHUTZ 11

I.4.4.1. Lärmimmissionsschutz 11

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 15

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 15

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 15

I.5.3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN 15

I.5.4. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 15

I.5.5. BEPFLANZUNGEN 15

I.5.6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 17

I.5.7. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. d. BImSchG 17

I.5.8. VERKEHRSFLÄCHEN 17

I.5.9. GRÜNFLÄCHEN 17

I.5.10. MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ / HOCHWASSERSCHUTZ / ARTENSCHUTZ 17

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT 18

I.7. BETEILIGUNGEN 19

I.7.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 19

I.7.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 19

I.7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 19

I.7.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 19

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 19

I.9. KOSTEN 19

II. UMWELTBERICHT (Stand 01.04.2014) als gesonderter Textteil

III. QUELLENANGABEN

Fachgutachten:
Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange (Stand 12.12.2012, ergänzt 09.07.2013)
Schallschutztechnische Untersuchung (Stand: 08.08.2013)

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4620
„Einzelhandel Fischbach"
für das Gebiet **südwestlich der Fischbacher Hauptstraße und südlich der Kinderschulgasse**

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Für das Gebiet südwestlich der Fischbacher Hauptstraße und südlich der Kinderschulgasse im Stadtteil Nürnberg – Fischbach soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4620 aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Nürnberg und ist ca. 0,82 ha groß.

Die Eigentümer/ Vorhabenträger der Grundstücke Fl. Nrn. 40, 41 und 196, Gemarkung Fischbach, haben bei der Stadt Nürnberg einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt. Sie beabsichtigen auf ihren Grundstücken im Südosten des Ortszentrums von Fischbach einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) für die örtliche Nahversorgung zu errichten. Neben den vorgenannten Grundstücken des Vorhabenträgers umfasst das Plangebiet Teilflächen der bestehenden Fischbacher Hauptstraße und der Kinderschulgasse.

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) sind die Flächen der Eigentümer entlang der Fischbacher Hauptstraße als gemischte Baufläche, im rückwärtigen, südwestlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund seiner geringen Flächengröße ist ein Lebensmittelmarkt gemäß den im FNP dargestellten Bauflächen grundsätzlich zulässig. Rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen für dieses Areal nicht vor.

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt sich zusammen aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und teils öffentlichen, wie privaten Straßenflächen. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB gibt es die Möglichkeit, diese Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzubeziehen, auch wenn diese nicht Bestandteil des eigentlichen Vorhabens sind, ihre städtebauliche Neuordnung aber in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben steht.

Der Stadtplanungsausschuss hat am 13.12.2012 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4620 beschlossen. Am 21.02.2013 hat der Stadtplanungsausschuss beschlossen, auf der Grundlage eines Rahmenplans zum Bebauungsplan Nr. 4620, mit gleichzeitiger schriftlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in Form der Begründung, dem Umweltbericht (Teil B der Begründung), sowie einer Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 21.03.2013 bis einschließlich 18.04.2013 statt. Im Vorfeld der Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 05.03.2013 in Fischbach eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, zu der die Gemeinschaft der Fischbacher Unternehmerinnen und Unternehmer (Fi-NET e. V.) eingeladen hatte.

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:

Auf Teilflächen der derzeit ungenutzten oder als Lager- und Abstellplatz mindergenutzten Flächen beabsichtigen die Eigentümer ein eingeschossiges Gebäude mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zuzüglich 50 m² Backshop und einen Parkplatz mit den für das Vorhaben erforderlichen Stellplätzen zu errichten. Das Vorhaben entspricht grundsätzlich dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg.

Ein solches Vorhaben kann nur in einem "Sonstigen Sondergebiet – Ladengebiet" gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden. Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens sind, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung zu schaffen, eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung über das beabsichtigte Einzelvorhaben hinaus sicherzustellen und die vorhandenen bzw. absehbaren Konflikte insbesondere mit der angrenzenden Wohnbebauung zu klären. Öffentliche und private Belange sind hierbei untereinander abzuwägen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung, gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.

Planungsziel ist die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Fischbach.
Dazu sind insbesondere erforderlich:

- Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet";
- Ausweisung der öffentlichen wie privaten Erschließungsanlagen;
- Gestaltung der privaten Freiräume/ Stellplatzflächen;
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild;
- Nachweis des Lärmschutzes;
- Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Südosten des Stadtgebiets im Stadtteil Fischbach, weist eine Höhe von ca. 344 m ü NN auf und ist annähernd eben. Begrenzt wird es im Osten durch die Fischbacher Hauptstraße mit ihrer beidseitigen Bebauung und im Norden durch die Kinderschulgasse. Im Westen grenzt eine größere Freifläche an, welche im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Naturräumlich ist die Fläche der Untereinheit "Rodungsinseln im Lorenzer Reichswald" zuzuordnen.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Das Bebauungsplangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,82 ha.

Momentan ist die Fläche ungenutzt bzw. mindergenutzt als Lager- und Abstellplatz mit einzelnen Gehölzen, im Westen teilweise als Freifläche. Im Norden steht auf der Trasse der geplanten Erschließungsstraße ein Gebäude, das abgerissen werden muss.

Im Westen und Süden angrenzend an das Plangebiet ist ein neues Wohnbaugebiet geplant, dessen zeitliche Realisierung derzeit nicht absehbar ist.

I.3.1.3. Verkehr

Das Plangebiet ist zurzeit nicht erschlossen. Die nächstgelegene Straße, über die auch später Teile des angrenzenden neuen Wohnbaugebiets dezentral erschlossen werden sollen, ist die Fischbacher Hauptstraße.

Durch die Buslinien 54 und 59 erfolgt über die Fischbacher Hauptstraße auch die Anbindung an den ÖPNV-Verkehr.

Da das Plangebiet zentral in der Ortsmitte liegt, ist es auch für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar.

I.3.1.4. Wirtschaftsstruktur

Entlang der Fischbacher Hauptstraße, besonders in der Ortsmitte, reihen sich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf auf. Zur Erhöhung der Kaufkraftbindung und zur Verbesserung des Nahversorgungsangebots ist die Neuansiedlung eines Lebensmittelsupermarkts mit Vollsortiment eine geeignete Maßnahme.

Das Einzelhandelskonzept für Nürnberg sieht künftig in Fischbach eine Einzelhandelsnutzung vor. Der Stadtplanungsausschuss hat am 09.02.2012 den Standort festgelegt. Die zulässigen Sortimente sind mit der Wirtschaftsförderung abzustimmen.

I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich des alten Ortskerns von Fischbach, mit seinen Denkmalbereichen, zu den eher städtisch geprägten Wohnbauflächen in den Randlagen des Ortsteils. Eine ortsbildverträgliche Gestaltung und Einbindung der geplanten Bebauung, einschließlich der Freiflächen, in die umgebenden Siedlungsstrukturen ist deshalb besonders wichtig.

Die derzeitige Nutzung der Fläche wird überwiegend als Lagerplatz wahrgenommen. Kennzeichnend sind vor allem verschiedene Holzschuppen und Unterstände sowie eine Reihe von Baucontainern. Die Zwischenflächen sind meist geschottert oder als Schotterrasen ausgebildet. Unversiegelte Oberflächen mit nährstoffreichen Gras-/ Krautfluren finden sich lediglich in Randlage bzw. als brach gefallener Wiesenstreifen entlang der Westseite. Am Ostrand verläuft die Fischbacher Hauptstraße.

Die wertvollsten Biotopstrukturen im Gebiet stellen einzelne ältere Gehölze dar (Spitzahorn, ca. 40-jährig, an der Flächenzufahrt im Osten; Stiel-Eiche, ca. 40-50-jährig, im Zentralbereich). Eine ältere Kirsche im Flächenzentrum ist auf Grund der umgebenden Nutzungen stark geschädigt bzw. abgängig. Ein erhöhtes Bestandsalter weist zudem eine ca. 30-40-jährige Baumhecke im nördlichen Zentralbereich auf (Birke, Salweide, Spitzahorn). Die übrigen Gehölze konzentrieren sich ebenfalls auf den zentralen Vorhabensbereich, besitzen jedoch meist ein jüngeres Bestandsalter. Sämtlichen Gehölzen und Freiflächen kommt eine lokale lufthygienische Bedeutung zu.

Hinsichtlich der Fauna konnten keine konkreten Nachweise wertgebender Arten erbracht werden. Dies gilt auch für Fledermäuse und die Zauneidechse. Für beide wird ein potenzielles Vorkommen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen.

Geologisch befindet sich das Planungsgebiet im Übergangsbereich zwischen Mittlerem und Oberem Burgsandstein mit überlagernder Flugsandüberdeckung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Grundwassersituation wird durch oberflächennahe Grundwasserstände und Stauwasserbereiche gekennzeichnet.

Erholungseinrichtungen oder bedeutsame Wegeverbindungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Für nähere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)

Vorbelastungen resultieren hauptsächlich durch die Fischbacher Hauptstraße (Lärm, kleinklimatische Belastungsfaktoren).

Aber auch die zentralen Teile des Geltungsbereichs (Baufläche Nahversorger einschließlich Parkplatz) weisen hinsichtlich verschiedener Schutzgüter bereits Vorbelastungen auf. Zu nennen ist hierbei vor allem die derzeitige Nutzung der Fläche als Lager- und Abstellplatz. Hierdurch sind sowohl die Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen beeinträchtigt (Teilversiegelung durch Schotterflächen und Kleingebäude bzw. Container; veränderter Bo-

denaufbau), als auch Biotopfunktionen. Aus kleinklimatischer Sicht wirken sich die offenen Schotter- und Lagerflächen ebenfalls negativ aus.

Für nähere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Industrieregion Mittelfranken)

Ziele der Raumordnung oder des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

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

Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan sehen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen vor, innerhalb derer ein Nahversorger grundsätzlich zulässig ist, ohne dass die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans im betroffenen Bereich berührt würde. Der Flächenumgriff des Bebauungsplans fällt gegenüber den dargestellten Wohnbauflächen nicht ins Gewicht. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist demzufolge nicht erforderlich.

I.3.2.1.c. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für das Planungsgebiet gibt es bisher keinen rechtswirksamen Bebauungsplan. Planungsrechtlich würde das Gebiet nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB beurteilt werden. Künftige Vorhaben im Geltungsbereich sollen auf der Grundlage dieses Bebauungsplanverfahrens nach § 30 Abs. 2 BauGB beurteilt werden.

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Bindungen durch Fachplanungsrechte liegen nicht vor.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,82 ha. Für ca. 0,67 ha davon ist die Nutzung als "Sonstiges Sondergebiet – Ladengebiet" (SO – Gebiet) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO vorgesehen.

Es ist ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter, 1.200 m² Verkaufsfläche) mit integriertem Backshop (50 m² Verkaufsfläche) geplant.

Die restlichen Ausweisungen sind bestehende und geplante Verkehrsflächen, die der künftigen Erschließung des Sondergebiets und den später westlich angrenzenden Wohnbauflächen dienen.

Details zur Gestaltung des Baukörpers werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die Planung wurde im Baukunstbeirat vorgestellt. Ein Sitzungsprotokoll liegt vor.

I.4.2. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung des Lebensmittelmarkts erfolgt indirekt über die Fischbacher Hauptstraße auf einer ca. 40 m nach Westen in das Gebiet führenden und erstmals herzustellenden privaten Erschließungsstraße, die zukünftig auch Teile des rückwärtig geplanten Wohnbaugebiets erschließen soll. Eine Erschließung des künftigen Wohngebiets von Süden,

über die Feuchter Straße und Am Feuchter Brücklein, ist verkehrsplanerisch nicht sinnvoll. Der Verkehr wird bei dieser Variante durch das angrenzende und dicht bebaute Wohngebiet geführt. Dadurch kommt es zu einer erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastung in diesem. Eine Erschließung des Lebensmittelmarkts und des künftigen Wohngebiets von der Fischbacher Hauptstraße aus, ist somit die bestmögliche Variante. Weiterführende vertragliche Vereinbarungen bezüglich der privaten Erschließungsanlage werden im Durchführungsvertrag geregelt. Fußläufig und mit dem Fahrrad kommend ist neben der Anbindung über die Fischbacher Hauptstraße auch eine Anbindung von Norden über die Kinderschulgasse geplant. Die weitere Erschließung in Richtung Westen ab der Grundstückszufahrt soll im Zuge der Realisierung des rückwärtigen Wohnbaugebiets zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Nr. 4434 "Am Feuchter Brücklein" hergestellt werden.

Der geplante Lebensmittelmarkt soll in erster Linie die Nahversorgungslücke in Fischbach schließen, daher ist überwiegend der Binnenverkehr des Stadtteils betroffen. Es wird erwartet, dass künftig Fahrten zu den weiter entfernten Einzelhandelsmärkten in Altenfurt bzw. Langwasser entfallen werden, die überwiegend mit dem Pkw erfolgen. Aufgrund der kürzeren Wege ist mit einem höheren Anteil von Kunden zu rechnen, die zum Einkaufen zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen. Auch die zwei zusätzlichen Kindertagesstätten dürften vorrangig dem örtlichen Bedarf dienen. Daher ist in der Gesamtbilanz für Fischbach nicht mit einer nennenswerten Zunahme des Kfz-Verkehrs durch die Bauvorhaben zu rechnen.
Anzumerken ist, dass schon heute der Verkehr auf der Fischbacher Hauptstraße zu ca. 65% "hausgemachter" Ziel- und Quellverkehr des Stadtteils ist. Die höchste Verkehrsmenge ist am westlichen Ortseingang von Fischbach mit 13.900 Kfz/16 h zu verzeichnen, die geringste am östlichen Ortsende mit etwa 4.900 Kfz/16 h. Besonders östlich der Pellergasse hat die Fischbacher Hauptstraße noch große Reserven hinsichtlich der Aufnahmefähigkeit. In den letzten Jahren gab es in Fischbach keine Verkehrszuwächse. Der bisherige Höchststand des Kfz-Verkehrs wurde in den 1990er Jahren erreicht. Selbst mit einer Verkehrszunahme in Fischbach-Ost um 10% würde die tägliche Kfz-Menge noch unter der des Jahres 1995 bleiben.
Für eine Umgehungsstraße gibt es aufgrund des geplanten Bauvorhabens keinen sachlichen Grund.

Auf dem Grundstück des Lebensmittelmarkts orientieren sich die Kfz-Abstellplätze in Sichtweite zur Fischbacher Hauptstraße. Nach derzeitigem Planungsstand können bis zu 82 Stellplätze hergestellt und mit Bäumen überstellt und eingegrünt werden. Da ein relevanter Kundenanteil den Nahversorger zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen kann, wird ein auf ca. 65% reduzierter Stellplatzschlüssel im Erschließungsvertrag festgelegt. Hintergrund ist die beabsichtigte Minimierung des Motorisierten Individualverkehrs. Auf Grund der integrierten Lage des Lebensmittelmarkts ist diese Reduzierung gerechtfertigt. Zusätzlich ist deshalb eine Fläche für Fahrradabstellplätze eingeplant. Die Anlieferung ist an der Nordwestseite des Verbrauchermarkts vorgesehen, sodass die Bewohner der bestehenden Wohngebäude im Osten des Plangebiets von Lärmemissionen nicht tangiert werden. Die hierfür erforderlichen schalltechnischen Untersuchungen sind durch den Vorhabenträger beauftragt und durchgeführt worden.

I.4.3. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

I.4.3.1. Grünordnerisches Konzept

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote mit heimischen Gehölzen sowie eine extensive Dachbegrünung.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um

- den Baukörper und Parkplatzbereich in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und Emissionen zu binden bzw. Immissionen in benachbarte Flächen zu minimieren;
- die Baufläche gegenüber den angrenzenden bzw. geplanten Wohngebieten wirksam abzuschirmen;

- eine gestalterische Einbindung in die gewachsenen Siedlungsstrukturen des Ortsteiles zu erreichen;
- durch die Gehölze und Grünflächen einschließlich Dachbegrünung auch auf dem Baugrundstück eine Mindestfunktion als Lebensraum und für den Biotopverbund heimischer Tiere und Pflanzen zu gewährleisten;
- Ausgleichsfunktionen für das Kleinklima und den Gebietswasserhaushalt zu übernehmen.

I.4.3.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung

Erhaltung von Vegetationsbeständen

Auf Grund der vorgesehenen Nutzung und in Anbetracht der Lage der bestehenden Baumstandorte, lässt sich eine Erhaltung von Gehölzbeständen voraussichtlich nicht realisieren. Dies gilt auch für zwei Gehölze (jeweils Spitzahorn) in östlicher Randlage, außerhalb der vorgesehenen Parkplatzflächen, in unmittelbarer Nähe der Fischbacher Hauptstraße (nördlich Fl.Nr. 42). Der westliche größere Baum zeigt ein stark oberflächenorientiertes Wurzelsystem, so dass hier im Rahmen der Bauabwicklung größere Schäden zu befürchten wären, der östliche Baum weist keinen besonders guten Erhaltungszustand auf, so dass ein dauerhafter Erhalt auch hier in Frage steht. Dies schließt jedoch die Möglichkeit nicht aus, zumindest das straßennähere östliche Gehölz zunächst zu erhalten und erst später die in der Plandarstellung festgesetzte und unmittelbar benachbarte Ersatzpflanzung vorzunehmen (1 großkroniger Baum für beide Bestandsgehölze). Ziel ist eine wirksame Randeingrünung zur Fischbacher Hauptstraße.

Die Eiche im nördlichen Zentralbereich ist ebenfalls nicht zu erhalten. Hintergrund ist die Fahrgassen-Anordnung im Parkplatzbereich sowie der Zwangspunkt der An- und Ablieferung. Im Laufe des Planungsprozesses gab es hierfür mehrfach eine Alternativenprüfung, die auch eine lagemäßige Verschwenkung des begrünten Mittelstreifens im Parkplatzbereich beinhaltete. Ein akzeptables Ergebnis, auch vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit, konnte nicht erzielt werden.

Extensive Dachbegrünung

Durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung wird eine wirksame Minimierung der Eingriffsfolgen erreicht. Hiervon profitieren verschiedene Schutzgüter. Vorrangiges Ziel der Dachflächenbegrünung ist eine Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser. Besonders wichtig ist dies vor dem Hintergrund einer aus geologischer Sicht nicht realisierbaren Regenwasserversickerung vor Ort. Durch eine erhöhte Verdunstungsrate und eine geringere Wärmeabstrahlung profitiert zudem das Kleinklima. Ein Gründach ist gestalterisch abgestimmt und fügt sich in den umgebenden, teilweise historischen Siedlungsraum ein. Nicht zuletzt stellt es auch für verschiedene Tier- und Pflanzenarten ein wirksames Trittsteinbiotop dar. Die festgesetzte Substratdicke von 10-15 cm ist zur Gewährleistung einer geschlossenen Vegetationsdecke notwendig. Als Pflanzenarten sind nur heimische Gewächse zulässig. In Frage kommen vor allem trockenheitsliebende Gräser (z.B. verschiedene Schwingel-Arten / *Festuca spec.*), thermophile Kräuter (z.B. Thymian / *Thymus*), Vertreter der Gattung Mauerpfeffer (*Sedum*) sowie Moose. Hierdurch kann die Biotopfunktion nachhaltig gewährleistet werden.

I.4.3.3. Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bilanziert. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe findet sich im Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Realisierung interner Kompensationsmaßnahmen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Punkte:

- Festsetzung von abschirmenden Pflanzgeboten;

- Baumpflanzungen zur Gestaltung des Parkplatzes;
- Höhenbegrenzung des Gebäudes;
- Extensive Dachbegrünung

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand im Plangebiet erhoben (vgl. Karte im Anhang) und in die Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Stadt Nürnberg eingeordnet (Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen).

In der nachfolgenden Aufstellung ist die Eingriffsbilanz dargelegt. Dabei erfolgt eine Aufteilung in Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB). Die vorgegebene Abgrenzung ist aus der Anhangskarte ersichtlich. Hintergrund sind gesetzliche Festlegungen (§ 18 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB), wonach für die Maßnahmenflächen im Innenbereich keine Ausgleichsverpflichtung besteht (hier ist lediglich die Baumschutzverordnung beachtlich). Im Hinblick auf die spätere Kostenbeteiligung von Anliegern des westlich geplanten Wohngebiets erfolgt zudem für den Außenbereich eine nochmalige Untergliederung zwischen Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan und der künftigen Baugebietserschließung am Nordrand.

Der Gesamt-Geltungsbereich beläuft sich auf ca. 8175 m². Hiervon sind ca. 3756 m² dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die restlichen ca. 4419 m² beziehen sich auf den Außenbereich nach § 35 BauGB, wobei die Verkehrsfläche am Nordrand außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans einen Anteil von ca. 213 m² besitzt.

Ziff.	Biotop-/Nutzungstypen entspr. Satzung	Größe Eingriffsfläche in m²		Ökol. Wertfaktor	Wertpunkte Eingriff	
		Innenbereich	Außenbereich*		Innenbereich	Außenbereich*
1.	**Bäume, Baumgruppen, Alleen**					
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume (12 Stück)	324	70	0,8	259	56
1.1	Obstbäume, geschädigt (3 Stück)	103	-	0,4	41	-
1.2	Nichtheimische, nicht standortgerechte Einzelbäume (3 Stück)	78	-	0,5	39	-
2.	**Waldmäntel, Gebüsche, Hecken, Säume**					
2.3	Großflächige Gehölze, Baumhecken	28	-	0,7	20	-
2.5	Nichtheimische, standortfremde Hecken-/ Gebüschpflanzungen	4	30	0,4	2	12
5.	**Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Hausgärten, Kleingärten, Straßenbegleitgrün**					
5.3	Abstandsgrünflächen, strukturarme Grünanlage	475	1.292+ 59	0,3	142	388+ 18
5.4	Wiesen im besiedelten Bereich (Wiesenbrache)	-	607+ 105	0,4	-	243+ 42
7.	**Versiegelte und überbaute Flächen**					
7.4	Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	1.114	897+ 38	0,2	223	179+ 8
7.5	Durchlässige Beläge (Schotterflächen)	526	855+ 11	0,1	53	85+ 1
7.6	Versiegelte Flächen, Wege, Gebäude	937	95	0,0	0	0
10.	**Ruderalfluren**					
10.1	Nährstoffreiche Ruderalfluren	258	360	0,4	103	144
	Eingriffsfläche gesamt / Wertpunkte	**3.847**	**4.206+ 213**		**900**	**1.107+ 69**

* Aufteilung Außenbereich in Vorhabensfläche (Geltungsbereich vorhabenbezogener B-Plan) und künftige Erschließung westliches Wohngebiet

Ermittlung Ausgleich und Ersatzflächenbedarf

Ebenso wie im Hinblick auf den Eingriff ist zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes nur der Außenbereich nach § 35 BauGB maßgeblich. Die unter die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg fallenden Gehölzverluste im Innenbereich werden durch die geplanten neuen Baumpflanzungen deutlich überkompensiert.

In der nachfolgenden Aufstellung ist die Ausgleichsbilanz auf Grundlage der Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Stadt Nürnberg dargelegt.

Ziff.	Biotop-/Nutzungstypen entspr. Satzung	Größe neue Grundfläche in m²		Ökol. Wert faktor	Wertpunkte Ausgleich	
		Innenbereich	Außenbereich		Innenbereich	Außenbereich
1.	**Bäume, Baumgruppen, Alleen**					
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume (16 Großbäume à 20 m²)	100	220	0,8	80	176
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume (21 Kleinbäume à 10 m²)	120	90	0,8	96	72
2.	**Waldmäntel, Gebüsche, Hecken, Säume**					
2.4	Heimische, standortgerechte Hecken	-	220	0,6	-	132
5.	**Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Hausgärten, Kleingärten, Straßenbegleitgrün**					
5.3	Abstandsgrünflächen, strukturarme Grünanlage	247	577+ 18	0,3	74	173+ 5
7.	**Versiegelte und überbaute Flächen**					
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche (Dachfläche Hauptgebäude)	-	1.350	0,4	-	540
7.6	Versiegelte Flächen, Wege, Gebäude	3.289	1.724+ 195	0,0	0	0
11.	**Sonstiges**					
11.1	Flächen mit naturschutzfachlichen Festsetzungen (Zauneidechsenbiotop)	-	25	0,8	-	20
	Ausgleichsfläche gesamt / Wertpunkte	**3.756**	**4.206+ 213**		**250**	**1113+ 5**

* Aufteilung Außenbereich in Vorhabensfläche (Geltungsbereich vorhabenbezogener B-Plan) und künftige Erschließung westliches Wohngebiet

In der Zusammenschau zeigt sich, dass der Eingriff im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständig durch interne Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (private Grünflächen, Gehölzpflanzungen, extensive Dachbegrünung) ausgeglichen werden kann (Wertpunkte Eingriff 1.107, Wertpunkte Ausgleich 1.113). Es verbleibt kein Kompensationsdefizit.

Nicht abgedeckt ist hingegen der Eingriff durch die Erschließungstrasse am Nordrand des räumlichen Geltungsbereichs für das geplante westliche Wohngebiet. Diese liegt außerhalb der Grenze des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans und kann hinsichtlich der ausgleichspflichtigen Außenbereichsflächen nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Das hierdurch entstehende Kompensationsdefizit von 64 Wertpunkten ist durch die Festsetzung von 3 Straßenbäumen in der Fischbacher Hauptstraße auszugleichen. Die entsprechende Festsetzung stellt eine Selbstbindung der Gemeinde dar. Mögliche Standorte werden derzeit von SÖR überprüft.

I.4.4. IMMISSIONSSCHUTZ

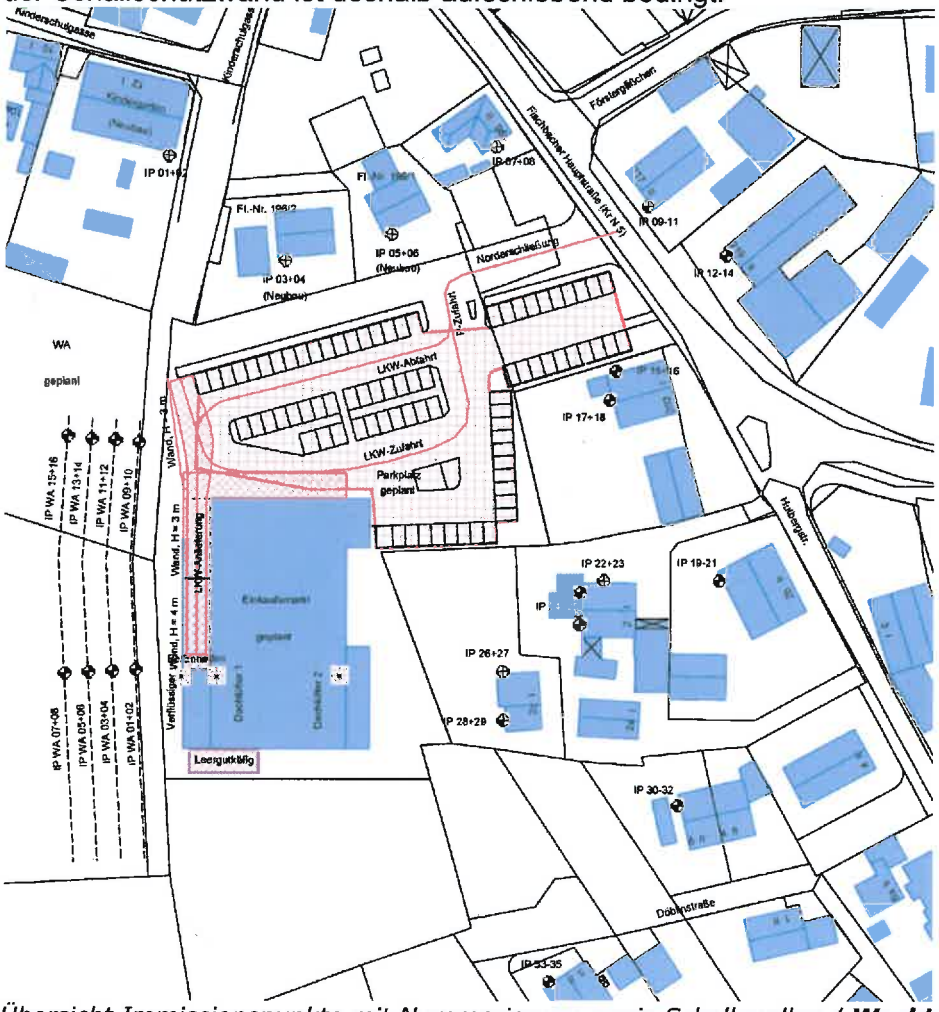
I.4.4.1. Lärmimmissionsschutz

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass mit Ausschluss von LKW-Anlieferungen und den damit verbundenen Be- und Entladetätigkeiten im Nachtzeitraum (von 22 bis 6 Uhr) und der Errichtung einer Schallschutzwand an der Westseite des Plangebiets **alle Immissionsrichtwerte in allen umliegenden bestehenden Wohn- und Mischgebieten sowie auch im neu geplanten Wohngebiet überall eingehalten sind**. Verflüssiger und Dachlüfter sind in die Berechnung eingeflossen; ebenso die Vorbelastung durch bestehende Gewerbeflächen. Die so genannte Spitzenpegelbetrachtung ist ebenfalls durchgeführt und hat ergeben, dass an allen Punkten keine unzulässigen Richtwertüberschreitungen festgestellt werden können.

Die nachfolgend aus der Schallschutzberechnung übernommenen Planausschnitte zeigen die Immissionspunkte und die Schallquellen auf bzw. geben das graphische Ergebnis der Schallschutzberechnung wieder.

Schallschutzwand

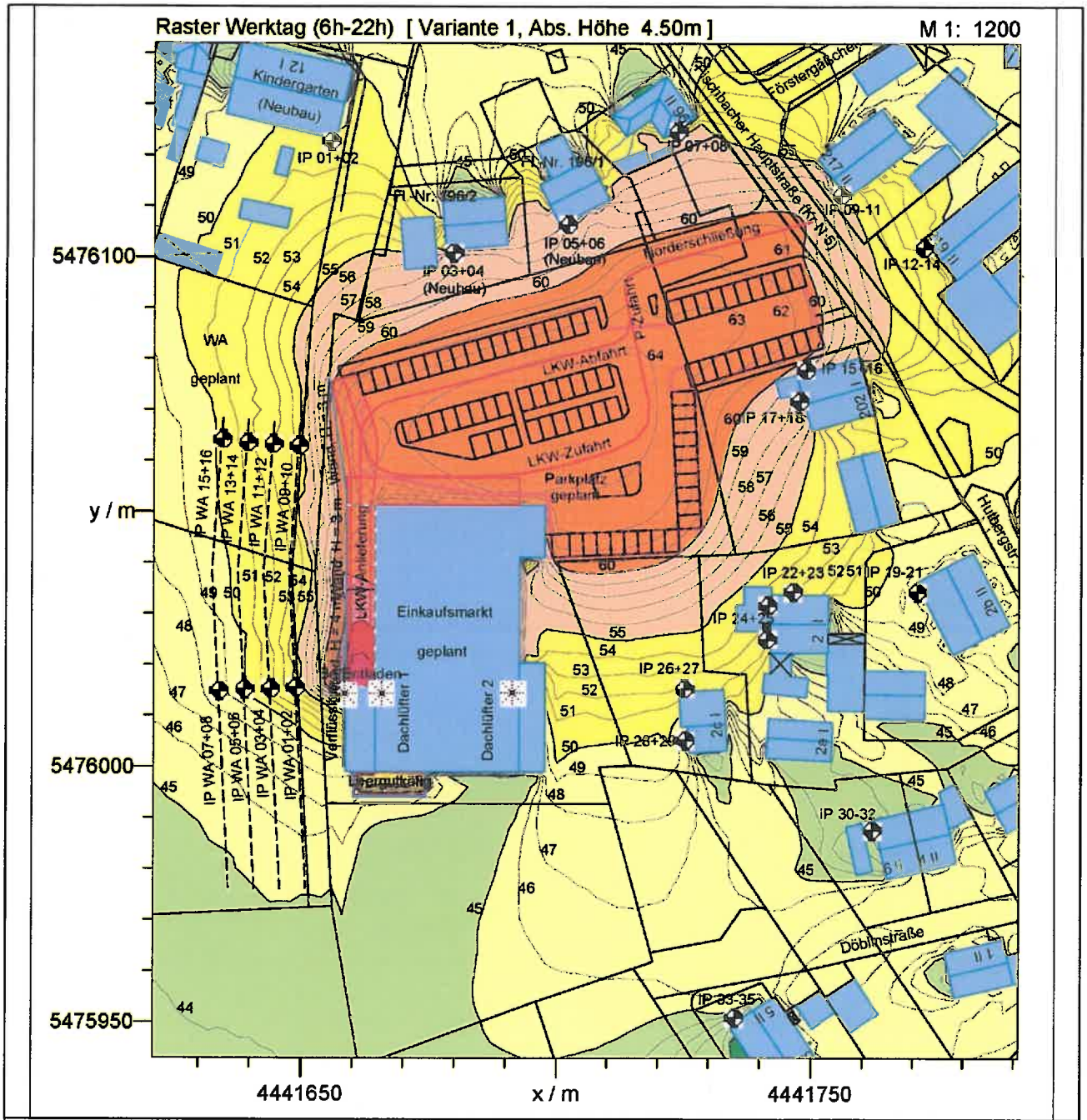
Eine Lärmabschirmung (Schallschutzwand) ist erst mit der Errichtung einer Wohnbebauung auf den westlich angrenzenden Grundstücken notwendig. Die Verpflichtung zur Errichtung der Schallschutzwand ist deshalb aufschiebend bedingt.



*Übersicht Immissionspunkte mit Nummerierung sowie Schallquellen / **Werktag***

Bebauungsplan Nr. 4620, Nürnberg-Fischbach

Schallschutzberechnung, Parkplatz- und Anlagenlärm - Werktag / tags (1.OG)

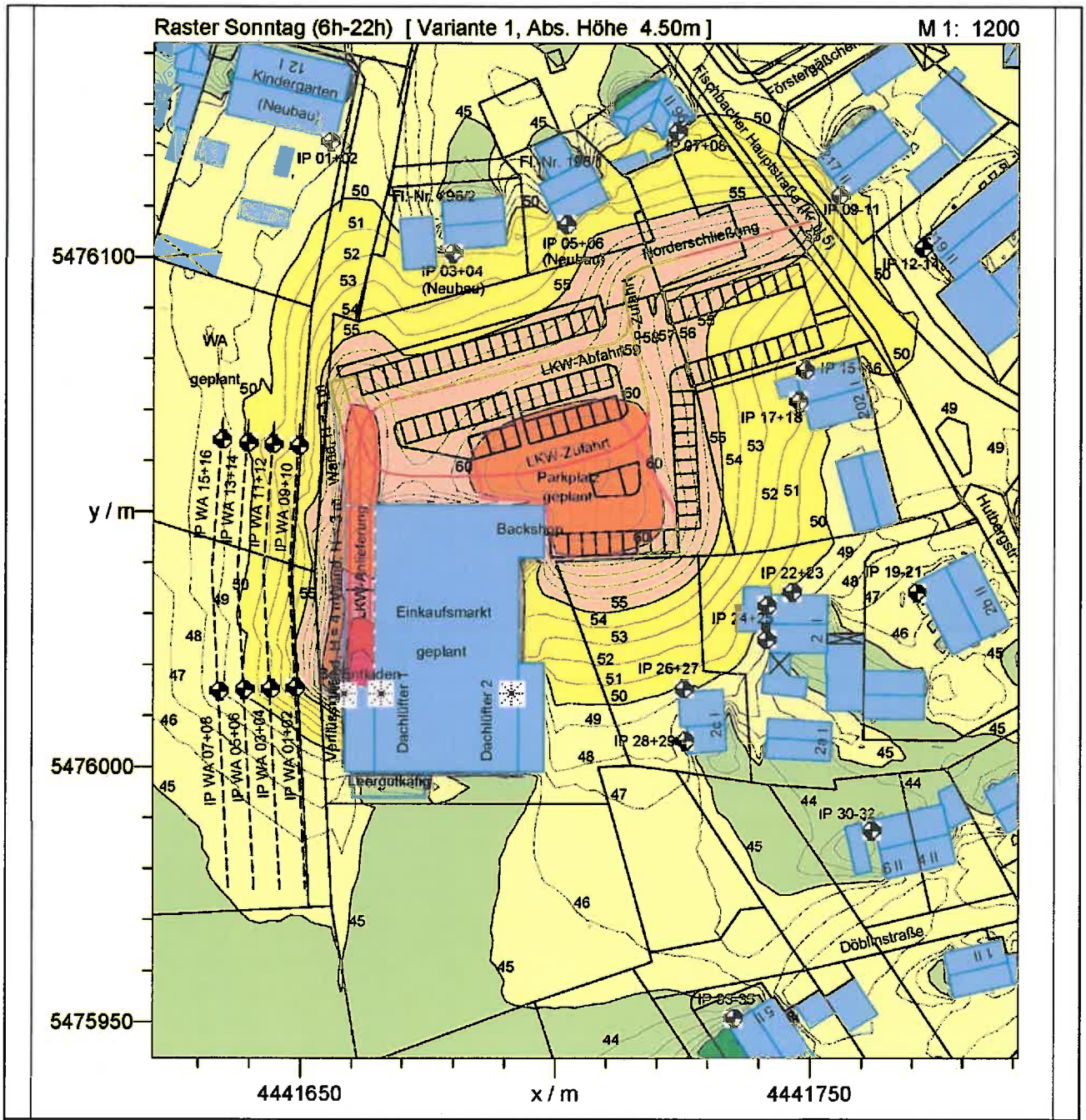


Werktag (6h-22h) Pegel dB(A)	
	>....-30.0
	>30.0-35.0
	>35.0-40.0
	>40.0-45.0
	>45.0-50.0
	>50.0-55.0
	>55.0-60.0
	>60.0-65.0
	>65.0-70.0
	>70.0-75.0
	>75.0-80.0
	>80.0-....

Firma:	Büro für Städtebau, Bamberg
Bearbeiter:	Dworschak
Projekt:	Schallschutz BBP 4620, Nbg.-Fischbach
Datum:	08.08.2013
Betrachtung:	Parkplatz- und Anlagenlärm
akt. Schallsch:	Wand an Westseite, H = 4 m bzw. 3 m
Imm.richtwerte:	MI: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
	WA: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

Bebauungsplan Nr. 4620, Nürnberg-Fischbach

Schallschutzberechnung, Parkplatz- und Anlagenlärm - Sonntag / tags (1.OG)



Sonntag (6h-22h) Pegel dB(A)	
	>....-30.0
	>30.0-35.0
	>35.0-40.0
	>40.0-45.0
	>45.0-50.0
	>50.0-55.0
	>55.0-60.0
	>60.0-65.0
	>65.0-70.0
	>70.0-75.0
	>75.0-80.0
	>80.0-....

Firma:	Büro für Städtebau, Bamberg
Bearbeiter:	Dworschak
Projekt:	Schallschutz BBP 4620, Nbg.-Fischbach
Datum:	08.08.2013
Betrachtung:	Parkplatz- und Anlagenlärm
akt. Schallsch:	Wand an Westseite, H = 4 m bzw. 3 m
Imm.richtwerte:	MI: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
	WA: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Baufläche im Planungsgebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als sonstiges Sondergebiet – Ladengebiet – gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird eine verbrauchernahe Versorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs gesichert.

I.5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung für das sonstige Sondergebiet - Ladengebiet – ist durch die überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der Geschosszahl und der maximalen Traufhöhe von 9,00 m festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ihre Baugrenzen bestimmt. Diese Festsetzungen ermöglichen aus städtebaulicher Sicht eine vertretbare Baumasse für das geplante Vorhaben in diesem Bereich.

I.5.3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN

Nach derzeitigem Planungsstand können bis zu 82 Stellplätze hergestellt, mit Bäumen überstellt und eingegrünt werden. Der auf ca. 65 % reduzierte Stellplatzschlüssel wurde geprüft und als angemessen empfunden. Da ein großer Kundenanteil den Einzelhandelsbetrieb zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen kann ist die Minderung gerechtfertigt. Des Weiteren ist eine Fläche für Fahrradabstellplätze geplant. Auf Grund der geringeren Stellplatzzahl sinkt die benötigte Fläche und der Versiegelungsgrad reduziert sich.

I.5.4. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Auf Grund seiner Sonderfunktion für einen Einzelhandelsbetrieb ist das Gebäude mit Flachdach und maximaler Traufhöhe festgesetzt. Durch angelagerte Annexbauten wird dem großen Hauptbaukörper Maßstäblichkeit verliehen. Die weitere äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Materialwahl der Fassaden sind mit dem unmittelbaren Kontext der Umgebung noch abzustimmen. Die festgesetzte Dachbegrünung trägt zu einer nachhaltigen Einbindung des Baukörpers in die Umgebung bei.

I.5.5. BEPFLANZUNGEN

<u>Ergänzende Gehölzpflanzungen in den Randbereichen und zur Parkplatzüberstellung</u>

Die in den Randbereichen festgesetzten Gehölzpflanzungen sind zur Abschirmung der Bau- und Verkehrsflächen und zur Einbindung in die teilweise historischen Siedlungsstrukturen der Umgebung erforderlich.

Der Abstandsstreifen mit Heckenpflanzung und Baum-Überstellung im Westen stellt eine wirksame Eingrünung des Lebensmittelmarkt-Gebäudes und der sich nach Norden fortsetzenden Lärmschutzwand sicher. Gleichzeitig kann die Grünfläche auch Gliederungsfunktion zu den späteren Wohnbauflächen im westlichen Anschluss übernehmen, ggf. ergänzt um einen weiteren Grünstreifen am Ostrand der künftigen Wohnbebauung. Im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Stadt Nürnberg ist für das Wohngebiet die Notwendigkeit eines „Bereichs für gliedernde Grünverbindungen" formuliert.

Auch die Freiflächen im Süden und Südosten sind zur Abschirmung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung und historischen Bausubstanz notwendig. Hier sind in lockerer Überstellung verschiedene Einzelbaumpflanzungen mit Groß- und Kleinbäumen vorgesehen.

Die Pflanzfläche im Nordosten soll mit ihren Gehölzen den Straßenraum im Bereich der Fischbacher Hauptstraße gliedern.

Zur Gestaltung des unmittelbaren Parkplatzbereichs und als Grünzäsur am Nordrand sind

insgesamt 17 Einzelbäume festgesetzt, wobei wegen der beengten Platzverhältnisse mit nur einer Ausnahme (nördlich Gebäude Lebensmittelmarkt) lediglich klein- (bis mittel)kronige Arten zur Verwendung kommen können. Unter den Parkplatzflächen sind hier zudem durchwurzelbare Vegetationstragschichten nach FLL-Richtlinie anzulegen, um eine ausreichende Vitalität der Pflanzungen gewährleisten zu können. In den übrigen Bereichen werden Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 16 m² festgesetzt.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerdereiches Oberbodenmaterial in einer Mächtigkeit von mind. 0,25 m aufgebracht werden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Im Bereich der Pflanzgebote sind grundsätzlich standortheimische Arten erforderlich (siehe nachfolgende Pflanzlisten). Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Als Pflanzqualität ist für die Einzelbäume ein Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, anzusetzen. Hierdurch soll ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirksamkeit erzielt werden. Die Grünflächen zwischen den Gehölzen sind gärtnerisch zu gestalten.

Eine eventuelle Fassadenbegrünung des Lebensmittelmarkts ist wegen der umfassenden Eingrünung des Grundstückes nicht notwendig.

Die technische und gärtnerische Umsetzung der Freiflächengestaltung, insbesondere der Gehölzpflanzungen, regelt ein Freiflächengestaltungsplan (FFG), der Bestandteil des Durchführungsvertrages ist.

Empfehlungen zur Pflanzenverwendung (gemäß FFG)

a) Großbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume (Parkplatzüberstellung)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzabstand	Bäume:	ca. 10 m (großkronig) bzw. 7-8 m (klein-/ mittelkronig)
	Sträucher:	ca. 1 m
Qualität	Bäume:	Hochstämme, mind. 3 x verschult, mit Ballen, StU 18/20cm
	Sträucher:	2-3 x verschult im Container, 125-150 cm

Das Pflanzkonzept ist im integrierten Grünordnungsplan ausgearbeitet und dem Planeintrag zu entnehmen.

I.5.6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die Bereitstellung einer externen Kompensationsfläche ist nicht mehr notwendig. Der Eingriff im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann durch interne Maßnahmen ausgeglichen werden.

I.5.7. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN i. S. d. BImSchG

Westlich der Anlieferung ist eine Lärmschutzwand festgesetzt, die aber erst dann errichtet werden muss, wenn die weiter westlich angrenzenden Flächen als Wohngebiet genutzt werden.

I.5.8. VERKEHRSFLÄCHEN

Bestehende und geplante Verkehrsflächen, die für das Vorhaben erforderlich sind, sind in den Planunterlagen eingetragen.

I.5.9. GRÜNFLÄCHEN

Die privaten Grünflächen, die den Parkplatz gliedern und das Vorhaben in die Umgebung einbinden, sind in den Planunterlagen eingetragen. Sie werden gärtnerisch gestaltet und dauerhaft durch Pflege unterhalten.

I.5.10. MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ / HOCHWASSERSCHUTZ / ARTENSCHUTZ

<u>Denkmalschutz</u>

Im Bereich des Bebauungsplans liegen Reste des mittelalterlichen Ortskerns von Fischbach. Diese sind ein Bodendenkmal. Für weitere Bodeneingriffe ist somit ein denkmalschutzrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes notwendig.

<u>Artenschutz</u>

Gemäß Abstimmung mit der Stadt Nürnberg konnte auf Grund der Bestandsverhältnisse im Bereich der Vorhabensfläche auf die Durchführung einer vollständigen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden. Eine komprimierte artenschutzrechtliche Unterlage liegt jedoch vor ("Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange"; ÖFA, Schwabach; 12.12.2012, ergänzt 09.07.2013), so dass eventuelle Verbotstatbestände ausreichend beleuchtet werden können.

Die Prüfung hat im Fazit ergeben, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) zu erwarten sind. Voraussetzung ist jedoch die Durchführung verschiedener Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Im Hinblick auf die Tiergruppe der Fledermäuse sind deshalb Beschränkungen des Rodungs- / Räumungszeitraums festgesetzt (Anfang Oktober bis Mitte November außerhalb der Schutzzeiten). Sofern die Arbeiten zur hindernisfreien Herstellung des Baufelds nicht in diesem Zeitraum umgesetzt werden können, ist eine fledermauskundliche Begleitung durch ei-

nen Sachverständigen notwendig. Eventuell vorhandene Quartiere können hierdurch aktuell auf einen Besatz geprüft und ggf. Verbringungsmaßnahmen für festgestellte Einzeltiere festgelegt und koordiniert werden. Zum Ausgleich nicht gänzlich auszuschließender Quartierverluste ist außerdem die Anbringung von drei Fledermauskästen an künftigen Gebäudeteilen zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Zauneidechse wird eine Nutzungseignung des unmittelbaren Geltungsbereichs gutachterlich ebenfalls weitgehend ausgeschlossen. Potenzielle Lebensräume befinden sich erst südlich außerhalb des Vorhabengebiets und besitzen eine Entfernung von mehr als 100 m zum Eingriffsbereich. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist dennoch die Schaffung eines punktuellen Zauneidechsen-Biotops gefordert. Dieses Lebensraumelement lässt sich hinsichtlich des Flächenbedarfes (ca. 25 m²) nur in der privaten Grünfläche am Südostrand des Geltungsbereichs umsetzen. Der Biotop-Baustein setzt sich zusammen aus einem zentralen, leicht in den Boden eingesenkten Steinhaufen mit randlicher Sandandeckung. Als Zusatzausstattung ist die Einbringung von Wurzelstöcken notwendig. Mit der Maßnahme sollen Besonnungsplätze für die wechselwarmen Tiere und geeignete Eiablageplätze geschaffen werden.

I.6. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht als selbstständiger Bestandteil der Begründung stellt die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dar:

- Neuversiegelung von ca. 5600 m² Grundfläche (teilweise mit Vorbelastung durch aktuelle Lager- und Schotterflächen), dadurch Beeinträchtigung der Boden- und Grundwasserneubildungsfunktion, jedoch wirksame Minimierung durch die festgesetzte Dachbegrünung (1350 m²);
- Verlust von punktuellen Gehölzbeständen und nutzungsbedingt veränderten Vegetationsstrukturen;
- Kaum Lebensraumelemente wertgebender Tierarten vorhanden, einzelne artenschutzrechtlich relevante Vertreter jedoch nicht gänzlich auszuschließen (Fledermäuse, Zauneidechse), deshalb Durchführung verschiedener Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (zeitliche Beschränkung Baufeldräumung bzw. fledermauskundliche Betreuung der Maßnahmen; Anbringung von Fledermauskästen; Herstellung Zauneidechsen-Biotop im Südosten);
- Dauerhafte Veränderung des vorbelasteten Landschafts- und Ortsbilds, jedoch Wiedereingrünung und Dachbegrünung vorgesehen;
- Keine Unterbrechung von Wegeverbindungen;
- Kein Auftreten unzulässiger Lärmbelastungen bei Realisierung der festgesetzten Lärmschutzwand am Westrand;
- Zunahme luftverunreinigender Emissionen und Veränderung der vorbelasteten kleinklimatischen Situation; Minimierung durch Gehölzüberstellungen und Dachbegrünung;
- Eine Beteiligung der Denkmalbehörden ist auf Grund eines angrenzenden Baudenkmals im Südosten zwingend notwendig. Ebenso befinden sich Reste des mittelalterlichen Ortskernes von Fischbach im Bebauungsplangebiet. Für alle Bodeneingriffe ist somit ein denkmalschutzrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz notwendig.

In der Zusammenschau ergeben sich zwar dauerhafte Eingriffe in verschiedene Schutzgüter, die Eingriffserheblichkeit bewegt sich wegen der vorhandenen nutzungsbedingten Vorbelastungen jedoch in einem insgesamt noch mittleren Bereich.

Die Negativwirkungen können durch Festsetzungen (v.a. Eingrünung, extensive Dachbegrünung, Maßnahmen des Artenschutzes) weitgehend minimiert bzw. kompensiert werden. Dies gilt wegen der extensiven Dachbegrünung auch für die potenziell nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser (Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelungen) und Klima (v.a. thermische Aufheizungsflächen).

I.7. BETEILIGUNGEN

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

Vom 08.03.2013 bis einschließlich 12.04.2013 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. In diesem Zeitraum von 4 Wochen hatten die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich schriftlich oder mündlich dazu zu äußern.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in den Planungsprozess/ Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet.

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

Vom 21.03.2013 bis einschließlich 18.04.2013 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. In diesem Zeitraum von 4 Wochen hatten die Bürger die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und sich schriftlich oder mündlich dazu zu äußern.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in den Planungsprozess/ Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet.

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

Vom 31.01.2014 bis einschließlich 28.2.2014 wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. In diesem Zeitraum hatten die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.
Die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung wurden eingehend geprüft und soweit erforderlich in den Planungsprozess/ Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

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

(Wird nach erfolgter öffentlicher Auslegung ergänzt.)

I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:
(insbesondere private Belange, Abwägung noch nicht berücksichtigter Aspekte, Grundkonflikte

(Wird ggf. nach erfolgter öffentlicher Auslegung ergänzt.).....

I.9. KOSTEN

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, den 15.04.2014
Stadtplanungsamt

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt



LEGENDE

Grundinformationen

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 4620
- 196 — Flurstück mit Flurnummer
- M-1996-003 — Biotop mit Nr. (Spitzahorn mit Mehrfachstamm)
- Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich

Bestand

Ziffer[1]		Ökologischer Wertfaktor Bestand[1]
1.1	Einzelbäume, heimisch (∅ = Kronentraufe in m)	0,8
	Obstbaum, geschädigt (∅ = Kronentraufe in m)	0,4
1.2	Einzelbäume, nicht heimisch (∅ = Kronentraufe in m)	0,6
2.3	Baumhecke, heimisch	0,7
2.5	Strauchhecke, nicht heimisch	0,4
5.3	Abstandsgrün; strukturarme Grünanlage	0,3
5.4	Wiesenbrache	0,4
7.4	Schotterrasen; unbefestigte Fläche	0,2
7.5	Schotterfläche	0,1
7.6	Versiegelte Flächen, Wege, Gebäude etc.	0,0
10.1	Nährstoffreiche Ruderalflur	0,4

[1] laut Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Eingriffsflächen

- Eingriffsflächen B-Plan, bilanzrelevant (Außenbereich)

N

Stadt Nürnberg

Vorhabensbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan Nr. 4620

Bestandsplan und Bewertung

maßstab: 1: 500 bearbeitet: jh / ap / jw
datum: Dezember 2013 ergänzt:

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
guido bauernschmitt • robert enders
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel. 0911/89357-0 fax. 89357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

Stadt Nürnberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4620

Umweltbericht (Teil B der Begründung) **01.04.2014**



Vorhabensträger:
Robert und Hiltrud Fink
Hutbergstraße 3, 90475 Nürnberg

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Robert Enders, Landschaftsarchitekt
Dipl.-Biologe Jürgen Herbst

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
guido bauernschmitt • robert enders
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

Stadt Nürnberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4620
Umweltbericht (Teil B der Begründung)

Gliederung **Seite**

1.	**EINLEITUNG**	**1**
	1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen	1
	1.2 Plangrundlagen	2
	1.3 Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	3
2.	**BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**	**4**
	2.1 Boden, Wasser	4
	2.2 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	6
	2.3 Landschaft, Ortsbild	8
	2.4 Mensch, menschliche Gesundheit	9
	2.4.1 Erholung	9
	2.4.2 Lärmbelastung	10
	2.4.3 Störfallvorsorge	12
	2.5 Luft / Klima	12
	2.6 Kultur- und Sachgüter	15
3.	**PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE**	**15**
4.	**MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**	**16**
	4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	18
	4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz	18
5.	**GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FLORA-FAUNA-HABITAT UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE) IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES**	**20**
6.	**GEPRÜFTE ALTERNATIVEN**	**20**
7.	**METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**	**20**
8.	**MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**	**20**
9.	**ZUSAMMENFASSUNG**	**20**

1. Einleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4620 „Einzelhandel Fischbach" für das Gebiet südwestlich der Fischbacher Hauptstraße und südlich der Kinderschulgasse wurde am 13.12.2012 eingeleitet. Der Geltungsbereich liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Nürnberg und setzt sich zusammen aus dem unmittelbaren Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teilflächen der Fl.Nrn. 40, 41 und 196, Gemarkung Fischbach) und einbezogenen Straßenflächen. Insgesamt beträgt die Flächengröße ca. 0,82 ha. Vorhabensträger ist Robert und Hiltrud Fink, Hutbergstraße 3, 90475 Nürnberg.

Im Rahmen des B-Planverfahrens ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht. Gegenstand ist auch der Betrieb des geplanten Vorhabens (betriebliche Emissionen, Lärm u.ä.). Im Rahmen der Bewertung werden zudem Möglichkeiten zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einbezogen und entsprechende Maßnahmen aufgeführt.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Das Einzelhandelskonzept für Nürnberg sieht im Ortsteil Fischbach künftig eine Einzelhandelsnutzung vor. Am 09.02.2012 hat der Stadtplanungsausschuss deshalb einen entsprechenden Standort festgelegt. Für diese Fläche wird nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der in einem sonstigen Sondergebiet SO - Einzelhandel nach § 11 BauNVO die Ansiedlung eines Vollsortimenters vorsieht.

Die Erschließung erfolgt über eine ca. 40 m lange Stichstraße mit beidseitigen Gehwegen (Gesamtbreite ca. 10,2 m) von der Fischbacher Hauptstraße (Kreisstraße N5). Bei späterer Entwicklung rückwärtiger Wohnbauflächen außerhalb des Geltungsbereiches im Westen soll diese Trasse mit nur noch einseitigem Gehweg entsprechend verlängert werden. Der zugeordnete Parkplatz ist auf 82 Stellplätze ausgelegt (Stellplatzschlüssel auf ca. 65 % reduziert). Als relevanter Kundenanteil werden auch Fußgänger und Radfahrer angenommen.

Die maximale Verkaufsfläche beträgt 1.200 qm zuzüglich 50 qm für einen integrierten Backshop. Außerdem wird im Parkplatzbereich eine kleine Außenverkaufsfläche vorgehalten. Die Öffnungszeiten sind werktags von 7 bis 20 Uhr vorgesehen, an Sonntagen öffnet nur der Backshop. Entlang der Anlieferungsbereiche an der Westseite ist eine abgestufte, 3-4 m hohe und ca. 62,5 m lange Lärmschutzwand festgesetzt, die jedoch erst bei Realisierung einer späteren Wohnbebauung im westlichen Anschluss errichtet werden muss.

Eine begleitende FNP-Änderung ist nicht erforderlich.

Details siehe Begründung (Teil A).

1.2 Plangrundlagen

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg (2006)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Nürnberg stellt den Geltungsbereich als Gemischte Baufläche und die Fischbacher Hauptstraße als Verkehrsfläche dar. In südwestlicher Angrenzung sind Wohnbauflächen ausgewiesen (aktuell noch nicht entwickelt). Hier soll zudem ein „Bereich für gliedernde Grünverbindungen" berücksichtigt und freigehalten werden.

- Stadtbiotopkartierung der Stadt Nürnberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope ausgewiesen. Auf der östlich angrenzenden Fl.Nr. 42 befindet sich jedoch mit Biotop-Nr. 1596-006 eine entsprechende punktuelle Struktur:
Spitz-Ahorn mit Mehrfachstamm (Stammdurchmesser ca. 75 cm) in einem Biergarten. Tatsächlich handelt es sich hierbei um eine Linde.

- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (1996)

Das Stadt-ABSP formuliert für den Planungsbereich folgende Maßnahmen- und Entwicklungsziele:

- Östlicher und zentraler Geltungsbereich:
  Ökologische Aufwertung von Bebauungstypen mit geringem bis mittleren Versiegelungsgrad (Durchgrünung mit heimischen Gehölzen; Reduzierung von Pflegemaßnahmen; Förderung besonnter Magerwiesen, Brachflächen und offener Sandstellen; Förderung von Dach- und Hausbegrünungsmaßnahmen).
- Offene Randbereiche im Westen:
  Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung von überwiegend ackerbaulich genutzten Gebieten (u.a. Förderung der Flurdurchgrünung und Bereitstellung von Brachestreifen; Erhaltung einer kleinteiligen Flurordnung).

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß ABSP keine Flächen mit erhöhter Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz.

- Schutzgebiete, geschützte Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit keinen nationalen oder europäischen Schutzgebiets-Ausweisungen belegt. Dies gilt auch für den umliegenden Wirkraum. Geschützte Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

Die Berücksichtigung der vorgenannten Fachgrundlagen erfolgt durch Festsetzungen zur Eingrünung und durch entsprechende Standortwahl der externen Ausgleichsfläche.

1.3 Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Fachgesetze besonders berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- DIN 18005 sowie TA Lärm

Das Baugesetzbuch gibt den Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung vor:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4

Für die Prüfung wurde im Sommer 2012 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereiches vorgenommen (vgl. „Bestandsplan mit Bewertung" im Anhang der Begründung) und vorhandene Unterlagen ausgewertet. Es liegen folgende Gutachten vor:

- Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange (ÖFA, Schwabach; 12.12.2012, ergänzt 09.07.2013);
- Schalltechnische Untersuchungen Parkplatz- und Anlagenlärm zum Bebauungsplan Nr. 4620 Nürnberg-Fischbach (Büro für Städtebau und Bauleitplanung Wittmann, Valier und Partner GbR; August 2013);
- Baugrunduntersuchung (Gartiser, Germann & Piewak, Dez. 2012);
- Versickerungsprüfung (Höhnen und Partner, Dez. 2012)

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

Das Untersuchungsgebiet zur Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (z.B. Emissionen, Auswirkungen auf das Ortsbild, Verkehr, Fauna etc.).

Die Berücksichtigung dieser Fachgesetze erfolgt durch Festsetzungen zum Immissionsschutz, zur Eingrünung und durch Ausgleichsflächen.

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

2.1 Boden, Wasser

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Vorhabensgebiet liegt geologisch im Übergangsbereich zwischen Mittlerem und Oberem Burgsandstein mit überlagernder Flugsandüberdeckung. Unter einer ca. 0,2 m mächtigen Oberbodenschicht finden sich schluffige bis stark tonige Sande, bevor Sand- und Tonsteine folgen. Anthropogene Beeinflussungen haben dazu geführt, dass die oberflächennahe Sandschicht nur noch teilweise vorhanden ist. Stattdessen dominieren über weite Strecken Schotterflächen (teilweise mit Gras-/Krautfluren überwachsen) und Kleingebäude (teilweise mit flachen Fundamenten). Die Fischbacher Hauptstraße ist großflächig versiegelt. Offene, weniger beeinflusste Bereiche beschränken sich weitgehend auf die westlichen und südlichen Randzonen.

Die anthropogene Beeinflussung äußert sich auch im Hinblick auf den **Boden**aufbau. Naturnahe Böden sind fast ausschließlich Richtung Westen und Süden zu finden, wobei es auch hier durch punktuelle Lagerflächen zu Veränderungen gekommen sein könnte. Die natürlichsten Böden (Braunerde, ggf. podsolig) sind auf der Wiesenbrache im äußersten Westen zu erwarten. Nur hier besteht eine mittlere bis hohe Ertrags- und Filterfunktion des Bodens. Eine besondere standörtliche Eignung im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz liegt gemäß ABSP jedoch ebenfalls nicht vor. Insgesamt ist davon auszugehen, dass lediglich ca. 1/5 des Gebietes von naturnahen Bodentypen mit einem gewachsenen Bodenaufbau eingenommen wird.

Für den Geltungsbereich besteht kein Altlasten-Verdacht.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Wasser** ist vor allem die Grundwassersituation von Belang. Oberflächengewässer sind durch die Maßnahme nicht betroffen. Mit dem Fischbach (Norden) und dem Hartgraben (Süden) befinden sich die nächsten Fließgewässer erst in einer Entfernung von mehreren hundert Metern.
Die Grundwassersituation wird geprägt durch zwischengelagerte Tonschichten im Bereich des Burgsandsteins. Überlagernde Flugsande spielen auf Grund geringer Mächtigkeit sowohl hinsichtlich der Versickerung als auch der Grundwasserneubildung insgesamt nur eine relativ geringe Rolle.

Im Allgemeinen wird der Ortsteil Fischbach durch hoch anstehendes Grundwasser gekennzeichnet, wobei vor allem auf Flächen Richtung Westen und Nordwesten (Bereich Fischbach / Flachsröste) oberflächennahe Grundwasserstände zu verzeichnen sind.

Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete – IÜG (Bayerisches Landesamt für Umwelt) werden diese Gebiete deshalb als „Wassersensible Bereiche" eingestuft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt großflächig außerhalb derartiger Ausweisungen. Die Grundwasserfließrichtung ist generell nach Nordwesten eingestellt.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Gartiser, Germann Piewack, Dez. 2012) wurden wasserführende Schichten in Tiefen zwischen 0,7 m und max. 2,4 m angetroffen. Hierbei handelt es sich um Stauwasser, welches über den nur schwach durchlässigen Tonen ansteht.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das Planungsvorhaben besitzt einen großen Flächenbedarf (ca. 8175 qm) und führt zu nachhaltiger Flächenversiegelung. Als maßgebliche Vorbelastung ist jedoch die starke anthropogene Überprägung des Geländes zu berücksichtigen. Naturnahe Bodentypen gehen auf höchstens 1.500 – 2.000 qm verloren. Die Beeinträchtigung bzw. der Verlust ökologischer Regelungsfunktionen (Wasserrückhaltung / Grundwasserneubildung bzw. Wasserdargebotspotenzial, Filter- und Puffervermögen, Lebensraumfunktion) ist deshalb deutlich reduziert. Gegenüber einem unbelasteten Standort mit noch weitgehend intakten Bodenfunktionen tritt eine minimierte Belastungssituation ein. Auf den verbleibenden Offenflächen im Randbereich (private Grünflächen) besteht die Möglichkeit, dass sich die Bodenfunktionen zumindest teilweise wieder regenerieren (Vermeidungsmaßnahme).

Unter Einbeziehung sämtlicher Rahmenbedingungen verbleibt dennoch eine Zusatzversiegelung des Bodens (ca. 5600 qm). Hierdurch werden die ökologischen Bodenfunktionen weiter eingeschränkt, wobei der Wirkraum ausschließlich den Geltungsbereich betrifft. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Außerdem ergeben sich negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und die Pufferfunktion gegen Stoffeinträge. Das Oberflächenwasser soll wegen nur unzureichend vorhandener Versickerungsfähigkeit der Kanalisation zugeleitet werden. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung hat sich gezeigt, das eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nur sehr eingeschränkt vorhanden ist. Gemäß Versickerungsprüfung (Höhnen und Partner, Dez. 2012) ist eine Versickerungsanlage auf dem Gelände konstruktiv nicht möglich. Es besteht die Gefahr, dass durch die aufliegenden Sandschichten über wasserstauenden Letteneinlagerungen angrenzende Grundstücke vernässt werden könnten.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Belastungsfaktoren kommt der inzwischen festgesetzten extensiven Dachbegrünung eine maßgebliche Rolle zu. Hierdurch kann Niederschlagswasser wirksam zurückgehalten und wieder in den Verdunstungskreislauf rückgeführt werden. In der Regel kann deutlich mehr als die Hälfte an Regenwasser gespeichert bzw. von den Pflanzen wieder verbraucht werden. In der Folge wird auch das städtische Kanalsystem deutlich weniger belastet. Insgesamt führt das Gründach zu einer nachhaltigen Reduzierung der Eingriffsfolgen. Unter dieser Voraussetzung verbleibt deshalb nur noch eine geringe bis mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Boden / Wasser.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden / Wasser:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

2.2 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Vegetation, Nutzung

Auf Grund der starken anthropogenen Überprägung zeichnet sich der Geltungsbereich nur auf kleineren Teilflächen durch naturnahe Vegetationsbestände aus, wobei auch hier wegen bestehender Randeinflüsse und vorangehender Nutzungen ausschließlich nährstoffreiche Bestandstypen dominieren (nährstoffreiche Altgrasfluren, Trittpflanzen-Vegetation, Brennnesselfluren und sonstige Ruderalfluren). Eine thermophile Beeinflussung ist nicht festzustellen. Auch die Wiesenbrache am Westrand wird gekennzeichnet durch Artenarmut mit dominierenden Obergräsern. Der Kräuteranteil ist gering.

Zu den wenigen wertgebenden Vegetationsstrukturen im Gebiet gehören deshalb die teilweise erhaltenen Gehölze im zentralen Vorhabensbereich sowie am Ostrand. Allerdings handelt es sich auch hier zum Großteil um jüngere Altersklassen bis ca. 30 Jahre (v.a. Birke und Spitzahorn) bzw. vereinzelt auch um (bedingt) standortfremde Nadelbäume (Tanne, Fichte). Ein höheres Bestandsalter weisen lediglich eine Eiche im nördlichen Zentralbereich, eine Kiefer im Südosten sowie ein Kirschbaum auf. Dieser ist jedoch, ebenso wie die beiden anderen vorhandenen Obstbäume, durch erhebliche Standortveränderungen im Umfeld (Bau-Container; geschotterte Grundfläche) stark geschädigt und nahezu abgängig. Dieser Umstand äußert sich jedoch nicht durch eine besondere Nutzungseignung für Fledermäuse oder Höhlenbrüter (Baumhöhlen oder Spalten kaum vorhanden). Zu nennen ist außerdem ein ca. 40-jähriger Spitzahorn im Übergangsbereich zur Fischbacher Hauptstraße, der durch seine relativ markante Krone auch den angrenzenden Straßenraum positiv beeinflusst, sowie eine ca. 30-40-jährige geschlossene Baumhecke mit Birke, Salweide und Spitzahorn.

Die übrigen Flächen sind durch (Teil-)Befestigung gekennzeichnet (Asphalt, Schotter, Bröckelasphalt, kleinflächig auch Pflaster), wobei eine Wiederbegrünung nur ansatzweise erfolgt ist („Schotterrasen"). Außerdem sind noch mehrere Schuppen, Wohnwagen sowie Baucontainer vorhanden.

Insgesamt überwiegt vor allem für die nördlichen und zentralen Gebietsteile eine starke Nutzungsüberprägung gegenüber den noch vorhandenen Gehölzstrukturen.

Fauna

Eine Begehung des Vorhabensbereiches im Hinblick auf die Behandlung des speziellen Artenschutzes durch das Fachbüro ÖFA, Schwabach, am 25.06.2012 hat ergeben, dass der Planungsraum faunistisch nur eine relativ geringe Bedeutung aufweist.

Die vorhandenen Bäume und baulichen Einrichtungen (Garagen, Schuppen) bieten nur sehr wenige potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, Einzelhangplätze sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Gleiches gilt im Hinblick auf die Avifauna auch für Höhlenbrüter. Insgesamt wurden bei der Begehung nur 12 Vogelarten registriert, wobei ausnahmslos häufige und nicht gefährdete Arten vertreten waren.

Hinweise auf Vorkommen der Zauneidechse wurden nicht festgestellt. Dies gilt sowohl für die befestigten Flächen im Osten und Süden als auch für den offenen Gras-/ Krautbereich Richtung Westen. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass einzelne Tiere aus einer potenziellen Lebensraum-Struktur ca. 100 m südlich des Geltungsbereiches (Ackerbrache mit offensandigen Stellen) in den Vorhabensbereich gelangen könnten. Ein Nachweis konnte jedoch auch hier nicht erbracht werden.

Bei einer weiteren Geländebegehung am 13.08.2012 wurde auch die Tiergruppe der Heuschrecken näher untersucht, da von Seiten des Umweltamtes mitgeteilt wurde, dass im Umfeld des Vorhabens frühere Nachweise wertgebender Arten vorliegen (z.B. am Hartgraben). Bei der Untersuchung wurden jedoch nur allgemein verbreitete, Wiesen bewohnende Vertreter ohne aktuelle Bestandsgefährdung festgestellt. Gleiches gilt auch für die Tagfalter-Fauna.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Einzelhandelsentwicklung gehen auf Teilflächen erhaltenswürdige Vegetationsstrukturen verloren. Dies betrifft insbesondere die vorhandenen Gehölze, vor allem jene mit einem etwas höheren Bestandsalter. In diesem Zusammenhang ist neben dem Verlust der mittleren Kiefer Richtung Südosten vor allem die Eiche im nördlichen Zentralbereich zu nennen. Der Baum hat eine ausgeprägte Krone und zeigt nach optischer Einschätzung auch eine (noch) gute Vitalität. Auf Grund der späteren Fahrgassen-Anordnung im Parkplatzbereich und dem Zwangspunkt An- und Anlieferung ist ein Erhalt jedoch nicht möglich (mehrfache Alternativenprüfung im Verlauf des Planungsprozesses, auch durch lagemäßige Verschwenkung des begrünten Mittelstreifens im Parkplatzbereich). Dies gilt voraussichtlich auch für den ca. 40-jährigen Spitzahorn und einen benachbarten kleineren Ahornbaum im Übergangsbereich zur Fischbacher Hauptstraße (oberflächennahes Wurzelwerk; eingeschränkte Baumgesundheit). Eine Ersatzpflanzung ist vorgesehen, wobei zunächst aber auch einen Bestands(-teil)erhalt nicht ausgeschlossen wird.

Die lokalen Populationen häufiger gebüschbrütender Vogelarten sind durch den Verlust der Gehölze nicht gefährdet, zumal hierfür durch die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen Ersatz geschaffen wird. Voraussetzung ist die Durchführung der Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

Im Hinblick auf die Tiergruppe der Fledermäuse ist vor dem Hintergrund einer Worst-Case-Betrachtung die Anbringung von 3 Fledermauskästen als Ersatz für nicht vollständig auszuschließende Quartierverluste festgesetzt (vgl. auch Kap. 4.2). Außerdem

dürfen die Abbruch- und Rodungsmaßnahmen zur Baufeldfreimachung nur von Anfang Oktober bis Mitte November stattfinden. Außerhalb dieser Zeiten ist eine fledermauskundliche Begleitung der Maßnahmen notwendig. Ggf. vorhandene Einzeltiere können mit diesem Vorgehen wirksam geborgen und an andere geeignete Standorte verbracht werden. Die Eingriffsempfindlichkeit kann hierdurch minimiert werden, so dass es zu keinen signifikanten Auswirkungen der Planung kommt.

Gleiches gilt auch hinsichtlich der Zauneidechse. Im Rahmen einer Vorsorge-Maßnahme ist hier ebenfalls die Schaffung eines Biotop-Bausteins festgesetzt (vgl. auch Kap. 4.2). Integriert in die private Grünfläche am Südostrand wird ein neuer Eidechsen-Lebensraum mit einem zentralem Steinhaufen, randlicher Sandandeckung und Wurzelstöcken als Zusatzausstattung geschaffen. Die Flächengröße beträgt ca. 25 qm.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass für Einzelstrukturen im Geltungsbereich eine (potenzielle) faunistische Nutzungseignung nicht vollständig auszuschließen ist. Höhere Bedeutung als Lebensraum- und Landschaftselement besitzt außerdem die benannte Eiche im nördlichen Zentralbereich. Es ist deshalb in der Gesamtzusammenschau von einer mittleren Eingriffsempfindlichkeit auszugehen.

Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.3 Landschaft, Ortsbild

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Kernbereich des Nürnberger Ortsteiles Fischbach ist noch teilweise durch dörfliche Strukturen und historische Gebäude gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich dabei im unmittelbaren Übergang zu den wohnbaulich genutzten Randzonen, wobei westlich des Vorhabensbereiches noch eine größere, landwirtschaftlich genutzte Freifläche angrenzt. Diese soll jedoch ebenfalls einer Siedlungsentwicklung zugeführt werden (Darstellung im FNP der Stadt Nürnberg als Wohnbaufläche). Eine dezentrale Erschließungsachse soll später in Richtung Fischbacher Hauptstraße geführt werden, die bereits teilweise Bestandteil des Geltungsbereiches ist. Auf Fl.Nr. 42 grenzt im Südosten historische Bausubstanz direkt an den Geltungsbereich an.

Zu den ortsbildprägenden Strukturen im Geltungsbereich zählen die vorhandenen Gehölze, insbesondere die Eiche im nördlichen Zentralbereich, der Spitzahorn an der Fischbacher Hauptstraße sowie die schmale Baumhecke im nördlichen Zentralbereich. Besonders markant ist eine Baumgruppe auf Fl.Nr. 42 (ehemaliger Biergarten) in südöstlicher Angrenzung des Geltungsbereiches (teilweise in der Biotopkartierung unter Nr. N-1596-006 erfasst).

Besondere Sichtachsen sind nicht vorhanden, eine Blickbeziehung von der Fischbacher Hauptstraße zu den derzeit noch existierenden Freiflächen im Westen fehlt. Hierzu tragen auch die zahlreichen Baucontainer auf der Fläche sowie die vorhandenen Holzschuppen bei. Durch diese markanten Vorbelastungen entsteht eher ein negativer Gesamteindruck der Fläche, der durch die vorhandenen Gehölze nur teilweise kaschiert werden kann.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Sondergebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Wegen der weitreichenden Vorbelastungen ist jedoch davon auszugehen, dass keine wesentlich negativen Zusatzwirkungen auftreten. In diesem Zusammenhang ist die Höhenbeschränkung des Gebäudes auf 9 m (Traufhöhe) und die des Pylons bzw. der Werbeanlage an der Zufahrt auf max. 4 m wichtig. Vorhandene Baumsubstanz kann, mit eventueller Ausnahme des kleineren Spitzahorns an der Fischbacher Hauptstraße, auf Grund der örtlichen Lage leider nicht erhalten werden. Dies gilt wegen der späteren Fahrgassen-Anordnung insbesondere auch für die Eiche im nördlichen Zentralbereich.

Zur Minimierung des Eingriffs tragen jedoch weitreichende Eingrünungsmaßnahmen sowie die Überstellung des Parkplatzes mit klein- bis mittelkronigen Laubbäumen bei. Wichtig ist vor allem die geplante Eingrünung der Lärmschutzwand im Westen, die zumindest eine teilweise Abschirmung der Baufläche gegenüber einer späteren Wohnbebauung in diesem Bereich bewirkt. Gleiches gilt für die Baumpflanzungen am Süd- und Südostrand sowie im Bereich der Grünfläche an der Fischbacher Hauptstraße. Eine parkplatzseitige Eingrünung der Lärmschutzwand im Norden ist nach Angabe der Projektentwicklung wegen des erforderlichen Flächenbedarfs für die Anlieferungstrasse nicht möglich.

Als sehr positiv ist außerdem die inzwischen festgesetzte Dachflächenbegrünung hervorzuheben. Der Eindruck einer befestigten Dachlandschaft kann hierdurch nachhaltig vermieden werden. Die visuelle Einbindung in den umgebenden Siedlungsraum wird deutlich verbessert. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild durch die Festsetzungen deshalb wirksam minimiert.

Auf Grund der Lage im Randbereich dörflicher und historisch gewachsener Strukturen ist dies besonders wichtig. Den gestalterischen Anforderungen ist eine erhöhte Bedeutung beizumessen. Dies gilt auch für die spätere Gebäudegestaltung. Andererseits muss betont werden, dass sowohl der derzeitige Zustand auf der Fläche selbst als auch in nördlicher Angrenzung (abbruchreife Gebäude) dem Gesamt-Erscheinungsbild sehr abträglich sind.

Der private Grünflächen-Anteil im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 20 %. Hierzu trägt auch die Reduzierung der Stellplatzlängen von 5,0 auf 4,5 m bei.

Gesamtbewertung Landschaft, Ortsbild:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

2.4 Mensch, menschliche Gesundheit

2.4.1 Erholung

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich hat in seinen östlichen und zentralen Teilen keine Bedeutung für die Kurzzeiterholung. Maßgeblich hierfür ist vor allem der negative Charakter als Lager- und Abstellfläche. Eine allgemeine Durchgängigkeit zu den noch unbebauten Freiflächen im Westen ist nicht gegeben.

Der weniger anthropogen geprägte Westteil innerhalb des Geltungsbereiches ist größtenteils eingezäunt, so dass auch hier keine Nutzungsmöglichkeit für Spaziergänger oder Hundeführer besteht.

Die Freiflächen im westlichen Anschluss (Wiesenbrache) sind zwar frei zugänglich, eine Wegeverbindung oder ein Trampelpfad ist trotz Abmarkung jedoch auch hier nicht vorhanden. Allerdings besteht über die Fortsetzung der Kinderschulgasse eine potenzielle Anbindungsmöglichkeit eventueller Grünzüge des späteren Baugebiets in Richtung Fischbacher Hauptstraße (direkte Verbindung zu Schlosspark und Kirche).

Gemäß Stadt-ABSP besteht für den gesamten Ortsteil Fischbach eine Unterversorgung an öffentlichen Grünflächen im Stadtrandbereich.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Mit Errichtung des Nahversorgungsmarktes geht zwar eine Freifläche mit Siedlungszuordnung dauerhaft verloren, eine Nutzbarkeit des Planungsraumes ist jedoch auch im jetzigen Zustand nicht gegeben.

Eine spätere fußläufige Verbindung vom künftigen Wohngebiet im Westen über die Kinderschulgasse zu den Kernflächen an der Fischbacher Hauptstraße bleibt möglich, wobei auch die (teilweise erst spätere) Erschließungstrasse am nördlichen Rand des Geltungsbereiches genutzt werden kann. Die optische Einbindung des Nahversorgers zu diesen potenziellen Wege/ Straßenverbindungen ist deshalb vorrangig.

Gleiches gilt natürlich auch für die unmittelbar im Südosten angrenzenden und bereits bestehenden Siedlungsstrukturen. Baumpflanzungen sollen hier eine wirksame Abschirmung gewährleisten. In Angrenzung an den Nordrand von Fl.Nr. 45 ist eine weitergehende Verbreiterung und Bepflanzung des dortigen Grünstreifens wegen der Lage des westlich angrenzenden Eingangsbereiches zum Lebensmittelmarkt nicht möglich.

Der Fahrradverkehr wird durch Errichtung einer Stellplatzanlage im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes berücksichtigt. Der ehemals vorgesehene Standort im Parkplatzbereich soll künftig als Sonderfläche (Außenverkaufsfläche) genutzt werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch - Teilschutzgut Erholung:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.4.2 Lärmbelastung

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Im Wirkraum des Vorhabens liegen derzeit ausschließlich Gemischte Bauflächen. Auf den derzeitigen Freiflächen im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich ist jedoch im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg auch eine spätere Wohnbaunutzung vorbereitet.

Vom Geltungsbereich gehen derzeit kaum Lärmbelastungen aus. Die Nutzung durch eine Baufirma als Container- und Mobilitäts-Stützpunkt verursacht lediglich in den Früh- und Abendstunden einige Fahrbewegungen, wobei schwere Baufahrzeuge nicht oder nur sehr selten bewegt werden. Auch die provisorische Baracken- / Wohnwagen-

nutzung im hinteren Bereich führt aktuell zu keiner signifikanten Lärmbelastung. Die Freiflächen im Westen haben positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse.

Als maßgebliche Vorbelastung ist der Verkehr auf der Fischbacher Hauptstraße zu nennen, der zu größeren Teilen durch Ziel- und Quellverkehr des Stadtteiles gebildet wird (ca. 65 %). Hierdurch findet eine starke Überlagerung sämtlicher übriger (potenzieller) Geräusche statt. Im Vergleich zum Jahr 1995 hat jedoch insgesamt eine Verkehrsabnahme um mehr als 10 % stattgefunden.

Gegenüber Immissionen besteht in den angrenzenden Siedlungsbereichen eine hohe Empfindlichkeit. Dies gilt vor allem für die unmittelbar angrenzenden Bereiche im Osten und Südosten. Jedoch entstehen derzeit auch an der Nordseite des Geltungsbereiches zwei Wohngebäude.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Der Betrieb des Lebensmittelmarktesmarktes verursacht Lärm- und Schadstoffimmissionen. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch Parkplatz- und Anlagenlärm (Parkplatzverkehr, LKW-Lieferverkehr, Be-/Entladetätigkeiten, Gabelstaplertätigkeiten, technische Gebäudeausrüstungen) wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Büro für Städtebau und Bauleitplanung Wittmann, Valier und Partner GbR, Nov. 2012).

Im Ergebnis lässt sich aussagen, dass die Immissionsrichtwerte tags (Werktag und Sonntag) sowie nachts (ungünstigste Nachtstunde) an den maßgeblichen Immissionsorten (umliegende Bebauung, spätere Bebauung der jetzigen Freiflächen im Westen) bei Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Westseite des LKW- Rangierbereiches bis zur Nordgrenze des Geltungsbereiches überall eingehalten werden können. Berücksichtigt sind hierbei neben den entstehenden Anlieferungsbewegungen auch der kundenbezogene Parkplatz-Verkehr, entstehende Spitzenpegel durch Türenschlagen, Druckluftgeräusche etc sowie technische Gebäudeeinrichtungen (Außenverflüssiger an der Gebäudewestseite und zwei Dachlüfter im Dauerbetrieb). Im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) finden keine Anlieferungen statt. Am Sonntag sind diese auf 3 Stück begrenzt.

Für die Berechnungen wurden die entsprechenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg zu Grunde gelegt (Gemischte Bauflächen im Osten bzw. Allgemeines Wohngebiet im Westen). Für Details wird auf das Schallschutz-Gutachten verwiesen.

Relevanz besitzt außerdem der Hol- und Bringverkehr zur künftigen Kindergrippe „Roter Ochse" im Bereich des ehemaligen Gasthauses auf Fl.Nr. 42. Nach Angaben der Stadtverwaltung wird dieser jedoch nicht in der Fischbacher Hauptstrasse stattfinden, sondern größtenteils über die Hutbergstraße oder zu Fuß abgewickelt. Gleiches gilt für den Kindergarten Kinderschulgasse.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch - Teilschutzgut Lärm: Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

2.4.3 Störfallvorsorge

Durch Bau und Betrieb des Nahversorgungsmarktes sind keine maßgeblichen Störfallereignisse zu erwarten. Eine Empfindlichkeit besteht deshalb nicht.

2.5 Luft / Klima

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig die lufthygienischen und klimatischen Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch hierfür sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagssumme.

Kleinklimatisch ist für den Ortsteil Fischbach vor allem die von Wald umgebene Lage relevant. Die ausgedehnten Waldflächen fungieren als wichtige Frischluftproduktionsgebiete und besitzen deshalb eine hohe lufthygienische Bedeutung. Als örtlich wirksame Leitbahn für Frischluft- und Kaltluftabfluss ist insbesondere die Fischbachaue zu nennen (einschließlich zuführender Grabenmulden). Zu Luftbelastungen kommt es hauptsächlich durch den Individualverkehr, vor allem auf der Fischbacher Hauptstraße. Hinzu kommen Belastungen durch die relative Nähe zu verschiedenen Autobahnen und Ausfallstraßen. Größere luftverunreinigende Gewerbebetriebe sind kaum vorhanden. Genaue Aussagen zur Luftbelastung liegen aktuell nicht vor.

Der unmittelbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist lediglich von den allgemeinen Beeinflussungen geprägt. Besondere lokalklimatische Wertigkeiten sind nicht gegeben. Die punktuell vorhandenen Gehölzbestände besitzen lufthygienische Bedeutung, in dem sie Stäube und Aerosole ausfiltern und regulierend auf Temperatur und

Feuchtigkeit des Kleinklimas wirken. Allerdings ist deren Anzahl und damit auch Wirkung beschränkt. Vorbelastend wirken demgegenüber die vorhandenen Schotterflächen und kleinräumigen Versiegelungsbereiche, die lokal als Aufheizungsflächen fungieren. Gleiches gilt verstärkt für die Fischbacher Hauptstraße.

Die im Westen angrenzende Freifläche besitzt Funktionen als Frischluftzone im Siedlungsverbund. Gemäß Stadt-ABSP ist jedoch auch hier keine besondere stadtklimatische Bedeutung zu verzeichnen. Das derzeit in Aufstellung befindliche Stadtklimagutachten liegt noch nicht vor.

Als örtlich relevante Vorgaben hinsichtlich der Klimaschutzziele sind vor allem folgende Grundlagen zu nennen:

- Zielsetzung der Stadt Nürnberg in Bezug auf eine Reduzierung der CO_2-Emissionen (auf Basis von 1990 um 40 % bis 2020, um 50 % bis 2030 und um 80 % bis 2050).
- Beschluss des Umweltausschusses der Stadt Nürnberg zum Energienutzungsplan und zur Effizienzstrategie 2050 vom 23.01.2013. Demnach sind in Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Energiekonzepte mit dem Ziel zu erstellen, eine CO_2-neutrale Energieversorgung geplanter Vorhaben zu erreichen.
- Gemäß § 1 BauGB in seiner aktuellen Fassung sind Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.
- In der für 2014 geplanten Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) soll festgelegt werden, dass alle Gebäude bis zum 31. Dez. 2014 strengen Anforderungen an die Gesamteffizienz von Niedrigstenergiegebäuden unterliegen müssen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Mit der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers entstehen vor allem durch Staub und Abgase der zu- und abfahrenden Fahrzeuge (Kunden- und Lieferverkehr) sowie durch den regelmäßigen Betrieb luftverunreinigende Emissionen. Eine genaue Luftprognose liegt jedoch nicht vor.

Hinsichtlich der CO_2-Belastung durch das geplante Vorhaben ist vor allem der Energiebedarf für Heizung und Klimatisierung sowie Kühlung von Lebensmitteln relevant. Außerdem entstehen Belastungen durch den Kunden- und Lieferverkehr. Die bisher vorgesehene Energieversorgung für den geplanten Vollsortimenter basiert auf der Nutzung von Strom und Gas als fossiler Brennstoff. Es wird jedoch derzeit diskutiert, ob auch ein innovatives Wärmepumpen-Modell zur Erzeugung von Nutzwärme zum Einsatz kommen könnte. Hierdurch könnte auch die CO_2-Belastung effektiv gesenkt werden. Eine abschließende Entscheidung, die auch den Stadtratsbeschluss zum Energienutzungsplan sowie die übrigen oben genannten Vorgaben berücksichtigen würde, ist jedoch noch nicht gefallen. Gleiches gilt auch hinsichtlich einer eventuellen Solarnutzung.

In Bezug auf den Mehrverkehr ist zu betonen, dass ein Teil der Kundenfrequenz (ca. 1/3) fußläufig abgewickelt werden wird und verschiedene motorisierte Nutzer ohnehin die Fischbacher Hauptstraße für ihren täglichen Arbeitsweg beanspruchen. Ein anderer Teil des Binnenverkehrs zu weiter entfernten Lebensmittelmärkten (z.B. Altenfurt oder Langwasser) wird voraussichtlich entfallen, so dass die Gesamtbelastung für den Stadtteil Fischbach und die unmittelbare Umgebung des Nahversorgers sich nicht wesentlich verändern wird. Die Errichtung einer eigenen Linksabbiegerspur in stadteinwärtiger Richtung ist aus Platzgründen nicht möglich.
Ein zweiter relevanter Betrachtungspunkt ist die kleinklimatische Situation im Vorhabensbereich. Diese wird durch Bebauung und Versiegelung negativ beeinflusst.

Es ist mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte innerhalb des Baugebietes zu rechnen. Allerdings sind hierbei auch die bestehenden Vorbelastungen durch bereits vorhandene Teilversiegelung des Geländes und die Fischbacher Hauptstraße zu berücksichtigen. Globale Entwicklungen (z.B. Zunahme der mittleren Sommertemperaturen und von Starkniederschlagsereignissen im Nürnberger Raum in den nächsten Jahrzehnten durch großräumige Klimaveränderungen) sind ebenfalls in die Betrachtung mit einzubeziehen und erfordern nachhaltige Anstrengungen zum Ressourcen- und Klimaschutz.

Vor diesem Hintergrund ist es besonders zu begrüßen, dass inzwischen ein größerer Teil der Dachflächen begrünt werden soll. Hierdurch können zusätzliche Verdunstungsflächen mit Positiveffekten auf das Kleinklima geschaffen werden. Auch im Hinblick auf die Temperaturregulation lassen sich mit begrünten Dächern zusätzliche Aufheizungsflächen verhindern.

Eine Stabilisierung der mikroklimatischen Situation wird auch durch die Eingrünung des Baugebietes erreicht. Wirksam sind vor allem die geplanten Baum- und Heckenpflanzungen sowie die Überstellung des Parkplatzes mit Gehölzen (auch als Schattenspender). Dies lässt eine Minimierung der entstehenden Abgase und eine ausgleichende Wirkung im Hinblick auf die thermische Belastung erwarten.

Bedeutsame, lokalklimatisch wirksame Leitbahnen sind ohnehin nicht betroffen. Auch der Verlust an Kaltluftentstehungsgebieten (Offenflächen am Westrand) bleibt insgesamt gering, so dass Überhitzungswirkungen nicht zu befürchten sind. Insofern sind auch weitergehende Maßnahmen, wie z.B. die Wahl heller und reflektierender Farben und Baumaterialien, nicht zwingend festgesetzt.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

2.6 Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung und Bewertung

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist für den Geltungsbereich einschließlich Umgriff folgendes Objekt als **Baudenkmal** enthalten:

- D-5-64-000-470: Gasthaus Zum roten Ochsen, Fischbacher Hauptstraße 202; Benehmen hergestellt

Das ehemalige Gasthaus auf Fl.Nr. 42 in südöstlicher Angrenzung des Geltungsbereiches (Einzeldenkmal) befindet sich in einem offenbar noch relativ guten Zustand. Gemäß Denkmalliste handelt es sich um einen erdgeschossigen, giebelständigen und verputzten Sandsteinquaderbau mit Satteldach, der 1768 bezogen wurde. Der angeschlossene Biergarten ist dabei zusammen mit dem Gebäude als denkmalschützerische Einheit zu betrachten. Allerdings steht auch das Gasthaus seit einiger Zeit leer.

Außerdem befinden sich im Planungsgebiet Reste des mittelalterlichen Ortskerns von Fischbach. Diese sind ein **Bodendenkmal**.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die Planung tangiert historische Baudenkmäler nicht unmittelbar. Allerdings befindet sich im Südosten an der Fischbacher Hauptstraße das Baudenkmal Roter Ochse. Beachtlich ist zudem der Status von Teilen der Vorhabensfläche als Bodendenkmal. Für alle Bodeneingriffe ist deshalb ein denkmalschutzrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz nötig.

Nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen müssen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und –denkmälern unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

Auch aus Denkmalschutzgründen spielen gestalterische Aspekte im Rahmen der Planung eine verstärkte Rolle.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich die aktuelle Lager- und Containernutzung fortbestehen, einschließlich der oben beschriebenen Vorbelastungen für die einzelnen Schutzgüter. Insbesondere wäre wegen der ungünstigen Standortvoraussetzungen mit einer weiteren Schädigung der vorhandenen Gehölzbestände zu rechnen.

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

Im Folgenden werden die beabsichtigten Maßnahmen zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen des geplanten Eingriffs schutzgutbezogen aufgelistet:

Schutzgut/ Belang	Auswirkung	Maßnahme zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) negativer Auswirkungen		Art der Sicherung
Boden / Wasser	• Flächenversiegelung mit Verlust der nur noch teilweise vorhandenen Bodenfunktionen	• Schaffung privater Grün- und Pflanzflächen im Randbereich mit Teilregeneration der Bodenfunktionen (v.a. Grundwasserneubildung, Lebensraumfunktion).	Vr	Festsetzung B-Plan
		• Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf einer Fläche von mind. 1350 qm. Dadurch wesentliche Verbesserung der Wasserrückhalte- und Lebensraumfunktion.	Vr	Festsetzung B-Plan
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	• Verlust von Gehölzbeständen und anthropogen veränderten Vegetationsstrukturen	• Schaffung privater Grün- und Pflanzflächen im Randbereich mit Teilregeneration der Lebensraumfunktionen; Verwendung standortheimischer Gehölze (Stammumfang mind. 18-20 cm); Bereitstellung einer mind. 16 qm großen Baumscheibe bzw. Schaffung durchwurzelbarer Vegetationstragschichten im Kronenbereich	Vr	Festsetzungen B-Plan
		• Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf einer Fläche von mind. 1350 qm. Dadurch Bereitstellung eines neuen Lebnsraumelementes.	Vr	Festsetzung B-Plan
		• Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion potenzieller faunistisch relevanter Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit Verringerung von Beeinträchtigungen und Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Rodungszeitbeschränkung auf Anfang Oktober bis Mitte November, ansonsten fledermauskundliche Begleitung der Arbeiten; Anbringung von 3 Fledermauskästen; Durchführung von Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit; Herstellung Zauneidechsen-Lebensraum).	Vr/ Vm/ A	Festsetzung B-Plan

Schutzgut/ Belang	Auswirkung	Maßnahme zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) negativer Auswirkungen		Art der Sicherung
Landschaft, Ortsbild	• Veränderung des vorbelasteten Landschafts- und Ortsbildes durch Errichtung von neuen Gebäuden und Parkplätzen	• Realisierung eines Grünflächenanteils von ca. 20% innerhalb des vorhabenbezogenen B-Planes mit Bepflanzung (Einzelbäume im Parkplatz- und Randbereich, insbesondere auch zur Fischbacher Hauptstraße; Heckenstruktur an der Westseite Lärmschutzwand) und gärtnerischer Gestaltung.	Vr	Festsetzung B-Plan
		• Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf einer Fläche von mind. 1350 qm zur wirksamen Einbindung des Lebensmittelmarktes in die umgebenden Siedlungsstrukturen	Vr	Festsetzung B-Plan
		• Höhenbeschränkung des Lebensmittelmarkt-Gebäudes auf 9 m Traufhöhe und des Werbepylons auf max. 4 m.	Vr	Festsetzung B-Plan
		• Regelung der Fassadengestaltung über einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Nürnberg.	Vr	Hinweis B-Plan
Mensch / Erholung	• Verlust von kleineren, aktuell aber kaum nutzbaren Freiflächen	• Erhaltung der Möglichkeit einer zentralen Grünverbindung unmittelbar westlich an den Geltungsbereich anschließend.	Vm	Hinweis B-Plan
		• Errichtung einer Stellplatzanlage für Fahrräder im Vorplatzbereich des Nahversorgers.	Vm	Hinweis B-Plan
Mensch / Lärm	• Gefährdung der gesunden Lebensverhältnisse durch unzumutbare Lärmbelastung	• Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der gesamten Westseite des Geltungsbereiches (Höhe im Süden 4,0 m, im Norden 3,0 m) bei Realisierung angrenzender Wohnbebauung.	Vr	Festsetzung B-Plan
		• Ausschluss von Anlieferungen während der Nachtzeit (22 bis 6 Uhr), am Sonntag Beschränkung auf 3 Stück.	Vm	Festsetzung B-Plan
Luft / Klima	• Entstehung luftverunreinigender Emissionen durch Kunden- und Lieferverkehr; Veränderung der vorbelasteten kleinklimatischen Situation und damit evtl. Beeinträchtigung angrenzender Siedlungsgebiete	• Schaffung privater Grün- und Pflanzflächen im Randbereich mit lufthygienischer Ausgleichs-Funktion.	Vr	Festsetzung B-Plan
		• Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf einer Fläche von mind. 1350 qm mit klimaregulierender Wirkung (Reduzierung Wärmebelastung, Erhöhung Verdunstung)	Vr	Festsetzung B-Plan
		• Prüfung der Möglichkeit zum Einsatz von Wärmepumpen in Ergänzung zur vorgesehenen Gas- / Stromversorgung	Vr	Hinweis

Schutzgut/ Belang	Auswirkung	Maßnahme zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) negativer Auswirkungen		Art der Sicherung
Kultur- und Sachgüter	• Bauliche Veränderungen in Bereichen mit angrenzendem Baudenkmal	• Fortwährende Beteiligung der Denkmalbehörden im Rahmen der Planungs- und Bauphase; Notwendigkeit eines denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahrens.	Vm	Hinweis B-Plan
		• Sofortige Meldung archäologischer Funde an die Untere Denkmalbehörde.	Vm/ Vr	Hinweis B-Plan
		• Nachhaltige gestalterische Einbindung in den Altort Fischbach durch Erhaltungsbindungen, Gehölzpflanzungen und ansprechende Fassadengestaltung.	Vr	Festsetzung B-Plan

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Planungsgebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete sowie auch keine Wasserschutzgebiete vor. Biotope mit Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz sind ebenfalls nicht vorhanden. Bedeutsame Lebensräume gemäß Stadt-ABSP fehlen ebenfalls. Als Biotop der Stadtbiotopkartierung ist lediglich ein Altgehölz auf Fl.Nr. 42 außerhalb des unmittelbaren Geltungsbereiches erfasst (siehe auch „Bestandsplan und Bewertung" im Anhang zur Begründung).

Der gesamte Ausgleich für den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes kann intern erbracht werden. Wesentliche Punkte sind hierbei die festgesetzten Durchgrünungs- und Pflanzmaßnahmen sowie die extensive Dachbegrünung auf einer Fläche von mind. 1350 qm. Der verbleibende Restausgleich für die verkehrliche Erschließung des späteren Wohngebietes im Westen wird mit drei Baumpflanzungen in der Fischbacher Hauptstraße ausgeglichen.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen ist regelmäßig auch der spezielle Artenschutz zu beachten. Insbesondere ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt werden.

Eine fachliche Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg hat ergeben, dass auf Grund der Strukturausstattung des B-Plan-Geltungsbereiches zunächst keine vollständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist, sondern eine gekürzte artenschutzfachliche Stellungnahme und Einschätzung ausreicht. Mit dieser Aufgabe wurde das Fachbüro ÖFA, Schwabach, beauftragt.

Die erstellte Relevanzprüfung liegt inzwischen vor und wurde auf Grundlage des Beteiligungsverfahrens sowie einer Besprechung im Umweltamt (21.06.2013) nochmals im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzt. Sie kommt zu fol-

gendem Ergebnis (Einzelheiten sind der Relevanzprüfung von ÖFA zu entnehmen; siehe Anlage zur Begründung):

Baum- und Gebäudequartiere für artenschutzrechtlich relevante **Fledermaus-Arten** sind nicht vorhanden. Konkrete Nachweise wurden nicht erbracht. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass einzelne Strukturen als Einzelhangplätze genutzt werden.

Auch ein Vorkommen der **Zauneidechse** konnte im Rahmen der durchgeführten zwei Begehungen für den unmittelbaren Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzeltiere aus einem potenziellen Lebensraum ca. 100 m südlich des Geltungsbereiches vorübergehend zuwandern. Allerdings wurde hier ebenfalls kein konkreter Nachweis erbracht.

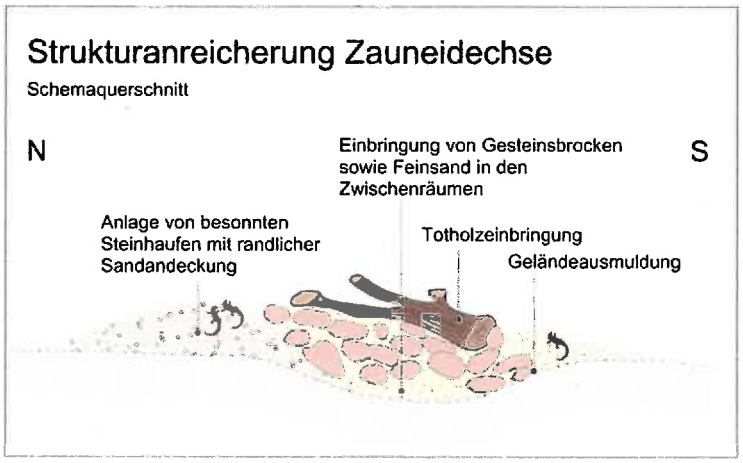
Hinsichtlich der **Vögel** konnte nur ein allgemeines, ungefährdetes Artenspektrum mit projektspezifisch sehr geringer Wirkempfindlichkeit angetroffen werden.

Demgegenüber sind Vorkommen des **Nachtkerzenschwärmers** für die Brachflächen im westlichen Anschluss des Vorhabensbereiches potenziell möglich. Die geplante Flächenentwicklung im Osten hat jedoch keine Auswirkungen auf die Art.

Insgesamt kommt die erstellte Relevanzprüfung zu dem Ergebnis, dass **Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung folgender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen** werden können:

- Zeitliche Beschränkung von Rodungstätigkeiten und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (nur von Anfang Oktober bis Mitte November, hinsichtlich der Vögel bis Ende Februar). Außerhalb dieser Zeit ist eine fledermauskundliche Betreuung zur Feststellung und sachgerechten Verbringung eventueller Einzeltiere erforderlich.
- Anbringung von drei Fledermauskästen an rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeteilen im Geltungsbereich
- Herstellung eines ca. 25 qm großen Zauneidechsen-Biotops mit Steinhaufen, Sandflächen und Wurzelstöcken innerhalb des Geltungsbereiches (Prinzip-Querschnitt siehe Folgeseite)

Die vorgenannten Maßnahmen sind auch im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung zu verstehen. Hierdurch können eventuelle Einzelvorkommen an Fledermäusen und Zauneidechsen funktionell berücksichtigt und artenschutzrechtlich hinreichend gewürdigt werden.



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

In den letzten Jahren wurden für den Ortsteil Fischbach auf Grundlage eines stadtweiten Einzelhandelskonzeptes verschiedene Standorte zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) von der Stadt Nürnberg geprüft. Die nun vorliegende Standort-Wahl wurde in einer Sitzung des Stadtplanungsausschusses verbindlich getroffen. Mögliche Alternativen wurden deshalb nicht mehr berücksichtigt.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Angaben zur Methodik der Umweltprüfung wurden bereits in Kap. 1.3 gemacht. Die verwendeten Plangrundlagen sind in Kap. 1.2 aufgeführt.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach dem Baugesetzbuch sind erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen.

Für den vorliegenden B-Plan bedeutet dies die Notwendigkeit, die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht zu überwachen. Insbesondere die Herstellung des geplanten Zauneidechsen-Biotops ist fachlich zu begleiten. Auf die Notwendigkeit einer fledermauskundlichen Betreuung bei Rodungs-/ Abbrucharbeiten außerhalb des Zeitraums von Anfang Oktober bis Mitte November wird an dieser Stelle ebenfalls nochmals hingewiesen.

9. Zusammenfassung

Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

Planungsgegenstand ist der **vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4620** im Nürnberger Ortsteil Fischbach. Mit diesem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines bereits seit Jahren gewünschten Nahversorgers (Vollsortimenter) geschaffen werden. Der Stadtplanungsausschuss hat vorbereitend eine entsprechende Standortwahl getroffen.

Vorgesehen ist eine maximale Verkaufsfläche von 1200 qm zuzüglich 50 qm für einen integrierten Backshop. Die werktäglichen Öffnungszeiten liegen zwischen 7 und 20

Uhr, der Backshop soll auch am Sonntag öffnen. Die verkehrliche Erschließung und Warenandienung erfolgt über eine kurze Stichstraße zur Fischbacher Hauptstraße. Der zugehörige Parkplatz ist auf 82 Stellplätze ausgelegt und umfasst auch eine kleine Außerverkaufsfläche. Am Westrand wird im Fall einer angrenzenden Wohnbebauung eine durchgängige Lärmschutzwand errichtet. Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen gewährleisten die Einbindung in das noch teilweise historische Ortsbild, unterstützt durch eine extensive Dachbegrünung auf Teilflächen. Mit diesen Maßnahmen kann auch der gesamte Kompensationsbedarf intern im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgewickelt werden.

Derzeit wird der Vorhabensbereich in großen Teilen von Lager- und Containerflächen geprägt. Punktuell sind jedoch auch noch verschiedene Gehölze sowie offene Vegetationsstrukturen vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut/ Belang	Auswirkung	Erheblichkeit
Boden / Wasser	Neuversiegelung von ca. 5600 qm Grundfläche, die jedoch teilweise vorbelastet und bereits punktuell befestigt ist; durch die festgesetzte Dachbegrünung kann eine stärkere Beeinträchtigung der Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen (Regenwasserversickerung nicht möglich) wirksam minimiert werden; kein Eingriff in Oberflächengewässer	gering bis mittel
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von punktuellen Gehölzbeständen (u.a. ältere Eiche im nördlichen Zentralbereich) und nutzungsbedingt veränderten Vegetationsstrukturen; Kaum Lebensraumstrukturen wertgebender Tierarten vorhanden, diese jedoch potenziell nicht vollständig auszuschließen (Fledermäuse, Zauneidechse); deshalb Durchführung verschiedener Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Baufeldräumung und Gehölzrodung nur zwischen Anfang Oktober und Mitte November, ansonsten fledermauskundliche Begleitung der Arbeiten; Gehölzrodung außerhalb der Vogelbrutzeit; Anbringung von drei Fledermauskästen an künftigen Gebäudeteilen; Herstellung eines Zauneidechsen-Biotops im Südosten)	mittel
Landschaft, Ortsbild	Dauerhafte Veränderung des vorbelasteten Landschafts- und Ortsbildes (Lagerhaltung, Schuppen, Wohnwagen-Abstellplatz) durch Errichtung von neuen Gebäuden und Parkplätzen; Eingrünung durch Gehölzpflanzungen vorgesehen; verbesserte Einbindung in den umgebenden Siedlungsraum durch festgesetzte Dachbegrünung	gering bis mittel
Mensch / Erholung	Verlust von kleineren, aktuell aber kaum nutzbaren Freiflächen im Westen; nach Osten Lagerflächen; keine Unterbrechung oder Beeinträchtigung von Wegeverbindungen	gering
Mensch / Lärm	Kein Auftreten unzulässiger Lärmbelastungen (Anlagenlärm, Verkehrslärm) bei Realisierung der festgesetzten Lärmschutzwand am Westrand	gering bis mittel

Schutzgut/ Belang	Auswirkung	Erheblichkeit
Luft / Klima	Zunahme luftverunreinigender Emissionen durch Anlagenbetrieb sowie Kunden- und Lieferverkehr; der Einsatz von Wärmepumpen und Photovoltaik zur alternativen Energieversorgung wird derzeit geprüft; Veränderung der vorbelasteten kleinklimatischen Situation (v.a. Zunahme von Aufheizungsflächen); Minimierung durch Gehölzüberstellungen und extensive Dachbegrünung	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	Potenzielle Beeinträchtigung von Bodendenkmälern (Baudenkmäler sind nicht unmittelbar betroffen), deshalb Durchführung eines denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahrens notwendig	gering bis mittel

Zusammenfassende Bewertung

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden zwar dauerhafte Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter verursacht, die **Eingriffserheblichkeit** bewegt sich wegen der vorhandenen nutzungsbedingten Vorbelastungen jedoch in einem insgesamt noch **mittleren Bereich**.

Die Negativwirkungen können durch Festsetzungen (v.a. Eingrünung, extensive Dachbegrünung) weitgehend minimiert bzw. kompensiert werden. Dies gilt wegen der extensiven Dachbegrünung auch für die potenziell nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser (Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelungen) und Klima (v.a. thermische Aufheizungsflächen). Hinsichtlich des Denkmalschutzes ist ein entsprechendes Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 15 BNatSchG kann vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Maßnahmen des Artenschutzes (CEF-Maßnahme Zauneidechse, verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) tragen zur artenschutzrechtlichen Vereinbarkeit des Vorhabens bei (keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG).

Der Ausgleich für die künftige Baugebietserschließung am Nordrand wird durch Pflanzung von drei Bäumen in der Fischbacher Hauptstraße gewährleistet.