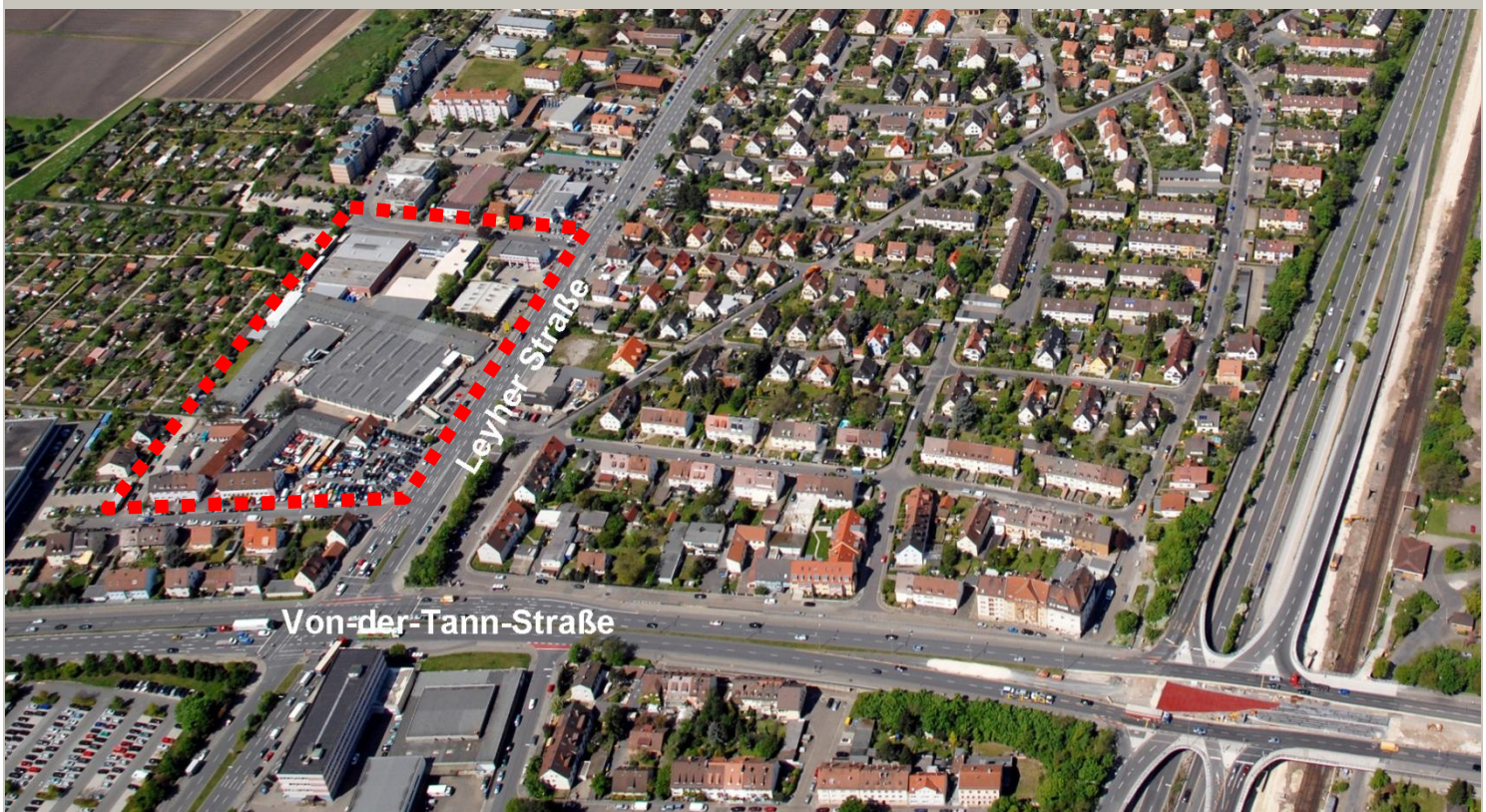
**Stadtplanungsamt**

# BEGRÜNDUNG zum
# ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4605
# „Leyher Straße Ost“

für ein Gebiet südlich der Leyher Straße,
zwischen der Dottenheimer Straße und der Rehdorfer Straße

Stand: Oktober 14




**Quelle: Hajo Dietz**

BEGRÜNDUNG
zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4605 „Leyher Straße Ost“
für ein Gebiet südlich der Leyher Straße,
zwischen der Dottenheimer Straße und der Rehdorfer Straße

INHALTSVERZEICHNIS


**BEGRÜNDUNG zum 1**

**PLANBERICHT 6**

**1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 6**

**2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE: 6**

**3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 7**

3.1. ANALYSE DES BESTANDS 7
3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie 7
3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur 7
3.1.3. Verkehr 8
3.1.3.a Motorisierter Individualverkehr 8
3.1.3.b Öffentlicher Personennahverkehr 8
3.1.4. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft 8
3.1.4.a Boden, Wasser 9
3.1.4.b Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt 9
3.1.4.c Landschaft 9
3.1.4.d Mensch, Erholung 9
3.1.4.e Kultur, Sachgüter 9
3.1.5. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.) 10
3.1.5.a Altlasten 10
3.1.5.b Lärm 10
3.1.5.c Störfallbetrieb 11
3.1.5.d Luft 12
3.1.5.e Klima 12

3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 13
3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 13
3.2.2. Fachplanungsrecht 14

3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 15
3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation 15
3.3.2. Eigentumsverhältnisse 15

**4. PLANUNGSKONZEPT 15**

4.1. NUTZUNGSKONZEPT 16
4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR 16
4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 16
4.4. GENDERASPEKTE 17
4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG 17
4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN 17

4.6.1. Grünordnerisches Konzept 17
4.7. IMMISSIONSSCHUTZ 18
4.7.1. Lufthygiene 18
4.7.2. Lärmimmissionsschutz 18

**5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN 23**
5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 23
5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 27
5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 27
5.4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN 28
5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN 28
5.6. ABSTANDSFLÄCHEN 28
5.7. GESTALTUNG/ ORTS- UND STRASSENBILD 29
5.8. BEPFLANZUNGEN 30
5.9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 32
5.10. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN 33
5.11. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I. S. D. BIMSCHG 33
5.12. VERKEHRSFLÄCHEN 38
5.13. GRÜNFLÄCHEN 38
5.14. FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER / FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG 39
5.15. BEHEIZUNG 40
5.16. MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ /HOCHWASSERSCHUTZ / ARTENSCHUTZ40
5.17. KENNZEICHNUNGEN 40

**6. UMWELTBERICHT 40**

**7. BETEILIGUNGEN 41**
7.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 41
7.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB 42

**8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN: 42**

**9. KOSTEN 43**

**Quellen** *(nicht abgedruckt)*

- saP Stand 09/2013 erstellt von Gruenstifter GbR
- Schalltechnische Untersuchung, Stand 10.05.2014, erstellt von Ingenieurbüro Sorge
- 1.Entwurf Umweltbericht, Stand: 21.03.2012, erstellt vom Umweltamt der Stadt Nürnberg
- Geotechnischer Bericht über die Durchführung einer orientierenden Altlastenerkundung und von Versickerungsuntersuchungen , Stand: 10.10.2014, Fa. heka technik GmbH

# BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4605 „Leyher Straße Ost“
für ein Gebiet südlich der Leyher Straße,
zwischen der Dottenheimer Straße und der Rehdorfer Straße

## PLANBERICHT

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

Die Stadt beabsichtigt, für ein ca. 2,4 ha großes Gebiet südlich der Leyher Straße, zwischen Dottenheimer und Rehdorfer Straße aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 30.06.2011 gemäß § 30 BauGB im Stadtplanungsausschuss (AfS) unter der Bebauungsplannummer 4605 beschlossen.

Die Aufstellung nach § 1 Abs. 3 BauGB war erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das BauGB und die aufgrund § 9a dieses BauGB erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde / Stadt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Der Bebauungsplan Nr. 4605 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 4605 erfüllt die in § 13a Abs. 1 BauGB formulierten Voraussetzungen: Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete).

Diese Planung ist als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB einzuordnen. Darunter fallen z.B. *„...die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs. Dazu gehört auch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen...“* (aus Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB Kommentar, § 13a, Rd.Nr. 30). Bei Betrachtung der Gesamtstruktur des betroffenen Gebiets ist das gesamte Plangebiet eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange von Natur und Landschaft finden durch integrierte grünordnerische Festsetzungen bzw. einen integrierten Grünordnungsplan im Bebauungsplan Berücksichtigung. Weiterhin wurde eine Prüfung möglicher Beeinträchtigungen sämtlicher Schutzgüter nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), siehe Entwurf Umweltbericht vom 21.03.2013, vorgenommen. Mittels einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde ermittelt, ob Eingriffe in die Populationen nach europäischem Recht geschützter Tierarten zu erwarten sind.

### 2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 4605 ist die Aufgabe eines Großteils der im Plangebiet bestehenden, gewerblichen Nutzungen. Dies betrifft zum einen die bereits in 2009 erfolgte Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Bereich einer ehemaligen Druckerei. Zum anderen beabsichtigte auch der Eigentümer der östlich daran angrenzenden Bereiche die Aufgabe der hier bestehenden Autohandels- und Werkstattnutzungen. Lediglich die im Nordwesten des Plangebiets bestehenden Werkstattnutzungen bleiben erhalten. Somit stehen ca. drei Viertel des Plangebiets einer Umnutzung zur Verfügung. Damit besteht die Chance, das innerstädtisch zentrumsnah gelegene Areal einer höherwertigen, bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen.

Für das Plangebiet wurden in 2010 verschiedene Baugesuche eingereicht. Diese sahen u.a. die Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. die Vergrößerung des bestehenden Autohandels vor. Da die geplanten Nutzungen jedoch den städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Gebiet widersprachen, wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit dieser Vorhaben seitens der Stadt zurückgestellt und die Veränderungssperre Nr. 70 erlassen, die zwischenzeitlich nach der zweiten Verlängerung am 28.07.2014 außer Kraft getreten ist.

In den zwischenzeitlich mit den Eigentümern und Antragstellern geführten Gesprächen wurde eine gemeinsame Zielvorstellung zur Umnutzung des Plangebiets in ein Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet entwickelt. Diese Zielvorstellungen wurden in dem durch das Stadtplanungsamt erarbeiteten Rahmenplan beispielhaft umgesetzt und im Stadtplanungsausschuss (AfS) im Juni 2011 als Grundlage der weiteren Planungen beschlossen. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung, der laufenden Abstimmungen mit den Eigentümern und den potentiellen Investoren sowie auf Grundlage der seit Mai 2012 vorliegenden und fortgeschriebenen schalltechnischen Untersuchungen wurde der Rahmenplan zu dem nun vorliegenden Planungskonzept weiterentwickelt.
Mit der Entwicklung eines Wohn- und Mischgebiets können hier am Rand der Kernstadt liegende Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung für Wohn- und wohnungsverträgliche Gewerbezwecke mobilisiert werden. Damit können vorhandene Flächenpotentiale im Stadtgebiet genutzt und im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Darüber hinaus soll zur Verbesserung des Nahversorgungsangebots für die Bevölkerung an der Leyher Straße ein Standort für einen Einzelhandel mit max. 800 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig werden durch den Ausschluss von weiterem Einzelhandel die Ziele des am 23. Oktober 2013 im Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts umgesetzt und zentrenschädigende Auswirkungen verhindert.
Durch Restriktionen im Hinblick auf Autohandel werden außerdem die Planungsziele des - für einen größeren Bereich südlich und nördlich der Leyher Straße in Aufstellung befindlichen - Bebauungsplans Nr. 4439 konkretisiert und umgesetzt. Dieser Bebauungsplan, der am 09.04.1999 eingeleitet wurde, sollte als „Notbremse hinsichtlich des Wildwuchses von Autoverkaufsplätzen“ an der Leyher Straße fungieren und den damit verbundenen Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnlagen und das Ort- und Straßenbild entgegenwirken.

Ziel der Planung ist weiterhin die Schaffung von wohnungsnahen Grünflächen und die Entsiegelung der ehemals gewerblich genutzten und versiegelten Flächen.

## 3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 3.1. ANALYSE DES BESTANDS

#### 3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Der BP Nr. 4605 liegt im Westen Nürnbergs im Stadtteil Gaismannshof. Er umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha und beinhaltet die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 139/3, 139/4, 178/1, 178/5, 179/1, 180, 180/3, 180/10, 180/11, 180/12, 180/13, 180/14, 181 und 181/3 (jeweils Gemarkung Sündersbühl) sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 179 (Gemarkung Sündersbühl, Fußweg östlich der Kleingartenanlage), Das Gelände ist weitgehend eben.

#### 3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Die Umgebung des Plangebiets ist durch gemischte Nutzungen geprägt. Der Schwerpunkt der gewerblichen bzw. der Autohandelsnutzungen liegt westlich der Rehdorfer Straße und erstreckt sich bis zu den Gemeinbedarfseinrichtungen um die Andreas-Kapelle in ca. 250 m Entfernung (Leyher Straße 31, Sozialdienst Katholische Frauen e.V.). Daran anschließend und beiderseits der hier in Ost-West-Richtung verlaufenden Rehdorfer Straße überwiegen Wohnnutzungen in Form von Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau (ab Rehdorfer Straße 17). Nördlich der Leyher Straße und östlich der Dottenheimer Straße bestehen überwiegend kleinteilige Wohnnutzungen. Unmittelbar südlich des

Plangebiets befinden sich zwei Dauerkleingartenanlagen (Stiller Winkel e.V., Träger Stadtverband sowie private Kleingärten, sonstige Träger). Ein von der Dottenheimer Straße nach Süden abzweigender Fußweg stellt eine Verbindung zu dem südlich der Kleingartenanlagen in ca. 350 m Entfernung liegenden Westpark her.

### 3.1.3. Verkehr

#### 3.1.3.a Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Leyher Straße nördlich und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Von-der-Tann-Straße östlich des Plangebiets. Über die Von-der-Tann-Straße als Teil der B4R wird das Plangebiet an die in ca. 500 m Entfernung liegende BAB 73 (Frankenschnellweg, FSW) angeschlossen.

Die Dottenheimer Straße verläuft im Osten und Süden des Plangebiets und endet als Stichstraße an dem östlich der Kleingartenanlage liegenden Fußweg. Die ebenfalls von der Leyher Straße nach Süden abzweigende Rehdorfer Straße verläuft westlich des Plangebiets. Sie schwenkt südwestlich des Plangebiets nach Westen ab und mündet in ca. 750 m Entfernung in die Gaismannshofstraße.

#### 3.1.3.b Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Haltestelle Frühlingstraße mit den Stadtbuslinien 35 und 38 in ca. 150 m Entfernung im Nordosten. Die Anbindung an das U-Bahnnetz erfolgt in jeweils ca. 1.000 m Entfernung über die Haltestelle Maximilianstraße der U-Bahnlinie 1 im Norden und die Haltestelle Gustav-Adolf-Straße der U-Bahnlinie 3 im Süden.

Entlang der Leyher Straße und der Von-der-Tann-Straße verlaufen beidseitig separate Fuß- und Radwege. Darüber hinaus ist das Plangebiet über zwei beidseitig der im Süden angrenzenden Kleingartenanlagen verlaufende Fußwege an die Grünflächen des Westparks angeschlossen. Die Fußwege enden jeweils in der Dottenheimer Straße bzw. der Rehdorfer Straße.

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

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Objekte oder Gebiete (Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, sowie Wasserschutzgebiete). Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden. Es stellt sich als stark überbautes und versiegeltes, überwiegend gewerblich genutztes Gebiet dar.
Vom Vorhaben sind einige Bäume betroffen, die gemeinsam mit den Gebäuden, welche komplett beseitigt werden, potentielle Habitatstrukturen für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel darstellen könnten. Zur Planungssicherheit wurde eine saP in Form einer Übersichtsbegehung zur Strukturerfassung mit anschließender Einschätzung der Betroffenheit der Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt.

Die saP liegt mit Stand September 2013 vor. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass für die tatsächlich oder potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommenden, als wirkungsempfindlich eingestuften Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Brutvögel unter Berücksichtigung der in der saP genannten Vermeidungsstrategien keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Im Folgenden werden die natürlichen Grundlagen nach Schutzgütern gegliedert dargestellt.

3.1.4.a Boden, Wasser

Für das Schutzgut Boden und Wasser ist im Planungsbereich durch Versiegelung, Verdichtung und z.T. Verunreinigung eine deutliche Vorbelastungssituation gegeben. Insgesamt ist die ökologische Wertigkeit der Schutzgüter Boden und Wasser als gering einzustufen. Soweit Umnutzungen in sensiblere Nutzungen geplant sind, ziehen diese die Behandlung der Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen sowie ggf. Entsiegelungsmaßnahmen nach sich. Insgesamt kann sich durch die Bebauungsplanung die Situation der Schutzgüter verbessern.

3.1.4.b Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Im Nordwesten sind einige Gehölze und offene Grünstrukturen zu erkennen. Insgesamt sind jedoch nur wenige Strukturen für geschützte Tiere (Fledermäuse und Vögel) in Form von Gebäuden und Einzelbäumen (überwiegend Birken) vorhanden. Die Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist als gering einzustufen, die wenigen vorhandenen Gehölze sollten jedoch nach Möglichkeit erhalten bleiben.
Bei Umsetzung der Planung ist für das Schutzgut Pflanzen eine Verbesserung zu erwarten. Auch für das Schutzgut Tiere sind weniger erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Zur Abklärung einer möglichen Beeinträchtigung geschützter Arten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

3.1.4.c Landschaft

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut ist gering. Bei einer Realisierung der vorliegenden Planung sowie durch die zu erwartende Pflanzung von Gehölzen in privaten Gärten und öffentlichen Grünflächen ist von einer Verbesserung auszugehen, v.a. im Übergang zur Kleingartenanlage und der angrenzenden Wohnbebauung. Eine angemessene Durchgrünung des geplanten Wohngebiets ist aus grünordnerischer Sicht erforderlich. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob vorhandene, erhaltenswerte Bäume in die Planung integriert werden können.

3.1.4.d Mensch, Erholung

Die gewerblich genutzte Fläche hat gegenwärtig für die Erholung keine Bedeutung. Im größeren Umfeld liegt zwar ein Grün- und Spielflächendefizit vor, das Plangebiet selbst ist aber durch die Nähe zum Westpark ausreichend versorgt. Die Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Wohngebieten werden eingehalten. Zusätzliche Grün- und Spielflächendefizite entstehen durch das geplante Wohngebiet nicht. Bei Realisierung der vorliegenden Planung kann von einer Verbesserung der Grünflächenversorgung der Bewohner des näheren Umfelds ausgegangen werden. Der Westpark kann zukünftig über eine im Grünen verlaufende Wegeverbindung von der Leyher Straße durch den geplanten Grünzug und über den vorhandenen Fußgängerweg östlich der Kleingartenanlage erreicht werden.

3.1.4.e Kultur, Sachgüter

Aussagen zu Kultur- und Sachgütern im Planungsgebiet liegen aktuell nicht vor. Im weiteren Verfahren ist eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und -denkmälern unverzüglich gemeldet werden müssen und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante
Bei einer Nichtdurchführung der Planung könnten gewerbliche Nachnutzungen möglicherweise zu Lärmbelastungen in der Umgebung führen. Da vor Beginn der Planung schon längere Zeit ein gleich bleibender Zustand bestanden hat, entspricht die Nullvariante bei den übrigen Schutzgütern der Ausgangssituation.

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

3.1.5.a Altlasten

Im Plangebiet befinden sich auf Grund altlastenrelevanter Vornutzungen Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen, für die Handlungsbedarf im Zuge von Umnutzungsmaßnahmen besteht

Auf einem Grundstück in der Rehdorfer Straße 5 haben bereits Sanierungsmaßnahmen stattgefunden. Eine Kennzeichnungserfordernis gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB besteht nicht. Altlastenverdacht besteht außerdem auf den Grundstücken Leyher Straße 9, 15 und 17 sowie Dottenheimer Straße 4 und 8. Auf Grund der geplanten, sensiblen Nutzungen (Wohnen) muss durch orientierende Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt werden, dass keine Beeinträchtigungen oder Einschränkungen der vorgeschlagenen Nutzung bestehen bzw. durch geeignete Maßnahmen eine Gefährdung der künftigen Nutzer ausgeschlossen werden kann.

Für den Standort Leyher Straße 13 sind bereichsweise erhebliche Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Derzeit ist eine Bodenluftsanierung durchzuführen. Bei Umnutzung sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse weitere Maßnahmen erforderlich. Es besteht Kennzeichnungserfordernis gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Eine einheitliche Gefährdungsbeurteilung für das Gelände des Bebauungsplans 4605 ist aufgrund der unterschiedlich angetroffenen Situation nicht möglich. Deshalb wird für die weitere Gebietsentwicklung auf die im Geotechnischen Bericht aufgeführte, auf Grundlage des Bewertungsschemas nach der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (BayBodSchVwV), Anhang 2, Teil 2 differenzierte Gefährdungsabschätzung für die Teilflächen TF01 bis TF03 verwiesen. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die aufgrund der Planung ggfs. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung technisch, rechtlich und finanziell möglich ist.

3.1.5.b Lärm

Verkehrslärm – Bestand und Prognose
Das Plangebiet ist durch die von der Von-der-Tann-Straße sowie von der Leyher Straße ausgehenden Emissionen belastet. Die genannten Straßen sowie die Rehdorfer Straße weisen die nachfolgenden bestehenden und prognostizierten Verkehrszahlen auf. Für die Dottenheimer Straße liegen keine Daten vor. Die Verkehrssituation dürfte sich durch die geplante Bebauung nicht wesentlich ändern. Für die zukünftigen Anwohner wird Schallschutz erforderlich sein. Zur Abschätzung der Auswirkung des Verkehrslärms auf die Bewohner wurde im Rahmen der Bebauungsplanung für die geplante Bebauung ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro für Bauphysik Sorge (IfB erstellt).

| **Bestand 2011** | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Kfz/16 bzw. 24 h** | | **Nachtanteil 22:00 – 06:00** | | **über 2,8 t 06:00 – 22:00** | | **Nachtanteil 22:00 – 06:00** | |
| Von-der-Tann-Straße * | 39.000 | Kfz | 10 | % | 10 | % | 10 | % |
| Leyher Straße ** | 19.000 | Kfz | 7 | % | 7 | % | 7 | % |
| Rehdorfer Straße | 1.100 | Kfz | 5 | % | 5 | % | 4 | % |
| | | | | | | | | |
| * Abschnitt Rothenburger Straße / Leyher Straße | | | | | | | | |
| ** bezogen auf Kfz/16 h | | | | | | | | |

| **Prognose 2025 *** ** | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Kfz/24 h** | | **Nachtanteil 22:00 – 06:00** | | **über 2,8 t 06:00 – 22:00** | | **Nachtanteil 22:00 – 06:00** | |
| Von-der-Tann-Straße * | 37.000 | Kfz | 10 | % | 9 | % | 10 | % |
| Leyher Straße | 21.000 | Kfz | 7 | % | 7 | % | 7 | % |
| | | | | | | | | |
| *** Der Prognose liegen der (planfestgestellte) Durchbau der Höfener Spange und der kreuzungsfreie Ausbau des Frankenschnellwegs zugrunde. | | | | | | | | |

Die sowohl von der BAB 73 (FSW) als auch von der Bahnlinie Nürnberg-Fürth ausgehenden Emissionen sind u.a. auf Grund der Lärmbelastung in der unmittelbaren Umgebung zu vernachlässigen.

Gewerbelärm
Hinsichtlich des Gewerbelärms ist die in der direkten Nachbarschaft des Plangebiets bestehende Gemengelage von besonderer Bedeutung. Deshalb wurde die Bestandssituation insbesondere entlang der Leyher Straße und der Rehdorfer Straße im Rahmen einer Ortsbegehung am 29.11.2011 erfasst. Darüber hinaus wurden die für die hier genehmigten Nutzungen erteilten Lärmschutzauflagen durch Sichtung der Akten bei der Bauordnungsbehörde am 28.11.2011 erfasst.

Gewerbelärm – Betriebsbefragung
Im Rahmen der Erstellung des Schallgutachtens 2012 wurde eine Befragung der innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebiets bestehenden Gewerbebetriebe durchgeführt. Mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 09.02.2012 wurden die Gewerbebetriebe um Beschreibung ihrer Bestandssituation und ggf. um Erläuterung ihrer Entwicklungsabsichten gebeten. Neben einer Erläuterung der dem BP Nr. 4605 zu Grunde liegenden Rahmenplanung mit Lageplan wurde den Gewerbebetrieben der durch das Ingenieurbüro IfB, Nürnberg, erarbeitete Fragenbogen übersandt.

Insgesamt wurden 15 Gewerbebetriebe um Auskunft gebeten. Bei zwei Betrieben war die Zustellung nicht möglich. Bis zum 03.04.2012 antworteten fünf Betriebe. Daraufhin wurde bei den verbleibenden acht Betrieben seitens des Stadtplanungsamtes telefonisch nachgefasst. Unter Berücksichtigung der mündlichen Stellungnahmen liegen acht entsprechende Äußerungen vor. Ein Nutzer verzichtet auf die Abgabe einer Stellungnahme. Drei Nutzer konnten trotz mehrfacher telefonische Versuche nicht erreicht werden. Jedoch liegen zu zwei dieser Nutzungen die im Rahmen der Baugenehmigung erteilten Lärmauflagen vor (Leyher Straße 9, Autohandel Reum; Rehdorfer Straße 6, Alevitisches Kulturzentrum e.V.).

Freizeitlärm – Bestandssituation und Genehmigungslage
Eine weitere Schallquelle stellt das in der Rehdorfer Straße 6 ansässige Gemeindezentrum des Alevitischen Kulturzentrum Nürnberg e.V. dar. Auch dessen Genehmigungslage wurde hinsichtlich der Auflagen zum Lärm untersucht und war an der o.g. Betriebsbefragung beteiligt. Emissionen des Kulturzentrums sind nach der 18. BImSchV (Freizeitlärm) zu beurteilen.

Fazit:
Eine Realisierung der Planung ist aus schallimmissionstechnischer Sicht nur mit umfangreichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen und ergänzenden passiven Maßnahmen umsetzbar.

### 3.1.5.c Störfallbetrieb

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich die Firma Wiegel Nürnberg, Feuerverzinken GmbH. Hierbei handelt es sich um einen Störfallbetrieb, der den Grundpflichten der Störfall-Verordnung unterliegt. Die möglichen Auswirkungen einer Betriebsstörung sind voraussichtlich eher im direkten Umfeld des Betriebsbereichs bedeutend.

Eine Ausbreitungsberechnung für mögliche Störfälle liegt für den Standort noch nicht vor. Die Stadt Nürnberg erarbeitet derzeit ein Gutachten zur Ermittlung der Achtungsabstände für die 15 im Stadtgebiet bestehenden Störfallbetriebe. Die Untersuchung der einzelnen Betriebe erfolgt in Form einer u.a. nach der Größe der einzuhaltenden Achtungsabstände vorgenommenen Priorisierung (I bis III). Der o.g. Betrieb unterliegt der Priorität II (Achtungsabstände unterhalb 200 m). Der Abstand zwischen Plangebiet und Störfallbetrieb beträgt von Flurgrenze zu Flurgrenze ca. 250 m; von Flurgrenze zu störfallrelevantem Betriebsbereich ca. 350 m. Aus diesem Grund wird auf die in der 1. Fassung Umweltbericht vom 21.03.2012 empfohlene, vorsorgliche Erarbeitung eines Gutachtens zur Ermittlung der Achtungsabstände für den Betriebsstandort der Fa. Weigel verzichtet.

3.1.5.d Luft

Zur Luftbelastung liegt eine Stellungnahme des Amtes für Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) vom 25.07.2014 vor, in der die Bestandssituation ausführlich dargestellt ist. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist für den Planbereich eine leicht über der durchschnittlichen Belastungssituation im Stadtgebiet liegende Ausgangslage hinsichtlich der Stickoxid- und Feinstaubkonzentrationen in der Außenluft zugrunde zu legen.

3.1.5.e Klima

Lokalklima – klimaökologische Situation
Aufgrund des zwischenzeitlich vorliegenden Stadtklimagutachtens kann das Plangebiet lokalklimatisch wie folgt eingeordnet werden:

Durch die topographische Lage Nürnbergs kann es in den Sommermonaten zur Ausprägung hoher Temperaturen im Stadtgebiet kommen. Die jährliche Niederschlagssumme beträgt im Durchschnitt 630 mm. In den letzten 20 Jahren wurden 18 Starkregenereignisse mit einem Niederschlag von >= 30 mm in 24 Stunden gemessen (Station Nürnberg-Kraftshof). Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt durchschnittlich 3m/s. In den Tagesstunden dominieren westliche Anströmungen in den Nachtstunden südöstliche. Sommerliche austauscharme Hochdruckwetterlagen führen zu ungünstigen bioklimatischen Situationen.

Die bioklimatische Situation und damit die Wärmebelastung des Plangebiet wird als weniger günstig eingestuft (s. Ausschnitt Klimafunktionskarte im Anhang). Die unmittelbar südlich angrenzenden Dauerkleingartenanlagen tragen mit 600 – 1200 $m^3$/s mäßig zur Kaltluftlieferung in dem Stadtgebiet bei, die daran westlich und östlich angrenzenden Bereiche mit 1200 – 1800 $m^3$/s hoch. Aufgrund der Hauptströmungsrichtung der Flurwinde profitiert das Plangebiet davon kaum. Aus Richtung Großreuth b. Schweinau bis zum Westpark verläuft eine der sieben Kaltluftleitbahnen in Nürnberg. Die Hauptströmungsrichtung der Flurwinde ist dabei mäßig bis hoch.

Das Stadtklimagutachten empfiehlt in diesem Planbereich keine weitere Verdichtung vorzunehmen, die Durchlüftung in jedem Fall zu verbessern und den Vegetationsanteil zu erhöhen. Freiflächen müssen soweit als möglich erhalten und weitere Flächen entsiegelt werden.

Das Plangebiet wird z.Zt. vor allem gewerblich genutzt. Durch die geplante Nutzung soll eine erhebliche Entsiegelung realisiert werden (private Gärten, Grünanlagen, öffentliche Grünfläche). Die Umsetzung der vorgesehenen Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen führt zu einer Verbesserung der derzeitigen bioklimatischen Situation.
Es ist davon auszugehen, dass durch die von Nord nach Süd verlaufende öffentliche Grünanlage die bestehende Kaltluftleitbahn noch bis zum geplanten Mischgebiet verlängert wird. Davon profitieren die westlich und östlich der Leitbahn geplanten Wohngebiete. Die Festsetzungen zur Grünordnung wie wasserdurchlässige Oberflächen und extensive Dachbegrünungen tragen zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation bei. Gleichzeitig leisten diese Maßnahmen einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung (Vorsorge für Extremwettersituationen wie Niederschlag und Hitze).

Klimaanpassung
Im Zuge der zu erwartenden klimatischen Veränderungen ist vor allem mit einer Zunahme von Extremwetterlagen in Bezug auf Hitze und auf Starkregenereignisse zu rechnen. Nach vorliegenden Klimasimulationen mit dem Modell WETTREG 2012 wird ein Anstieg der Jahresdurchschnittstemperaturen von ca. 3,5 °C bis zum Jahr 2100 vorhergesagt. Die Zahl der durchschnittlich zu erwartenden Hitzewellen wird von 0,3 (Jahr 2010) auf 4,3 (2083) und 2,8 (2100) projiziert.
Grundsätzlich wird sich die lokalklimatische Situation in dem aktuell schon belasteten Gebiet weiter verschärfen. Die Umsetzung wirksamer Klimaanpassungsmaßnahmen wird empfohlen.

## 3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

### 3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 sowie der Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7) beinhalten die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtenden verbindlichen Ziele der Raumordnung für die Stadt Nürnberg.
Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisieren die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich für die 18 bayerischen Regionen. Sie werden von den Regionalen Planungsverbänden aufgestellt und bei Bedarf fortgeschrieben.
Im LEP 2013 ist die Stadt Nürnberg hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion gemeinsam mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach als Oberzentrum im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Gemäß LEP 2013 ist anzustreben, die Oberzentren als attraktive Wohn- und Wirtschaftstandorte weiter zu entwickeln, die im internationalen Wettbewerb bestehen können. Hierzu zählen neben einem investitionsfreundlichen Klima eine weitere Verbesserung der Umweltqualität und spezialisierte Angebote im sozialen und kulturellen Bereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4605 liegt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Auf Grundlage des Regionalplans der Industrieregion Mittelfranken soll der Verdichtungsraum als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden.
Hinsichtlich der Neuerrichtung von Wohnungen soll gemäß Regionalplan auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen hingewirkt werden.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Nürnberg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans stimmen mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes weitgehend überein.
Abweichungen ergeben sich aus dem Übergang in die konkrete Planungsstufe und lassen die Grundkonzeption des FNP unberührt. So verschiebt sich zwar das Gesamtverhältnis von Wohnbauflächen zu gemischten Bauflächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geringfügig in Richtung Wohnen, die generalisierende Darstellung des FNP bleibt jedoch - unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten (wie z.B. das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe und der kleinteilige gebietstypische Nutzungsmix) - im Grundsatz gewahrt. Somit sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gegeben.

#### 3.2.1.c Bebauungspläne und Veränderungssperren

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 3503
Für das Plangebiet liegen derzeit planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 30 Abs. 1 BauGB vor. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3503, der hier ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt.

Im Verfahren befindlicher Bebauungsplan Nr. 4439
Darüber hinaus liegt das Plangebiet im östlichen Teil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 4439, der mit Beschluss des AfS am 29.04.1999 eingeleitet wurde.
Planungsziel gemäß Einleitungsbeschluss ist der Ausschluss von Autohandel entlang der Leyher Straße („Notbremse hinsichtlich des Wildwuchses von Autoverkaufsplätzen“). In einem Bericht im AfS am 11.10.2007 wurde empfohlen, die unmittelbar an die Leyher Straße grenzenden Bereiche auf Grund der schwer umkehrbaren Umstrukturierungsprozesse bis zu einer noch zu bestimmenden Tiefe als Mischgebiet festzusetzen. Im Hinblick auf den Auto-

handel solle als Zielrichtung nun „Ordnen statt Vertreiben“ angestrebt werden. In den Sitzungen des AfS am 15.07.2010 und am 28.10.2010 erfolgte wiederholt die Konkretisierung der Planungsziele. Zu den Zielen des BP Nr. 4439 zählen nun auch die Etablierung eines verträglichen Einzelhandelsstandorts zur Nahversorgung (Gebietsversorger), der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel sowie die Sicherung des Gewerbes.

Veränderungssperre Nr. 70
Im Plangebiet wurden in 2010 mehrere Vorbescheids- und Bauanträge gestellt, die sich inhaltlich stark voneinander unterschieden (z.B. Einzelhandel mit ca. 4.000 m² Verkaufsfläche; Autohandel mit ca. 6.700 m² Verkaufsfläche). Da zu befürchten stand, dass die Umsetzung die planerischen Ziele sowohl des o.g. Bebauungsplans Nr. 4439 als auch des zwischenzeitlich fertiggestellten Einzelhandelsgutachtens der Stadt Nürnberg durch die beantragten Nutzungen unmöglich gemacht bzw. wesentlich erschwert wird, wurde die Entscheidung über diese Anträge gemäß § 15 Abs.1 BauGB mit Bescheid vom 17.08.2011 auf die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt. Dagegen war eine Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach anhängig, so dass eine Veränderungssperre erlassen wurde, die zwischenzeitlich nach der zweiten Verlängerung, am 28.07.2014 außer Kraft getreten ist.

3.2.1.d Zulässigkeit von Bauvorhaben

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3503.

3.2.2. Fachplanungsrecht

3.2.2.a Naturschutz/ Wasserschutz

Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Im Arten- und Biotopschutzprogramm wurden ebenfalls keine für den Artenschutz bedeutsamen Lebensräume dargestellt und in der Stadtbiotopkartierung keine ökologisch wertvollen Flächen erfasst. Naturschutzrechtlich geschützte Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete, Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler) sind entsprechend nicht festgesetzt.
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Special-Protected-Areas) sind von der Planung nicht betroffen. Im Hinblick auf Natur-, Wasser- und Waldschutzgebiete liegen keine förmlichen Ausweisungen für den Geltungsbereich vor.

Niederschlagswasser soll nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert oder verrieselt werden. Auch die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg gibt der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit dem 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt. Ein Versickerungsgutachten bildet die Grundlage für nachgeordnete Niederschlagswasserbeseitigungskonzepte im Rahmen der Baugebietsentwicklung.

3.2.2.b Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

3.2.2.c Lärmschutzzonen

Das Plangebiet liegt nicht im Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg.

3.2.2.d Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Im Geltungsbereich bestehen keine Grundwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete bzw. andere wasserrechtliche Bindungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer im oder in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Das Grundwasser ist in ca. 3 Meter Tiefe anzutreffen, nach Nordosten nimmt der Grundwasserflurabstand zu (ca. 5 m). Für die Grundwasserneubildung hat das Planungsgebiet keine Bedeutung.

3.2.2.e Bevölkerungsschutz

In ca. 35 m Entfernung südwestlich des Plangebiets befindet sich auf dem Grundstück Gem. Sündersbühl/Fl.Nr. 178, der Trinkwassernotbrunnen 605. Im Zuge und in Folge der Bautätigkeit darf aufgrund dessen keine Beeinträchtigung sowohl der Wasserqualität als auch der Wasserquantität entstehen.

## 3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.3.1. Infrastrukturelle Bedarfssituation

Seitens des Jugendamtes der Stadt Nürnberg wurden – basierend auf einer mittels Testentwurf prognostizierten Anzahl von ca. 112 neu entstehenden Wohneinheiten und daraus resultierend einem Bevölkerungszuwachs von ca. 300 Personen - ein Bedarf von 4 Kinderkrippenplätzen (0 – 3 Jahre), 11 Kindergartenplätzen (3 Jahre bis Einschulung) und 7 Hortplätzen (4 Jahrgänge) ermittelt. Für den durch die Planung verursachten Bevölkerungszuwachs entsteht somit ein Bedarf durch Tagesbetreuung von 22 Plätzen. Es stehen umliegend nicht ausreichend Plätze zur Verfügung, um den neu hinzukommenden Bedarf zu decken. Dies kann nur durch die Neuschaffung von Plätzen gewährleistet werden.

Im Plangebiet sind Einrichtungen für soziale Zwecke sowohl in den allgemeinen Wohngebieten als auch in den Mischgebieten zulässig. Die Bereitstellung solcher Einrichtungen ist entweder durch öffentliche oder durch private Träger im Zuge der Baugebietsentwicklung sicherzustellen. Eine Regelung mittels Städtebaulichem Vertrag zur Übernahme der sozialen Folgekosten ist – da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt – derzeit nicht möglich.

### 3.3.2. Eigentumsverhältnisse

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befinden sich die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 180, 180/13, 180/14. Diese befinden sich in der Hand unterschiedlicher Eigentümer. Eine Aufgabe der hier bestehenden, gewerblichen Nutzungen (u.a. Kfz-Prüfstelle, Reifenservice) ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beabsichtigt.

Die verbleibenden Flächen befinden sich in der Hand eines Eigentümers. Dieser beabsichtigt, die hier noch bestehenden Nutzungen zum Zwecke der Umnutzung des Plangebiets gemäß den Zielsetzungen des BP Nr. 4605 aufzugeben. Somit stehen ca. drei Viertel der Flächen des Plangebiets einer Umnutzung zur Verfügung.

# 4. PLANUNGSKONZEPT

Die in 2010 und 2011 in Abstimmung mit den Eigentümern der jeweiligen Flächen entwickelten Zielvorstellungen zur Umnutzung des Areals sind folgende:

- Entwicklung von Wohnbebauung in Form von überwiegend verdichtetem Einfamilienhausbau und/oder Geschosswohnungsbau
- Integration eines Einzelhandels zur Nahversorgung in die (Lärmschutz-)Bebauung an der Leyher Straße
- Aufnahme der in der Umgebung bestehenden Höhenentwicklung
- Entwicklung einer Lärmschutzbebauung entlang der Leyher Straße im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts, um die Herstellung des Lärmschutzes entlang der Leyher Straße sicher zu stellen

- Anordnung einer gemischt genutzten Bebauung an der Leyher Straße und an den Randbereichen zum Gewerbegebiet
- Berücksichtigung der Belange der bestandsgeschützten Betriebe an der Leyher Straße
- Entwicklung von einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche und eine angemessene Durchgrünung des Gebiets
- Wegeverbindungen durch das Gebiet und zum Westpark

Im AfS am 30.06.2011 wurde der Rahmenplan Stpl/2-04-2011 des Stadtplanungsamts, der die genannten Zielvorstellungen beispielhaft umsetzt, als Grundlage der weiteren Planung beschlossen. Aufgrund verkehrlicher und schallschutztechnischer Belange wurde das Rahmenplan-Konzept als Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs überarbeitet.

## 4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Die Grundstücke entlang der Leyher Straße und im Westen entlang der Rehdorfer Straße zum dort angrenzenden Gewerbegebiet sollen als Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden. An der Leyher Straße ist die Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² vorgesehen. Im Nordwesten des Geltungsbereichs befinden sich 2 Gewerbebetriebe (Leyher Str. 15 und 17), für die Bestandschutz besteht. In den rückwärtigen, lärmabgewandten Bereichen ist Wohnnutzung geplant. Vorstellbar sind hier sowohl Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise als auch Geschosswohnungsbau. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist ein Grünzug vorgesehen, der hinsichtlich seiner Ausstattung und Instandhaltung eine gut nutzbare, öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität darstellt und die Verbindung zur südlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenkolonie bildet.

## 4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist zur Bewältigung des Verkehrslärms – insbesondere für die rückwärtigen Bereiche – die Errichtung eines drei- bis viergeschossigen Lärmschutzriegels im Mischgebiet entlang der Leyher Straße erforderlich.

Die Höhenentwicklung der Wohnquartiere resultiert aus der Anpassung an die in der näheren Umgebung vorhandene Baustruktur in Verbindung mit einer für den Standort angemessenen verdichteten Bauweise.

## 4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die Rehdorfer Straße. Eine Durchbindung der Planstraße A bis zur Dottenheimer Straße ist nicht vorgesehen, da die Dottenheimer Straße nur noch geringe Verkehrsmengen aufnehmen kann. Um zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet selbst zu vermeiden, wird daher auf die Durchbindung für den motorisierten Verkehr verzichtet. Stattdessen wird die Planstraße A in diesem Bereich als ein 3,0 m breiter, öffentlicher Fuß- und Radweg fortgesetzt.

Aus verkehrlichen Gründen müssen die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten der im Mischgebiet an der Leyher Straße liegenden Nutzungen eingeschränkt werden. Es wird eine Zu- und eine Ausfahrt geben, weitere Gehsteigquerungen sind nicht möglich. Zudem kann der aus dem Mischgebiet abfließende Verkehr nur ostwärts (stadteinwärts) auf die in diesem Bereich fünfspurige Leyher Straße einbiegen („rechts rein/rechts raus“). In der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, inwieweit die Planstraße A zur Erschließung des Mischgebiets herangezogen werden kann (z.B. zur Erschließung eines Kundenparkplatzes). Aufgrund erheblicher Überschreitungen der Orientierungswerte im WA wurde diese Möglichkeit jedoch nicht weiter verfolgt.

Die beiden bestandsgeschützten Betriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet behalten ihre Zufahrtsrechte, da sie bereits weiter vom Kreuzungsbereich entfernt sind. Eine Zufahrt zu diesen beiden Grundstücken über die neue Straße A wird jedoch ausgeschlossen, da sonst eine Beitragspflicht für die Grundstücke entstünde und außerdem gewerblicher Verkehr aus den ruhigen Wohnbereichen herausgehalten werden soll.

Aufgrund der o.g. Haupterschließung des Plangebiets über die Rehdorfer Straße sowie zur Aufnahme des ggf. zusätzlich aus dem Mischgebiet an der Leyher Straße abfließenden Verkehrs ist die Planstraße A in einer Gesamtbreite von 10,0 m vorgesehen. Die ursprünglich geplanten Stichstraßen wurden zu Gunsten einer leistungsfähigeren Ringerschließung mit weitgehender Anbindung aller Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche und zur Verbesserung der Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge aufgegeben. Diese Planstraße B ist mit einer Breite von 6,70 m vorgesehen. Beide Straßen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um die Geschwindigkeit des Fahrzeugverkehrs gering zu halten und die überwiegende Aufenthalts- und Erschließungsfunktion durch den niveaugleichen Ausbau zu betonen und optisch hervorzuheben.

Zur Bewältigung des Verkehrslärms ist der Lärmschutzriegel ohne bauliche Unterbrechungen zu errichten. Daher wird auf den im Rahmenplan 2011 vorgesehenen Durchgang zur Anbindung des von Süden kommenden öffentlichen Fuß- und Radwegs an die Leyher Straße verzichtet.

## 4.4. GENDERASPEKTE

Bei der Planung wurde auf die Belange folgender Bevölkerungsgruppen ein besonderes Augenmerk gerichtet:

- Im künftigen Mischgebiet und in den bestehenden Gewerbegebieten arbeitende Frauen und Männer
- Im künftigen Wohngebiet wohnende Frauen, Männer sowie Kinder und Jugendliche

Die Lage des Plangebiets mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist besonders für Frauen, Kinder und Jugendliche von Vorteil, da diese Bevölkerungsgruppen am häufigsten mit dem öffentlichen Nahverkehr unterwegs sind. Durch die Fußweg - Durchbindung des Wohngebiets zur Dottenheimer Straße wird diesem Aspekt zusätzlich Rechnung getragen. Über Busverbindungen ist der U-Bahn Haltepunkt Maximilianstraße in sehr kurzer Zeit zu erreichen und damit auch überörtliche Verbindungen.

Für berufstätige Personen ist vor allem die schnelle Erreichbarkeit des Frankenschnellwegs über die nahe gelegene Anschlussstelle Westring/ Jansenbrücke von Vorteil und stellt sowohl für im Gebiet wohnende Personen, als auch für ansässige Firmen einen Lagevorteil dar.

Durch die Zulässigkeit eines gebietsversorgenden Einzelhandels im Mischgebiet soll das Angebot an fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten für das Gebiet und seine Umgebung künftig verbessert werden. Dies kommt im Gebiet und in der Umgebung ansässigen Familien und älteren Personen zugute.

Die zusammenhängende Grünfläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs bietet die Möglichkeit durch entsprechende Ausstattung eine Aufenthaltsqualität zu erzeugen, die sowohl für die Wohnbevölkerung als auch für dort arbeitende Personen Erholungsfunktion erfüllen kann. Für Kinder und Jugendliche sollen ebenfalls Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten in der geplanten öffentlichen Grünfläche zur Verfügung stehen.

## 4.5. VERSORGUNG / ENTWÄSSERUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Altlasten- und Versickerungsgutachten erstellt. Nach Vorliegen von Altlastenerkundung, Versickerungsuntersuchungen und einem darauf aufbauenden Entwässerungskonzept erfolgt die abschließende Beurteilung, ob die aufgrund der Planung ggfs. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung technisch, rechtlich und finanziell realisierbar ist.

## 4.6. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

### 4.6.1. Grünordnerisches Konzept

Das Gebiet wird bisher gewerblich genutzt und ist fast vollständig durch Bebauung und Stellplätze versiegelt. Im Plangebiet sind mit Ausnahme einiger weniger Gehölze keine ortsbildprägenden oder -strukturierenden Vegetationselemente vorhanden. Von der Dottenheimer sowie der Rehdorfer Straße

führen Wegeverbindungen zu dem südlich der Kleingartenanlage liegenden Westpark und Radwege weiter über Großreuth b. Schw. und Gebersdorf bis ins Rednitztal.

Ziel ist ein gut durchgrüntes Wohn- und Mischgebiet, das Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer bietet. Daneben wird die Erhöhung des Grünanteils aus gestalterischen und ökologischen Gründen angestrebt sowie zur Förderung der klimaregulierender Funktionen im Gebiet.

Die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz soll die neuen Bewohner mit Erholungs- und Spielflächen versorgen. Die geplante Grünfläche soll durch Straßenbaumpflanzungen sowie Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Gärten und Grünflächen (u.a. Grünstreifen entlang der Leyher Straße) in den Wohn- und Mischgebieten ergänzt und an die südlich vorhandenen Kleingärten angebunden werden. Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen fungieren gleichzeitig als Lebensräume für im Stadtgebiet weit verbreitete Tier- und Pflanzenarten.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob vorhandene Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen, in die Planung integriert werden können.

Der nah gelegene Westpark ist von den zukünftigen Bewohnern über den geplanten Grünzug mit Wegeverbindung und den vorhandenen Fußgängerweg östlich der Kleingartenanlage in ca. 5 Minuten erreichbar.

Da die Betroffenheit geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine saP erstellt Von der Planung sind einige Bäume betroffen, die gemeinsam mit den Gebäuden, welche komplett beseitigt werden, potentielle Habitatstrukturen für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel darstellen. In der saP mit Stand 09/2013 wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) formuliert. So ist eine Beschränkung der Zeiträume für Baumfällungen und Baufeldfreimachung erforderlich. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für den möglichen Verlust von Quartieren sind Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse an Bäumen und/oder Gebäuden zu schaffen.

Ein Ausgleich nach § 1 a Abs. 2 Satz 5 BauGB ist nicht erforderlich, weil auf der Fläche bereits Baurecht besteht und die vorliegende Planung dem gegenüber keine zusätzlichen Eingriffe erwarten lässt. Maßnahmen zur Vermeidung sind auch dann zu behandeln, wenn ein Ausgleich nach § 1a BauGB nicht erforderlich ist, aber nach § 21 BNatSchG sowie Art. 6 BayNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet
Insgesamt ist durch die Entsiegelungsmaßnahmen von einer Erhöhung des Grünanteils sowie einer Verbesserung des Ortsbilds auszugehen, v.a. im Übergang zur Kleingartenanlage und der angrenzenden Wohnbebauung.

## 4.7. IMMISSIONSSCHUTZ

### 4.7.1. Lufthygiene

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde eine Stellungnahme des Amtes für Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) vom 25.07.2014 abgegeben, in der die Bestandssituation und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung untersucht wurden. Erhebliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

### 4.7.2. Lärmimmissionsschutz

<u>Ziele und Umgang mit Schallimmissionen</u>
Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende Nutzungen andererseits räumlich zu trennen. In der Praxis des Lärmschutzes, besonders bei Planungen im Bestand, lässt sich dieser Grundsatz jedoch selten idealtypisch umsetzten, so dass Abweichungen von den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) unvermeidlich sind.

Die umzuwidmenden Flächen liegen in einem Bereich mit heterogener Bebauung. Entlang der Leyher Straße wechseln Wohnen und Gewerbenutzungen miteinander ab und sind kleinräumig gemischt ebenso wie als Großgemengelage vorhanden. Wohnen ist in dieser städtebaulichen Situation unvermeidbaren Vorbelastungen ausgesetzt. Für die Planung in Bestandssituationen hat die Rechtsprechung den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme, eine Art praktischen Interessenausgleich, auch für die Bebauungsplanung zugelassen. Danach kann eine hinzukommende neue Nutzung nicht den vollen Schutzstatus (z.B. den Lärmschutzwert nach DIN 18005), in Anspruch nehmen, der ohne Vorprägung der Situation anzusetzen wäre. Aus diesem Gebot der Rücksichtnahme ergibt sich, dass das hinzu kommende Wohnen einerseits so auszugestalten ist, dass es so gut als möglich gegen die Schalleinwirkungen geschützt ist, als auch, dass verbleibende Überschreitungen von Orientierungswerten durch das Wohnen hinzunehmen sind. Erhebliche Belästigungen oder gar gesundheitliche Gefahren dürfen aber in keinem Fall als Folge einer Neuplanung hingenommen werden. Diese Vorgehensweise kann im Grundsatz als angemessener Umgang mit allen Immissionsarten im Rahmen der Planung angesehen werden, auch wenn die im Einzelnen anzuwendenden Regelwerke im Vollzug unterschiedliche Vorgehensweisen anordnen.

Ziele des Schallschutzes in vorbelasteten Bereichen sind regelmäßig:

- Ruhiges Wohnen innerhalb der Wohnung
- Ein Wohnbereich im Freien (Balkon, Terrasse, etc.) der tagsüber nutzbar ist, d.h. eine ruhige Seite außerhalb der Wohnung, an der die Grenzwerte der einschlägigen Regelwerte eingehalten werden können
- Nachtruhe bei gekipptem Fenster möglich (notfalls Rückgriff auf Belüftungseinrichtungen)

<u>Lärmwerte in Abhängigkeit von Lärmart und Gebietskategorie</u>
In der nachfolgenden Tabelle werden die in der jeweiligen Gebietskategorie möglichen und je nach Lärmart einschlägigen Orientierungswerte aufgeführt. Diese basieren auf der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987.

| | **Verkehrslärm** | | **Gewerbelärm** | | **Freizeitlärm** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | tags 06:00 – 22:00 | nachts 22:00 – 06:00 | tags 06:00 – 22:00 | nachts 22:00 – 06:00 | tags, außerhalb Ruhezeiten | tags, innerhalb Ruhezeiten | nachts, lauteste Stunde |
| | OW / IGW | OW / IGW | OW / IRW | OW / IRW | IRW | IRW | IRW |
| **Mischgebiet** | 60 / 64 | 50 / 54 | 60 / 60 | 45 / 45 | 60 | 55 | 45 |
| **Allgemeines Wohngebiet** | 55 / 59 | 45 / 49 | 55 / 55 | 40 / 40 | 55 | 50 | 40 |
| OW – Orientierungswert gemäß DIN 18005, Beiblatt 1<br>IGW – Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV<br>IRW – Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm (Gewerbelärm) bzw. 18. BImSchV (Freizeitlärm) | | | | | | | |

Ergänzend ist zum Verkehrslärm auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV aufgeführt. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV können, im Gegensatz zu den Orientierungswerten der DIN 18005, aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der Geräuschbelastung angesehen werden, die vom Verordnungsgeber als noch zumutbar durch Verkehrslärm eingestuft wird, ohne dass Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen erforderlich werden.

<u>Konzeptionelle Überlegungen</u>
Das Plangebiet liegt im bebauten Bereich innerhalb einer Großgemengelage aus Wohnen und Gewerbe. Die zur Umnutzung anstehenden Flächen können nicht nach dem Trennungsprinzip behandelt werden, sie sind gänzlich Bauflächen und liegen zwischen Wohnen und Gewerbe, so dass zu keiner der beiden Nutzungen ein ausreichender Abstand gegeben wäre, würde zur Gänze nur eine Nutzung entwickelt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zu verwirklichen. Für Wälle fehlen die notwendigen Flächen, Wände wären im gegebenen Umfeld städtebauliche Fremdkörper, die die Einbindung in das Stadtgefüge massiv behindern würden und weitere negative Auswirkungen auf die umliegenden Bereiche haben könnten – fehlende soziale Kontrolle, Flächen für Schmierereien (Graffiti) und damit zusammenhängend Trading-Down-Tendenzen im Umfeld.
Entwickelt wurde daher eine Bau- und Nutzungsstruktur, die den Verkehrslärm der Leyher Straße durch einen langen Gebäuderiegel vom südlich gelegenen Wohnen abschirmt. Zum Gewerbegebiet im Westen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs sind Mischgebiete angeordnet, die in Teilbereichen keine Wohnnutzung aufweisen dürfen, so dass auch hier durch nicht wesentlich störendes Gewerbe genutzte Bereiche die dahinter liegenden Wohnungen abschirmen können.

Ergebnisse der Schallgutachten zum Konzept

**Hinsichtlich des Verkehrslärms** wurden im Schallgutachten 2012 (analog zum Schallgutachten 2013) die von der Von-der-Tann-Straße, der Leyher Straße und der Rehdorfer Straße auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen bei freier Schallausbreitung untersucht. Die Ergebnisse werden für das ungünstigste Geschoss und die Untersuchungszeiträume Tag und Nacht dokumentiert. Als stärkste Lärmquellen stellen sich hierbei die Von-der-Tann-Straße und die Leyher Straße dar. Die **höchsten Lärmbelastungen** liegen dementsprechend im Nordosten des Plangebiets vor und nehmen nach Südwesten hin ab.

In den an der Leyher Straße geplanten Misch- und Gewerbegebieten bestehen an der Nordseite (Straßenseite) die höchsten Lärmbelastungen mit bis zu 67 - 69 dB(A) am Tag bzw. 60 - 61 dB(A) in der Nacht  Im eingeschränkten Gewerbegebiet kommt es somit zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 3 dB(A) tags und bis zu 5 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV, die oft als Zumutbarkeitsgrenze gesehen werden, werden im eingeschränkten Gewerbegebiet tagsüber eingehalten und nachts um 1 dB(A) überschritten.
Im Mischgebiet (Baufeld - MI 1) entlang der Leyher Straße werden die Orientierungswerte  der DIN 18005 um bis zu 9 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts überschritten. Auch die Werte der 16. BImSchV sind mit 5 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts überschritten.
Entlang der Dottenheimer Straße entwickeln sich die Werte von 69 (61 Nachtwert) dB(A) an der Einmündung zur Leyher Straße zu 56 (49) dB(A) am südlichen Ende der Straße. An der Kreuzung Leyher Straße / Dottenheimer Straße sind somit die Werte der DIN 18005 für ein Mischgebiet deutlich überschritten (tags um bis zu 9 dB(A) / nachts um bis zu 11 dB(A)). Auch die Werte der 16. BImSchV sind dort überschritten (tags um bis zu 5 dB(A) / nachts um bis zu 7 dB(A)). Im südlicheren Bereich der Dottenheimer Straße sind die Orientierungswerte um durchschnittlich 3 dB(A) tags / und 6 dB(A) nachts überschritten. Die Immissionsrichtwerte sind tagsüber nur am nördlichen Rand des Baufeldes WA 2 überschritten und sonst eingehalten. Nachts beträgt die Überschreitung in diesem Bereich durchschnittlich 2 dB(A).
In dem an der Rehdorfer Straße geplanten Mischgebiet jedoch werden die Orientierungswerte weitgehend eingehalten. Tagsüber liegt an einem Immissionsort (IO) an der Kreuzung Rehdorfer Straße – Straße A um 1 dB(A) eine Überschreitung vor. Nachts sind die Werte an der nördlichen Baulinie der Teilmischgebiete MI 4 und MI 5 um max. 2 dB(A) überschritten. Die Werte der 16. BImSchV sind jedoch sowohl tags, als auch nachts eingehalten.
Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 5 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts, bestehen in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3. Die Werte der 16 BImSchV sind tagsüber nur an einem IO im Norden des WA 2 um 1 dB(A) überschritten, nachts jedoch um bis zu 4 dB(A).

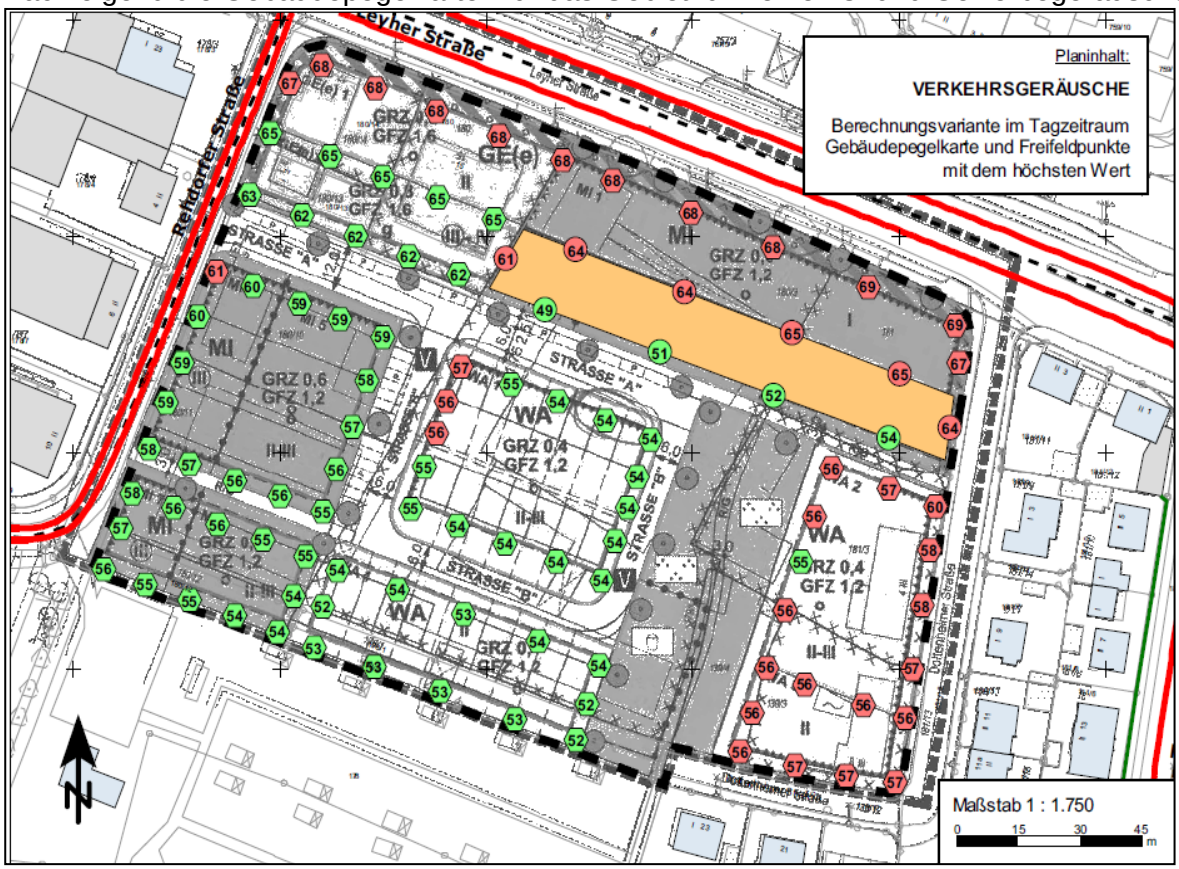
**Hinsichtlich des Gewerbelärms** wurden die Anlagengeräuschimmissionen untersucht, die von den im Nordwesten des Plangebiets bzw. westlich der Rehdorfer Straße bestehenden Gewerbebetrieben ausgehen. Die Ergebnisse werden wiederum für das maßgebende Geschoss und die Untersuchungszeiträume Tag und Nacht dokumentiert. Die **höchsten Lärmbelastungen** bestehen demnach im Nordwesten des Plangebiets sowie entlang der Rehdorfer Straße und nehmen nach Südosten hin ab.

Die höchsten Lärmbelastungen aus Gewerbegeräuschen liegen in dem an der Leyher Straße geplanten Mischgebiet vor, mit bis zu 71 dB(A) am Tag bzw. 56 dB(A) in der Nacht unmittelbar östlich neben

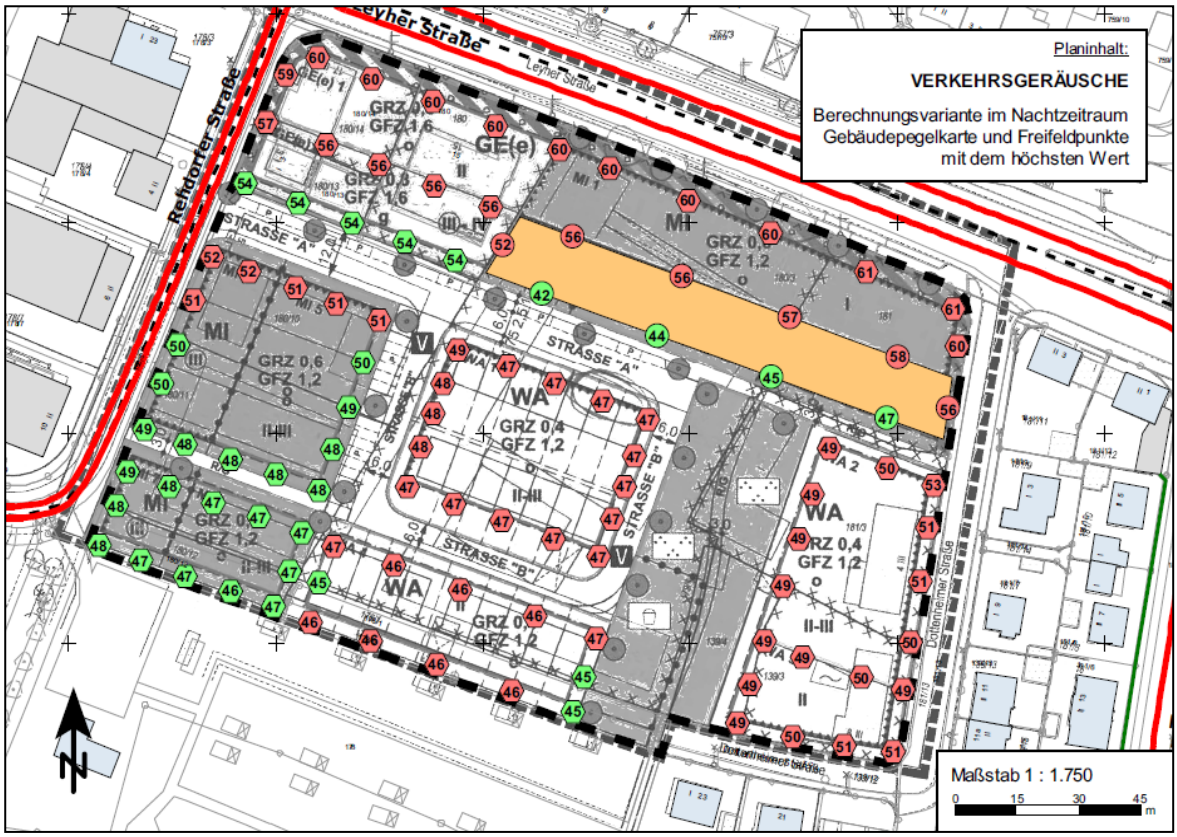
der GE(e)-Fläche (Reifenservice). Sowohl der Orientierungswert der DIN 18005, als auch der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm, werden hier tags und nachts um 11 dB(A) überschritten. In den anderen Teilen der Leyher Straße wird der für ein Mischgebiet geltende Orientierungswert sowie der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nachtüberwiegend eingehalten.
In den an der Rehdorfer Straße geplanten Mischgebieten MI 4 - MI 7 werden Orientierungs- und Immissionsrichtwert sowohl tags, als auch nachts, um bis zu 6 dB(A) überschritten. Nur in den südöstlichen Bereichen des MI 5 und im MI 6 werden die Werte eingehalten.

Die höchsten Lärmbelastungen der allgemeinen Wohngebiete bestehen mit 58 - 63 dB(A) am Tag bzw. 43 - 48 dB(A) in der Nacht im nordwestlichen bzw. westlichen Bereich des WA 1. Die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag bzw. 40 dB(A) in der Nacht werden  in der östlichen Hälfte des WA 1 sowie in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 eingehalten. Im WA 4 kommt es zu geringfügigen Überschreitungen von maximal 2 dB(A) an den westlichen Immissionsorten.

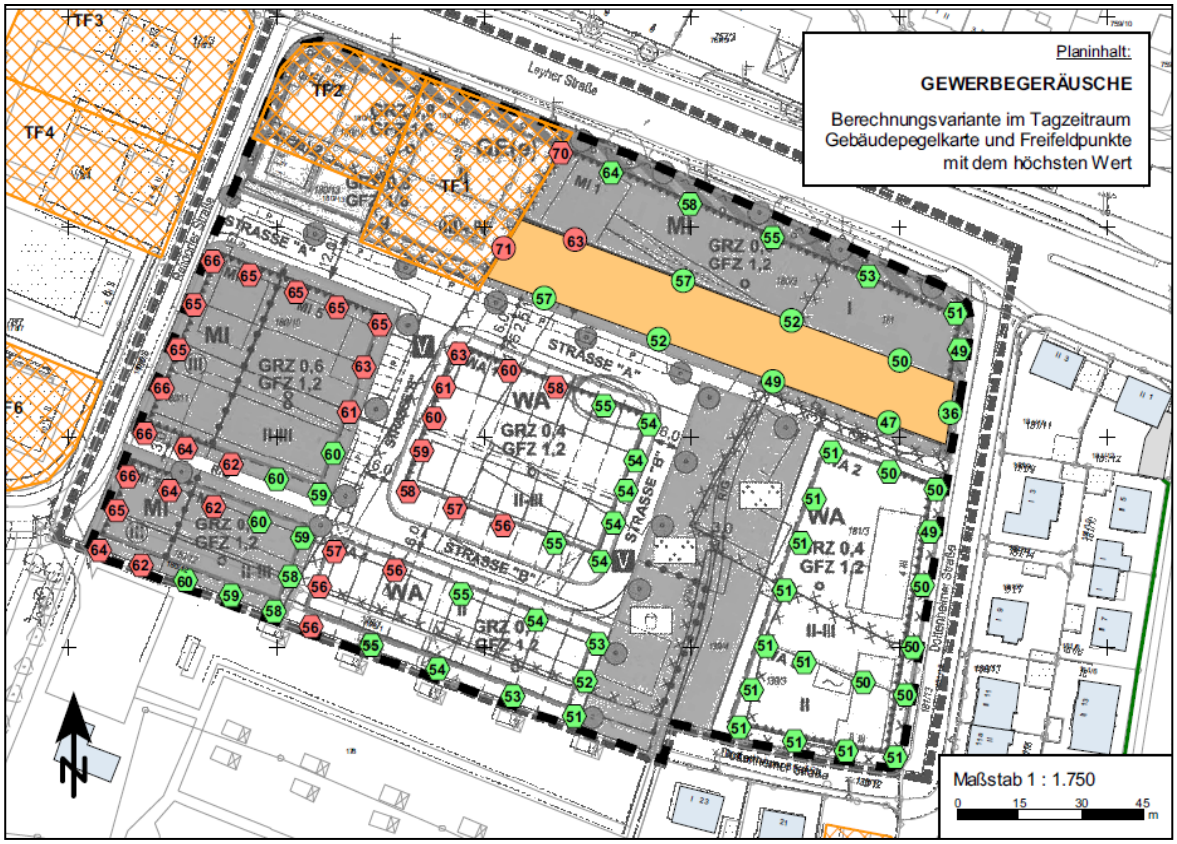
Nachfolgend die Gebäudepegelkarten für das Gebiet für Verkehrs- und Gewerbegeräusche.



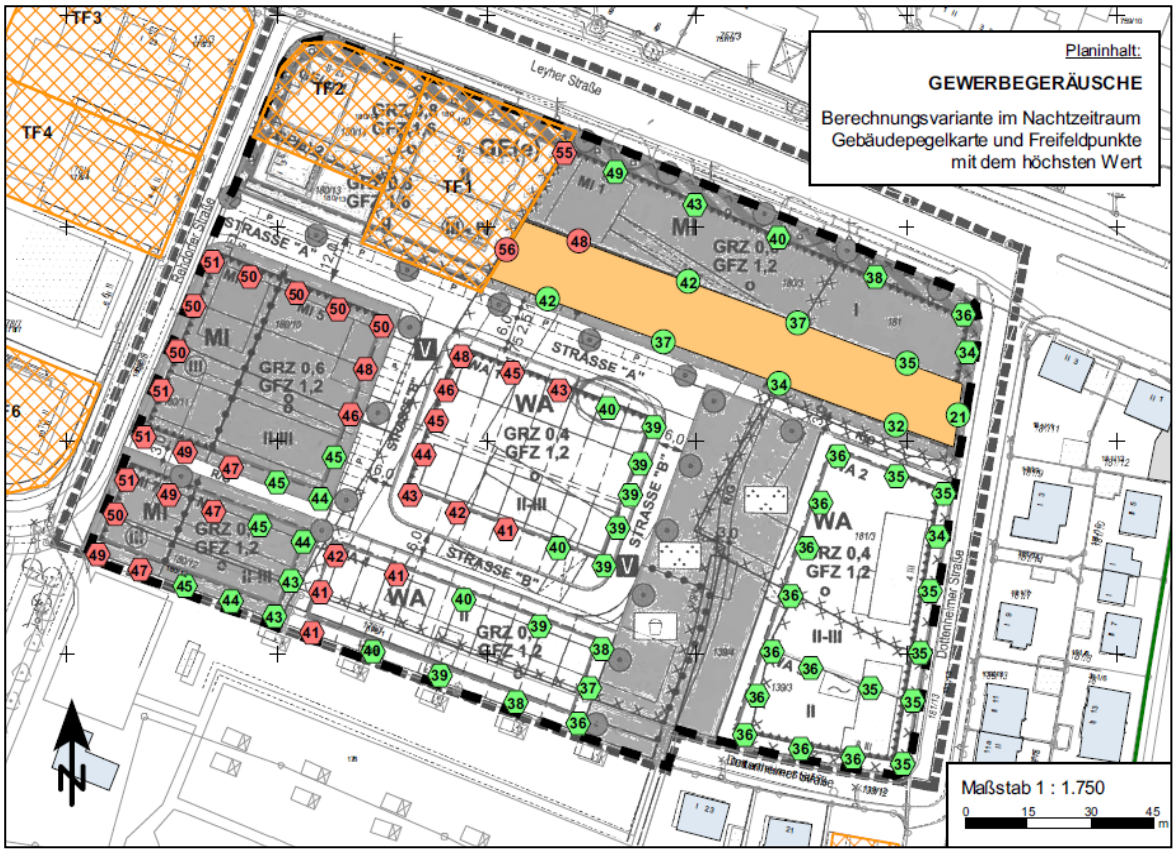
Quelle: IfB vom 10.Mai 2014 (unmaßstäblich)




Quelle: IfB vom 10.Mai 2014 (unmaßstäblich)




Quelle: IfB vom 10. Mai 2014 (unmaßstäblich)



Quelle: IfB vom 10. Mai 2014 (unmaßstäblich)

**Hinsichtlich des Freizeitlärms** wurden die von dem Gemeindezentrum westlich der Rehdorfer Straße ausgehenden Emissionen untersucht. Die **höchsten Lärmbelastungen** treten im 1. OG und in der Ruhezeit (zwischen 13:00 und 15:00 Uhr) mit maximal 53 dB(A) unmittelbar östlich der Rehdorfer Straße auf. Durch die Anordnung innerhalb der Mischgebiete, dass Wohnen im MI 4 und MI 7 nicht zulässig ist und an der Nordseite des MI 5 bereits aus Gründen der Abwehr von Gewerbelärmimmissionen Maßnahmen erforderlich sind, treten an zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen keine Überschreitungen durch Freizeitlärm auf. Die Orientierungswerte können sowohl in den Mischgebieten MI 5 und MI 6 als auch in den Wohngebieten eingehalten werden.

Auf Grund der geschilderten Lärmproblematik werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans zahlreiche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Im Kapitel 5.11 werden diese Maßnahmen näher erläutert.

## 5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

### 5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bereiche des Bebauungsplans werden entsprechend der vorhandenen Eigenart und nach den Planungsabsichten als eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete gemäß der §§ 4, 6 und 8 BauNVO festgesetzt. Neben den Festsetzungen im Planteil gelten die Regelungen des § 2 der Bebauungsplansatzung, die bestimmte Arten von Nutzungen in den Baugebieten gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 9 BauGB ausschließen. Die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete bleibt gewahrt, besondere städtebauliche Gründe werden im Einzelnen aufgeführt.

EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET

Der nordwestliche Teil des Plangebiets wird als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ GE(e) (§ 8 BauNVO) festgesetzt, mit der Maßgabe, dass dort nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und

nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.
Durch diese nutzungsbezogene Einschränkung sollen negative Auswirkungen auf die vorhandene und künftige Umgebung (v.a. Wohnen) vermieden werden. Dies betrifft sowohl negative Auswirkungen aus Lärmemissionen als auch solche, die aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nicht erwünscht sind.

Ziel ist langfristig eine Aufwertung des Gebiets und die Entwicklung einer attraktiven gewerblich genutzten Blockrandbebauung, die den Straßenraum fasst und die dahinterliegenden schutzbedürftigen Nutzungen abschirmt.
Durch die Beschränkungen des Bebauungsplans sind Nutzungen ausgeschlossen, die ansonsten in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, wie z.B. Einzelhandelsbetriebe, Kfz-Handelsbetriebe, Lagerplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, aber auch Anlagen für soziale Zwecke.

Kfz-Handel und Kfz-Abstellflächen
In unmittelbarer Nachbarschaft entlang der Leyher Straße führte bereits seit längerem die Entwicklung, dass sich auf ungenutzten Grundstücken Kfz-Handel ansiedelt, zu erheblichen Problemen mit den benachbarten Wohnnutzungen. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans soll verhindert werden, dass sich weitere dieser Nutzungen etablieren. Gebrauchtwagenhandel auf leer stehenden Grundstücken bietet einen vergleichsweise hohen Profit bei geringem Investitionsbedarf und steht damit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans entgegen.
Außerdem würde die als Lärmschutzriegel geplante Bebauung entlang der Leyher Straße in ihrer Gestalt durch möglicherweise vorgelagerten Kfz-Handel oder -Ausstellung stark beeinträchtigt und das Straßenbild gestört werden. Da von reinen Kfz-Abstellflächen nahezu die gleichen Wirkungen zu erwarten sind, wird auch diese Nutzung ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe
Bei Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben handelt es sich erfahrungsgemäß um Betriebe mit geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke. Sie sind außerdem aufgrund ihres häufig überörtlichen Einzugsbereichs stets mit Störpotential für die Nachbarschaft verbunden. Da das Gewerbegebiet an der Leyher Straße aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum Frankenschnellweg (A 73) und zur Südwesttangente für beide Betriebsarten besonders attraktiv wäre, ist es erforderlich hier planungsrechtliche Regelungen zu treffen. Ein Gebiet verliert erfahrungsgemäß an Attraktivität für konventionelle Gewerbebetriebe, sobald sich eine oder gar mehrere dieser Nutzungen angesiedelt haben („Trading-Down-Effekt“). Einer solchen Entwicklung soll durch die Nutzungseinschränkungen vorgebeugt werden.
Darüber hinaus erarbeitet die Stadt Nürnberg derzeit ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept. Dieses stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und soll transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung schaffen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht den vorläufigen Erkenntnissen aus dem Konzept und setzt dieses in konkretes Planungsrecht um.

Einzelhandel, Tankstellen
Da es sich beim Plangebiet um einen - gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg - nicht etablierten, nicht integrierten (Einzel-) Standort handelt, wird im GE(e) Einzelhandel ausgeschlossen. Im östlich angrenzenden Mischgebiet regelt der Bebauungsplan bereits die Zulässigkeit eines gebietsversorgenden Einzelhandelsbetriebs (s.u.) und daher wäre ein weiterer solcher Betrieb nicht mehr gebietsverträglich. Darüber hinaus erlaubt die verkehrliche Situation im Rückstaubereich zur Kreuzung Leyher Straße/ Von-der-Tann-Straße keine weiteren verkehrsintensiven Nutzungen. Aus letzterem Grund sind auch Tankstellen im GE(e) ausgeschlossen.

Betriebsleiterwohnungen
Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter wird hier auf den Teilbereich mit der Bezeichnung „GE(e) 2“ beschränkt, um keine

weiteren schutzbedürftigen Nutzungen in dem stark durch Verkehrs- und Gewerbelärm belasteten Bereich zu etablieren.

Anlagen für soziale Zwecke
Der Ausschluss dieser im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart dient dem Schutz der Einrichtungen selbst. Da das Gewerbegebiet in einem stark durch Verkehrs- und Gewerbelärm beeinträchtigten Bereich liegt, soll durch den Ausschluss verhindert werden, dass sich besonders schutzbedürftige Einrichtungen, wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen hier ansiedeln, die damit unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt wären.

BESTANDSCHUTZ

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches an der Leyher Straße befinden sich 2 Gewerbebetriebe (Kfz-Prüfstelle auf dem Grundstück Fl. Nr. 180/14, Gemarkung Sündersbühl, Leyher Str. 17 und Reifenservice auf dem Grundstück Fl. Nr. 180/0, Gemarkung Sündersbühl, Leyher Str. 15) für die Bestandschutz besteht. Diese Standorte sollen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden. Geringfügige Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Erweiterungen dürfen nur der Anpassung an die zum Zeitpunkt der Antragstellung üblichen betrieblichen Erfordernisse dienen und nicht der Expansion des Betriebs.
Durch diese Festsetzung soll dem Bedürfnis nach Sicherung der dort ansässigen Betriebe Rechnung getragen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets in seinen übrigen Teilen bleibt dadurch gewahrt. Eine Einschränkung ihrer bisher genehmigten Nutzung steht für die beiden Betriebe nicht zu befürchten, da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz auf die Genehmigungen der beiden Betriebe abgestellt sind. Eine künftige Entwicklung der Betriebe hin zu lärmintensiveren Nutzungen ist jedoch ausgeschlossen.

Damit werden diese Gewerbebetriebe (Leyher Straße 15 und 17) bezüglich ihrer künftigen Nutzung eingeschränkt. Demgegenüber wird mit dem Bebauungsplan Nr. 4605 das Maß der baulichen Nutzung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke (GE(e) 2) deutlich erhöht. Im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 3503, in dem die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 1,6 festgesetzt ist, wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine GFZ von 2,4 erhöht, ebenso erhöht sich die Zahl der zulässigen Geschosse von II auf bis zu IV Vollgeschosse. Im Ergebnis kann davon auszugegangen werden, dass sich der Bebauungsplan nicht wertmindernd auf die beiden Bestandsgrundstücke auswirkt.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten, die den Bestand berücksichtigen und die Festsetzung zum erweiterten Bestandschutz (s.u.) die eine weitere Ausübung der genehmigten Nutzungen sichern, verhindern außerdem, dass „die Ausübung der verwirklichten Nutzung und sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.“ (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB)

Die Wahrung des Gebietscharakters gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO bleibt jedoch trotz dieser Einschränkung der Nutzungen erhalten und eröffnet auch genügend Spielraum, andere als die momentan genehmigten Nutzungen dort anzusiedeln.

MISCHGEBIETE

Im östlichen Bereich entlang der Leyher Straße sowie einem Teilbereich östlich der Rehdorfer Straße setzt der Bebauungsplan Mischgebiete (§ 6 BauNVO) fest, die wiederum in Teilgebiete unterteilt sind, um eine Feinsteuerung der aus lärmschutztechnischen Gründen erforderlichen Nutzungseinschränkungen zu ermöglichen.
Ausgeschlossen werden einige Nutzungen, die nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, nämlich Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Kfz-Handelsbetriebe und Lagerplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sowie in Teilbereichen Wohnen.

Wohnen
Ziel ist u.a. Schaffung eines gemischten Standorts für Wohnen und Gewerbe, wobei durch den Ausschluss von Wohnen in den Teilbereichen MI 4 und MI 7 dem städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen werden soll. Durch den Ausschluss von Wohnnutzung im MI 1, an der Leyher Straße, sollen außerdem Flächen, die aufgrund der hohen Verkehrsbelastung nicht für Wohnen geeignet sind, für einen gebietsversorgenden Einzelhandelsbetrieb gesichert werden.

Einzelhandel, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
Die Entwicklung eines gebietsversorgenden Einzelhandels an der Leyher Straße entspricht den Grundsätzen des am 23. Oktober 2013 im Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Nürnberg. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist dieses Einzelhandelskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB zu berücksichtigen. In diesem Konzept wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als kein Zentren- bzw. Nachversorgungsstandort eingestuft. Der Planbereich kann auch nicht als integrierter Standort gesehen werden. Um negativen Auswirkungen für den Einzelhandel in anderen Teilen des Stadtgebiets vorzubeugen, werden für den Planbereich hierfür Festsetzungen getroffen. Der Standortkatalog nach den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung empfiehlt für einen nicht etablierten, nicht integrierten (Einzel-) Standort, wie er an der Leyher Straße vorliegt, einen Ausschluss von nahversorgungsrelevantem und sonstigem zentrenrelevanten Einzelhandel. Im Einzelhandelskonzept ist als Ausnahme Einzelhandel genannt, der zum einen unter der Schwelle der Großflächigkeit liegt (< 800m² Verkaufsfläche) und der Versorgung angrenzender Wohnbebauung (oder Gewerbebetriebe) dient. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Durch die Festsetzung eines nahversorgungsrelevanten Sortiments gemäß Tab. 6 des Nürnberger Einzelhandelskonzepts wird dem Rechnung getragen. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind im Plangebiet nicht vorgesehen, da sich solche Einzelhandelsbetriebe, außer in Zentren, an etablierten nicht integrierten (Sonder-) Standorten ansiedeln sollen.
Die Einschränkung der Zulässigkeit des Einzelhandels auf die Teilbereiche mit der Bezeichnung MI 1, MI 2 und MI 3 ist erforderlich, um verkehrliche Probleme an der Leyher Straße auszuschließen und – die hinterliegenden Mischgebiete betreffend – keinen zusätzlichen Verkehr in die Wohngebiete zu ziehen.

Aus den gleichen Gründen werden Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich in dem entsprechenden Gebiet keine Betriebe ansiedeln, die auf Grund des Verkehrsaufkommens Probleme für die hier geplanten Wohnhäuser verursachen.

Kfz-Handelsbetriebe und Lagerplätze zum Abstellen von Kraftfahrzeugen
Ausgeschlossen werden in den Mischgebieten weiterhin Einzelhandelsbetriebe zum Handel von Kfz sowie Flächen auf denen Fahrzeuge zum Verkauf oder sonstigen Zwecken abgestellt werden aufgrund § 1 Absatz 9 BauNVO. Hier sind die gleichen Gründe anzuführen wie auch bereits für die eingeschränkten Gewerbegebiete.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution
Um negative Auswirkungen durch eine bordellartige Nutzung zu vermeiden und einem Trading-Down-Effekt vorzubeugen, werden Bordelle und bordellartige Betriebe in den Mischgebieten ausgeschlossen. Der Ausschluss der genannten Nutzungen ist auch erforderlich, um Verdrängungseffekten vorzubeugen. Ein Gebiet verliert erfahrungsgemäß an Attraktivität für konventionelle Gewerbebetriebe, sobald sich eine oder mehrere der auszuschließenden Nutzungen angesiedelt haben.

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

Der südliche Teil des Plangebiets sowie ein Teilbereich entlang der Dottenheimer Straße werden gemäß den geplanten Nutzungszielen als allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Zur Sicherung der angestrebten Wohnqualität setzt der Bebauungsplan fest, dass in den allgemeinen Wohngebieten Einzelhandelsbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen wird insbesondere erreicht, dass gebietsfremder Ziel- und Quellverkehr, der bei den ausgeschlossenen Nutzungen in größerem Umfang zu

erwarten wäre, weitgehend vermieden wird. Der Ausschluss von Einzelhandel ist darüber hinaus der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes geschuldet (s.o.) Rechtsgrundlage hierfür bildet § 1 Abs. 6 BauNVO. Die Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete bleibt dabei gewahrt.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass in den Teilen des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe erst zulässig sind, wenn die Baufelder mit der Bezeichnung MI 2 und MI 3 gemäß den Festsetzungen im Planteil im Rohbau bebaut sind.
Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die hinterliegenden Grundstücke der Wohngebiete nicht ohne den erforderlichen Lärmschutz an der Leyher Straße entwickelt werden können und sich entlang der Leyher Straße kein städtebaulich unbefriedigender Zustand verfestigt.

## 5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO durch die im Planteil zum Bebauungsplan Nr. 4605 festgesetzten, jeweils max. zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) bestimmt.

In den Mischgebieten südlich der Leyher Straße und östlich der Rehdorfer Straße werden die gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für das höchstzulässige Maß der Nutzung festgesetzt. Die hier angestrebte Konzentration der Baumassen soll einerseits eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke ermöglichen und andererseits die für den Schallschutz der rückwärtigen Wohnbebauung zur Leyher Straße und zum Gewerbegebiet an der Rehdorfer Straße erforderlichen Baumassen ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten werden ebenfalls die gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenzen festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist eine der Lage des Plangebiets angemessene verdichtete Bauweise und damit wiederum die Reduzierung einer ökonomisch, ökologisch und baukulturell belastenden Siedlungsexpansion durch Flächeninanspruchnahme.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet, orientiert sich das Maß der Nutzung im Teilgebiet mit der Bezeichnung GE(e) 2 an dem östlich anschließenden Mischgebiet und dem hier gewünschten Lärmschutzriegel zur Leyher Straße. Insgesamt soll für die überplanten Gewerbebetriebe keine Verschlechterung des Nutzungsmaßes resultieren, daher sind im Teilbereich mit der Bezeichnung GE(e) 1 die Werte des Bebauungsplans Nr. 3503 übernommen worden.

### Höhenentwicklung

Im Plangebiet wird eine von Norden nach Süden abgestufte Höhenentwicklung festgesetzt. Generell soll sich die geplante Bebauung in die überwiegend zweigeschossig geprägte Umgebung einfügen. Deshalb ist in den allgemeinen Wohngebieten mit einer Festsetzung bis zu 3 Vollgeschossen bei Ausschöpfung des Höchstmaßes das oberste Geschoss als Staffelgeschoss (zur Begriffsbestimmung siehe auch 5.7.) auszuführen.

Innerhalb der Baugebiete mit der Bezeichnung GE(e) 2, MI 2 und MI 3 werden zwingend mindestens drei bis maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Hintergrund dieser Regelung sind die Ergebnisse des schalltechnischen Immissiongutachtens, das als aktive Schallschutzmaßnahme für die rückwärtige Wohnbebauung einen durchgehenden Gebäuderiegel vorsieht.

## 5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Der Bebauungsplan Nr. 4605 setzt überwiegend eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Lediglich für die Baufelder mit der Bezeichnung GE(e) 2, MI 2 und MI 3 entlang der Leyher Straße wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich ein durchgehender Baukörper zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist die Umsetzung des immissionsschutztechnisch erforderlichen Schallschirms, der keine Unterbrechungen aufweisen darf um ausreichend wirksam zu sein.

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird in allen Baugebieten über eine umlaufende Baugrenze bestimmt. In den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI 2, MI 4, MI 5 und MI 7 sind teilweise auch Baulinien angeordnet, die dazu dienen eine geschlossene städtebauliche Gestalt des Baukörpers und damit wiederum einen lückenlosen Lärmschutz zu gewährleisten.

### 5.4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN

Der Nachweis der privaten Stellplätze kann entweder grundstücksweise auf den Baugrundstücken erfolgen oder auch in Form kleinerer Sammelparkierungen. Die letztere Lösung wäre z.B. für Baugrundstücke, die an den – für Kraftfahrzeuge nicht befahrbaren – Rad- und Fußwegen liegen eine Option. Weitere erforderliche, öffentliche Stellplätze werden entlang der Straße „A“ als Längsparker nachgewiesen sowie in der Straße „B“ als Senkrechtparker.

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind Stellplätze, Garagen und Carports nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei der Herstellung der privaten Stellplätze ist bei Garagen ein Abstand von mindestens 3,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten, bei Carports mindestens 1,0 m. Dies dient einem einheitlichen Straßenbild und dem sicheren Ein- und Ausfahren aus den Garagen/ Carports.

Der Bebauungsplan erlaubt ferner die Anordnung von Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Durch diese Regelung soll ein Anreiz geschaffen werden, Parkierungsanlagen unterirdisch anzuordnen. Tiefgaragen stellen eine zwar teurere aber städtebaulich wünschenswerte Lösung dar, da Baugebiete, die möglichst freigehalten sind von ruhendem Verkehr eine bessere Wohnqualität und Gestaltung aufweisen. Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung die Notwendigkeit häufiger Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vermieden. Da dem Bebauungsplan kein konkreter Planentwurf zugrunde liegt lässt sich derzeit die Lage von Tiefgaragen und ihren Zufahrten nicht abschätzen.

### 5.5. NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z.B. von Dächern) zulässig. Nebenanlagen für Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie können ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der unter § 2 Nr. 5.1 der Satzung zulässigen, ist aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes erforderlich. Mit diesen Festsetzungen soll außerdem der Erhaltung des geplanten Gebietscharakters Rechnung getragen sowie die Anlage von größeren zusammenhängenden begrünten Gartenbereichen erreicht werden. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO. Aus diesem Grund wird gemäß § 2 Nr. 5.3 der Satzung die Größe von zulässigen Gartengerätehäuschen auf max. 6 m² beschränkt.

Zur Einhaltung eines einheitlichen Gesamtbildes werden Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m festgesetzt. Dadurch soll vermieden werden, dass bei der gewollten eher verdichteten Bauweise stellenweise aufgrund von hohen Einfriedungen eine „Einmauerungswirkung“ entsteht. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist auf durchlaufende Sockel zu verzichten, weil diese für die im Stadtbereich häufiger vorkommenden Kleintiere, wie z.B. Igel ein unüberwindbares Hindernis darstellen.

### 5.6. ABSTANDSFLÄCHEN

Durch den Verzicht auf Anordnung des Art. 6 BayBO ergeben sich an 2 Stellen des Bebauungsplanes bei Ausschöpfung der Baugrenzen und der maximalen Geschosszahlen Unterschreitungen der gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) in Misch- bzw. allgemeinen Wohngebieten erforderlichen Ab-

standsflächen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben dennoch gewahrt. Zwischen den Baufeldern MI 2 und WA 2, sowie zwischen den Baufeldern MI 4 / 5 und MI 6 / 7 konnte nachgewiesen werden, dass in dem Fall dennoch eine Abstandsfläche von 0,4 H eingehalten und sogar überschritten wird. Damit hält der Bebauungsplan an diesen Stellen einen Mindeststandard ein, wie er auch in der Musterbauordnung (MBO) in Anlehnung an verschiedene Länderbauordnungen vorgegeben ist. Dazu aus der Begründung zur Musterbauordnung in der Fassung von November 2002:

„*Die Verringerung der Abstandsflächentiefe auf von 1 auf 0,4 H – unter Beibehaltung der bisherigen Mindestabstandsflächentiefe von 3 m – entspricht den geringsten in den Länderbauordnungen vorgefundenen Werten (…). Sie zielt ausschließlich auf einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard und verfolgt keine städtebaulichen Nebenzwecke (mehr); angehobene Qualitätsanforderungen festzuschreiben, ist nicht Aufgabe des an der Gewährleistung eines sicherheitsrechtlichen Minimums ausgerichteten Bauordnungsrechts.(…)*
*Ziel der Regelung der Abstandsflächentiefe ist die Ausleuchtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht im fensternahen Bereich (bis etwa 2,5 m Tiefe), die Lesen und Schreiben bei bedecktem Himmel gestattet. Die Absenkung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H stellt auch gegenüber der bisherigen Regelung keinen Systembruch dar. Als bauordnungsrechtliche Mindestanforderung legte die MBO bereits bisher mittels des Schmalseitenprivilegs (Absatz 6 a. F.) ein vergleichbar geringes Maß (0,5 H, allerdings in Verbindung mit Wandbreiten) fest. Die Inkonsequenz des Schmalseitenprivilegs ließ schon immer die Frage offen, weshalb einem dritten Nachbarn nicht zugemutet werden konnte, was zwei von diesem Privileg betroffenen Nachbarn gesetzlich zugemutet wurde. (…).*“

Im Weiteren der Begründung zur MBO wird dargelegt, dass die Einhaltung der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) auch bei der verringerten Abstandsfläche noch gegeben ist.

Beim Bebauungsplan Nr. 4605 lassen die großzügigen Baufenster ausreichend Spielraum, die Gebäude und die Grundrisse von Wohnungen und Geschäftsgebäuden so zu gestalten, dass jeweils ausreichende Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Aufenthaltsräume möglich sind. Da für den gesamten Bereich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und auch aus Gründen der Schallabschirmung eine verdichtete Bauweise gewünscht ist, ist die Unterschreitung der Abstandsflächen beschränkt auf relativ kurze Abschnitte vertretbar und auch mit gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen vereinbar. Bei den Baufeldern WA 2, MI 7 und MI 6 handelt es sich um die Nordseiten, die davon betroffen sind. In den Baufeldern MI 4 und MI 5 ist ohnehin kein Wohnen zulässig. Bei den übrigen Mischgebieten, die an der Südseite von der verringerten Abstandsfläche betroffen sind (MI 2, MI 5) ist es problemlos möglich an dieser Stelle Räume anzuordnen, die nicht mehr als den Mindeststandard benötigen.

## 5.7. GESTALTUNG/ ORTS- UND STRASSENBILD

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Die Dachlandschaft hat eine hohe Bedeutung für das Ortsbild. Der städtebauliche Anspruch an eine ruhige und nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen gebaute Dachlandschaft kollidiert oftmals mit den Interessen der Bauherren nach einer maximalen Raumausnutzung und dem Wunsch nach individueller Ausgestaltung. Der Bebauungsplan setzt als Dachform Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer fest. Durch diese Regelung soll erreicht werden, dass trotz der weitgehend offen gehaltenen Konzeption des Bebauungsplans dennoch eine überwiegend einheitliche Formensprache im gesamten Baugebiet auch über einen längeren Entwicklungszeitraum gewährleistet ist.
Das oberste zulässige Vollgeschoss kann entweder als Staffelgeschoss mit flachgeneigtem Pultdach oder als Terrassengeschoss errichtet werden. Dadurch wird ein vielfältiger Gestaltungsspielraum für die unterschiedlichen Bauformen ermöglicht und durch die Begrenzung von Wandhöhe und Baumasse der einzelnen Baukörper eine günstigere Belichtung und Belüftung auch bei hoher Bebauungsdichte erreicht.
Die Grundfläche des Terrassen- bzw. Staffelgeschosses darf gemäß § 2 Nr. 3.3 der textlichen Festsetzungen maximal 70 % des darunter liegenden Geschosses betragen. Als Terrassengeschoss werden hier Geschosse bezeichnet, die mindestens an einer oder mehreren Außenwänden gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen. Der Rücksprung muss nicht notwendigerweise als Terrasse ausgebildet sein. Vorspringende Bauteile (wie Wintergärten, Windfänge o. ä.) in den darun-

ter liegenden Geschossen zählen nicht zur Fläche, die zur Ermittlung der 70% - Regel heranzuziehen ist.

Werbeanlagen
Im gesamten Geltungsbereich werden Anlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen. Einzelwerbeanlagen sind generell nur am Ort der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Damit wird die Reizüberflutung insbesondere in den Gewerbe- und Mischgebieten verhindert. In den Wohngebieten ist das Orts- und Straßenbild vor optischen Beeinträchtigungen zu schützen. Rechtgrundlage bilden hier, da Fremdwerbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzungen zu betrachten sind, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB (Gestaltung des Ortsbildes). Als besondere städtebauliche Gründe sind die besondere Lage des Gebietes in unmittelbarer Nähe zur Ringstraße an einer der Einfallstraßen Nürnbergs, die erfahrungsgemäß als Standorte für Fremdwerbung sehr attraktiv ist, und des Weiteren die angestrebte hochwertige Gebietsstruktur zu nennen.

Das Gebiet entlang der Leyher Straße ist überwiegend geprägt durch eine vergleichsweise kleinteilige gewerbliche Bebauung/ Nutzung durch alteingesessene, mittelständische Betriebe, und – nördlich der Leyher Straße - durch kleinteilige Wohnbebauung, die immer wieder durch Kfz-Handel unterbrochen ist und dadurch bereits Störungen aufweist. Dem soll im Plangebiet entgegengewirkt werden. Die Festsetzung zum Ausschluss von Werbeanlagen, die Fremdwerbung zum Gegenstand hat, soll das Straßenbild aufwerten und die Entwicklung hin zu einem hochwertigen Standort auch äußerlich unterstützen.

Da Fremdwerbung (z.B. City-Light-Boards) als sonstige nichtstörende gewerbliche Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Einzelfall im allgemeinen Wohngebiet zulässig sein kann, bezieht sich der Ausschluss auf den gesamten Geltungsbereich. Die Qualität innerstädtischer Wohngebiete zu stabilisieren und für breite Bevölkerungsschichten attraktiv zu halten ist ein erklärtes Ziel der Stadtplanung. Anlagen der Fremdwerbung sind regelmäßig geeignet das Ortsbild zu beeinträchtigen und durch Beleuchtung die Wohnruhe zu stören.

## 5.8. BEPFLANZUNGEN

### 5.8.1. Dachbegrünung

Im Bebauungsplan Nr. 4605 wird festgesetzt, dass die Dächer von Gebäuden bis zu einer Dachneigung von maximal 10° über eine Fläche von mindestens 75 % mit extensiven Dachbegrünungen zu versehen sind. Darüber hinaus sind die Dächer von Garagen und Carports ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Die Dachbegrünung soll sich aus Sedum-Arten, Kraut- und Grasvegetationen zusammensetzen, die Vegetationsschicht soll mindestens 0,05 bis 0,10 m stark sein.
Insbesondere in dicht bebauten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung.
Neben den eingangs angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

### 5.8.2. Tiefgaragenüberdeckung

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

### 5.8.3. Dachbegrünung von Garagen und Carports

Für die Dachflächen von Garagen sowie Carports wird eine extensive Begrünung (Sedum-Arten, Kraut- und Grasvegetation) zur Verbesserung des Kleinklimas, Verzögerung des Niederschlagsabflusses, Entlastung der Kanalisation und aus gestalterischen Gründen festgesetzt.

### 5.8.4. Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz

Im Anschluss an den südlich, nah gelegenen Westpark wird zur Ergänzung und Verbesserung des Erholungsangebots für kurzzeitigere Grünflächenbesuche der zukünftigen Bewohner wohnungsnah im Gebiet eine Grünanlage mit Spielplatz festgesetzt. Die Grünfläche soll unter Berücksichtigung sozialer Kontrolle mit Gehölzen eingefasst und als Aufenthaltsraum mit Treffpunktcharakter und Spielmöglichkeiten für Kinder, die noch nicht selbstständig den Westpark aufsuchen können, gestaltet werden.
Entlang der westlichen und nördlichen Grenze sollte eine Baumreihe, die gleichzeitig als Straßenbegleitgrün fungiert, gepflanzt werden. Der östliche Rand kann mit unterbrochenen Gehölzgruppen gestaltet werden. Zur Pflanzung sind heimische, standortgerechte Laubgehölze vorzusehen.

### 5.8.5. Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird festgesetzt, um den Straßenraum aufzuwerten und durch den Abstand zwischen Gehsteig und Gebäuden zu gliedern sowie die Straßenbäume entlang der Leyher Straße auf der gegenüberliegenden Seite zu ergänzen.

### 5.8.6. Zu erhaltende Bäume

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche befinden sich vereinzelte Bestandsbäume. Diese sind im Zuge der Umsetzung der Planung zu erhalten und in die künftige Gestaltung der öffentlichen Grünfläche zu integrieren.

### 5.8.7. Zu pflanzende Bäume

Die Bäume werden als Ergänzung der gehölzbestandenen, öffentlichen Grünfläche aus gestalterischen und ökologischen Gründen sowie zur Klimaverbesserung im Wohngebiet festgesetzt und sind auf Dauer zu unterhalten.
Zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraums werden heimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt. Außerdem werden Parkplätze mit Bäumen überstellt.
In den Wohn- und Mischgebieten wird ein Baum pro 200 $m^2$ nicht überbaubarer Grundstücksfläche der Baugrundstücke vorgesehen, weil der Anteil von Geschosswohnungsbau zu Einfamilienhäusern bzw. gewerblicher Nutzung zu Wohnnutzung nicht verbindlich geregelt werden soll und die Baumstandorte folglich auch nicht festgelegt werden können.

Die Vitalität und die Lebensdauer eines Baums in befestigten Flächen stehen in direktem Zusammenhang mit der Größe seiner bodenoffenen Baumscheibe und des ihm zur Verfügung stehenden Wurzelraums. Da die Neupflanzung eines Baums beträchtliche Kosten verursacht und eine größere Baumscheibe darüber hinaus die Selbstversorgung mit Wasser und Nährstoffen fördert und auf diese Weise die Pflegekosten reduziert werden, wird eine Mindestgröße von 16 $m^2$ bodenoffener Baumscheibe pro Baum für notwendig erachtet.
Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Durch die Verwendung von Bäumen in

der o.g. Größe soll ein gutes Anwachsen gewährleistet und eine schnelle Raumwirksamkeit erzielt werden.

Bei Baumneupflanzungen ist der in den „Richtlinien für die Unterbringung von Bäumen und Leitungen im öffentlichen Straßenraum“ festgelegte Mindestabstand zu den Kanalleitungen einzuhalten.

## 5.9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Zur Verzögerung und Verringerung des Niederschlagsabflusses und Verbesserung des Kleinklimas werden begrünte Flach-, Garagen- und Carportdächer, versickerungsfähige Beläge sowie eine Begrünung der Tiefgaragendecken festgesetzt. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind in den Empfehlungen zur Regenwasserversickerung (5.9.2) enthalten. Voraussetzung für die Einrichtung von Versickerungsmaßnahmen ist die Schadstofffreiheit des Untergrunds. Hierzu ist insbesondere außerhalb altlastenrelevanter Teilflächen die Versickerungseignung des Untergrunds und die Möglichkeit zur Errichtung von Versickerungsanlagen zu untersuchen.

### 5.9.1. Versickerungsfähige Beläge

Für die Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Abfallsammelplätze wird die Herstellung einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) festgesetzt, um im Wohngebiet die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren.
Hierzu muss als Filterzone für Niederschlagswasser unter der offenen Befestigung eine mindestens 20 cm dicke, durchwurzelungsfähige Bodenschicht angelegt werden. Für die Tragschicht und zur Fugenverfüllung sind Baumaterialien zu verwenden, die eine langfristige Wasserdurchlässigkeit gewährleisten.

### 5.9.2. Regenwasserversickerung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf Basis des Versickerungs- und Altlastengutachtens, welches im Oktober 2014 vorliegen wird, ist ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept zu erarbeiten, das die o.g. gesetzlichen Vorgaben erfüllt.

Elemente einer alternativen Behandlung von Regenwasser sind:

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus wohnbaulichen Flächen bis 1000 m² Grundstücksgröße ist außerhalb von Wasserschutzgebieten, Altlastenbereichen und Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich genehmigungsfrei. Die Niederschläge dürfen nicht über unbeschichtete Metalldächer gesammelt werden. Falls eine Belastung mit Altlasten vorliegt, wird die Genehmigung zur Einleitung der Niederschlagswässer in das Grundwasser regelmäßig nicht erteilt.

## 5.10. MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, auf den Fl. Nrn. 178/5, 179, 180/12, Gemarkung Sündersbühl liegen Stromleitungen, die einen Schutzstreifen von jeweils 1 m beidseitig erfordern. Dieser wurde mittels der Festsetzung „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB planungsrechtlich gesichert. Eine dingliche Sicherung wie seitens der N-ERGIE gefordert ist im Zuge der Objektplanung mit den künftigen Nutzern/ Eigentümern zu regeln.

## 5.11. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I. S. D. BIMSCHG

Der Bebauungsplan trifft für Teile des allgemeinen Wohngebiets und auch für Teile des Mischgebiets in denen Wohnen zulässig ist, Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm und Gewerbelärm.
Diese Festsetzungen sind notwendig, da aufgrund der in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Vorbelastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm ein ausreichender Schutz der sensiblen Nutzungen nicht durch räumliche Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann. Daher werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen.

<u>Empfohlene Maßnahmen aus der schalltechnischen Untersuchung</u>
Der Planung lag kein konkretes Bebauungskonzept zugrunde, es handelt sich um eine Angebotsplanung. In der gegebenen Situation mit diversen erheblichen Lärmquellen hat jede Veränderung der Gebäudestellung, der Gebäudehöhe oder des Abstands zwischen Gebäuden Auswirkungen auf die benachbarten Flächen und Gebäude. Es gibt verschiedene Bebauungsvarianten, die eine Umsetzung der städtebaulichen Ziele ermöglichen. Dies wurde durch Probeentwürfe getestet und nachgewiesen. Das Problem lag darin, Festsetzungen zu treffen, die einerseits einem späteren Entwickler Gestaltungsmöglichkeiten einräumen, gleichzeitig aber verallgemeinernd den notwendigen Schallschutz für die künftigen Nutzer vorgeben.

Den im Planteil und in der Satzung getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz lagen die Ergebnisse der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Sorge vom 10.Mai. 2014 zugrunde. Für die Untersuchungen wurde – mit Ausnahme des durchgehenden dreigeschossigen Gebäuderiegels im Mischgebiet an der Leyher Straße - die freie Schallausbreitung gerechnet und hier die Baugrenzen als äußerste Grenze der jeweiligen Bebauung angenommen. Die über die zulässige Gebäudehöhe auftretenden maximalen Lärmpegel, wurden – jeweils für das lauteste Geschoss - als maßgebliche Lärmpegel für die Festsetzung von erforderlichen Maßnahmen (wie z.B. schalldämmende Fassadenkonstruktionen und schallgedämmte Fenster mit Lüftungseinrichtungen[1]) zugrunde gelegt. Damit wird das Planungsgerüst vorgegeben. Durch eine geschickte Gebäudeanordnung können möglicherweise weniger Maßnahmen ausreichen. Dies kann im Rahmen des Bauantragsverfahrens – sofern Befreiungen von den Festsetzungen notwendig würden – durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen werden.

In der folgenden Tabelle ist die Lärmsituation in den einzelnen Baufeldern des Bebauungsplans zusammengefasst. Basierend auf der jeweiligen Lärmbelastung wurden in der schalltechnischen Untersuchung Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die ein gesundes Wohnen und Arbeiten im Plangebiet ermöglichen. Da es sich, wie bereits erwähnt, um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind die Maßnahmen beispielhaft und bei Befreiungen im Einzelfall zu prüfen bzw. der Schallschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

[1] s. Bericht 11248.3 Ingenieurbüro Sorge GmbH vom 10.Mai 2014 Anlagen 7 + 8

| Baufeld | Gebietsart | Überschreitung Verkehrslärm | Überschreitung Gewerbelärm | Lärmschutzmaßnahmen (Vorschlag Gutachter) |
|---|---|---|---|---|
| GE(e) 1 | GE(e) | Ja | Nein | 1) 2) 3) 4) |
| GE(e) 2 | GE(e) | Ja | Nein | 1) 2) 3) 4) |
| WA 1 | WA | Ja | Ja | 1) 2) 3) |
| WA 2 | WA | Ja | Nein | 1) 2) 3) 4) |
| WA 3 | WA | Ja | Nein | 1) 2) 3) 4) |
| WA 4 | WA | Ja | Ja | 1) 2) 3) |
| MI 1 | MI | Ja | Ja (Westseite) | 1) 2) 3) |
| MI 2 | MI | Ja | Nein | 1) 2) 3) 4) |
| MI 3 | MI | Ja | Ja | 1) 2) 3) |
| MI 4 | MI | Ja | Ja | 1) 2) 3) |
| MI 5 | MI | Ja | Ja | 1) 2) 3) |
| MI 6 | MI | Nein | Ja | 1) 2) 3) |
| MI 7 | MI | Nein | Ja | 1) 2) 3) |

1) Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), wenn Orientierungswert der DIN 18005 bzw. Immissionrichtwert TA Lärm überschritten ist bzw. nach Abwägung bei Verkehrslärm, wenn Pegel im WA tags/nachts > 59/49 db(A) bzw. im MI > 64/54 dB(A) (im Planteil als „Zackenlinie“ dargestellt)

2) Geschlossene Bauweise mit Schaffung einer lärmabgewandten Gebäudeseite in Kombination mit Lärmschutzgrundrissen d.h. Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnküchen) orientieren sich mit mindestens einem öffenbaren Fenster zur lärmabgewandten Seite.

3) Falls Aufenthaltsräume im Bereich der Zackenlinie geplant werden.
   - Laubengänge mit Schallschutzverglasung
   - Wintergärten mit Schallschutzverglasung
   - Loggien mit Schallschutzverglasung
   - Festverglasung (nur wenn der Raum mehrere Fenster hat)

4) Für Verkehrslärm: Falls Aufenthaltsräume im Bereich der Zackenlinie geplant werden
   - Schallschutzfenster mit einem resultierenden Schalldämmmaß gem. DIN 4109 Ziffer 5 v
   - Schalldämmlüfter bei Schlaf und Kinderzimmern

Die Maßnahme 1, Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) wird notwendig, wenn der Gewerbelärm die Werte der TA-Lärm und die Immissionsschutzwerte (16. BImSchV) überschreitet bzw. wenn der Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) überschreitet.

Mit der Maßnahme 2 werden ruhigere Gebäudefassaden geschaffen, wodurch die Lärmpegel in den zu diesen Fassaden orientierten Aufenthaltsräumen und den an diesen Fassaden liegenden Freiflächen geringere Werte annehmen. Zudem wirkt eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO wie eine Lärmschutzwand, wodurch es ebenfalls zu einem geringeren Geräuschpegel im Rücken dieser geschlossenen Bebauung kommt. Wird im Einzelfall der Gebäuderiegel nicht durchgängig geschlossen, so sind im WA 1, MI 4, MI 5 und MI 7 anstelle von Gebäuden transparente Lärmschutzwände in gleicher Höhe zulässig. Es soll hier vermieden werden, dass der Schall durch einzelne Lücken in der Bebauung in schützenswerte Bereiche gelangt.

Die Maßnahmen 3 und 4 ermöglichen Ausnahmen von den Schallschutzgrundrissen (Maßnahme 2). Ruhigere Lärmpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen werden dann nicht über die Anordnung der Räume, sondern über Schallschutzfenster oder -lüfter (Verkehrslärm) bzw. über Lauben-

gänge, Wintergärten oder Loggien mit Schallschutzverglasung bzw. Festverglasung (Gewerbe- und Verkehrslärm) erreicht. Hintergrund für diese Unterscheidung ist, dass beim Gewerbelärm Schallschutzfenster sowie Schalldämmlüfter auf Grund der TA-Lärm nicht zum Lärmschutz verwendet werden können. Die TA-Lärm sieht passiven Lärmschutz nicht vor.

In den nachstehenden Tabellen sind die betroffene Fassadenrichtung sowie der vorgefundene Lärmpegelbereich dargestellt. Je nachdem ob Gewerbe- oder Verkehrslärm die Ursache ist, betreffen diese Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 Ziffer 5 Laubengänge/Wintergärten/Loggien mit Schallschutzverglasung bzw. Festverglasung wenn eine ausreichende Belüftung zu einer anderen Seite, als der lärmzugewandten möglich ist (Gewerbelärm) oder Schallschutzfenster (Verkehrslärm).

vorgeschlagene Festsetzungen von Lärmpegelbereichen (schalltechnischen Untersuchung Ingenieurbüro Sorge GmbH vom 10.Mai 2014):

| **Gewerbelärm** | | |
|---|---|---|
| Baufeld | Fassadenrichtung | Lärmpegelbereich |
| WA 1 | Norden, Westen und Osten | III |
| WA 4 | Norden, Westen und Osten | II |
| MI 1 | Norden, Westen und Osten | V |
| MI 3 | Norden, Westen und Osten | IV |
| MI 4 | Norden, Westen und Süden | IV |
| MI 5 | Norden, Westen und Osten | IV |
| MI 7 | Norden, Westen und Osten | IV |
| MI 6 | Norden, Westen und Osten | III |

| **Verkehrslärm** | | |
|---|---|---|
| Baufeld | Fassadenrichtung | Lärmpegelbereich |
| WA 1 | Alle Richtungen | III |
| WA 3 | Alle Richtungen | III |
| MI 2 | Norden, Westen und Osten | V |
| GE(e) 1 | Norden, Westen und Osten | V |
| GE(e) 2 | Norden, Westen und Osten | IV |

Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen im Bebauungsplan:
Die Umsetzung in Festsetzungen von konkreten Lärmschutzmaßnahmen erfolgte unter Berücksichtigung der Kombination mit anderen Maßnahmen. Das Gebiet liegt in einem von mehreren Lärmquellen stark beschallten Bereich, daher wurde ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die einzelnen Baufelder und ihre jeweiligen Nutzungen erreicht werden. Um jedoch zu vermeiden, dass künftige Bebauungstypen einen „gefängnisartigen“ Charakter aufweisen, müssen, um den Anforderungen gerecht zu werden, teilweise an einzelnen Immissionsorten (IO) bis zu 4 dB(A) Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte hingenommen werden. Dies erfolgte jedoch nur, wenn zu erwarten ist, dass diese Überschreitungen bei abschließender Bebauung des Gebiets nicht zum Tragen kommen. Diese Annahme zu treffen ist möglich, da für die Berechnungen eine freie Schallausbreitung zugrunde gelegt wurde (Ausnahme: Gebäuderiegel Leyher Straße) und es sich somit um eine „worst-case“ Betrachtung handelt. Verbesserungen innerhalb des Gebietes treten aber durch die verschiedensten Festsetzungen z. B. die Bebauung im Westen und Osten ein, die eine freie Schallausbreitung verhindert.
Für welche Gebiete welche Überlegungen (bezogen auf die jeweiligen Tabellen zu Gewerbe und Verkehr s.o.) getroffen wurden wird im Folgenden stichpunkartig erläutert:

**Gewerbelärm:**

WA 1: Maßnahmenvorschläge für Nord- und Westfassade wurden übernommen (Lärmpegelbereich=LPB III), an der Südseite werden Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) an 2 IO (tags und nachts) toleriert.

WA 4: Maßnahmenvorschläge nicht übernommen; Es werden im Rahmen der Abwägung bis zu 2 dB(A) GE-/ und Verkehrslärm Überschreitungen hingenommen.

MI 1: An der Nordfassade hat ein IO Gewerbelärmüberschreitung um 4 dB(A) tags und nachts, alle übrigen Überschreitungen resultieren aus dem Verkehrslärm. Die Überschreitung von 4 dB(A) wird somit über die Festsetzungen im Verkehrslärm geregelt. Ostfassaden sind nur vom Verkehrslärm betroffen und dort geregelt (LPB V) die Westfassade ist als geschlossen festgesetzt, deshalb keine LPB;

MI 3: Nordfassade übernommen (LPB IV), Westfassade geschlossen (keine LPB), Ostfassade nicht vorhanden (ein geschlossener Gebäuderiegel ist unter Bauweise geregelt);

MI 4: Maßnahmenvorschläge übernommen (LPB IV);

MI 5: Maßnahmenvorschläge für die Nordfassaden übernommen (LPB IV), Westfassade nicht vorhanden (wegen abschirmender Bebauung auf Baulinie), an der Ostfassade werden bis zu 3 dB(A) sowie an der Südseite 2 dB(A) (jeweils an einem IO, tags und nachts) toleriert.

MI 7: Nord-/ Westfassade übernommen (LPB IV), Osten kommt nicht vor (keine IO, abschirmende Bebauung auf Baulinie); an der Südseite werden 2 dB(A) Überschreitung (an einem IO, tags und nachts) im Rahmen der Abwägung hingenommen.

MI 6: Für die Nordfassade wurden bis 2 dB(A) Überschreitungen im Rahmen der Abwägung hingenommen (an einem IO, tags und nachts), Westen kommt nicht vor (keine IO und abschirmende Bebauung auf Baulinie), im Osten sind keine Überschreitungen;

**Verkehrslärm**:

WA 1: Ostfassade hat Verkehrslärmüberschreitungen (nachts), hier werden bis zu 2 dB(A) Überschreitung im Rahmen der Abwägung hingenommen; die berechneten Werte bewegen sich mit 47 dB(A) noch innerhalb der nach 16. BImSchV zulässigen Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete 49 dB(A) nachts, weshalb hier auch ohne die Lärmabschirmung noch keine gesundheitsgefährdenden Werte erreicht werden;

WA 2, WA 3: Norden, Osten, Süden übernommen (LPB III), an der Westseite wurden bis zu 4 dB(A) (4dB(A) nachts, 1 dB(A) tags) im Rahmen der Abwägung hingenommen; die berechneten Werte bewegen sich mit 56 dB(A) tags und 49 dB (A) nachts noch innerhalb der nach 16. BImSchV zulässigen Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts, weshalb hier auch ohne die Lärmabschirmung noch keine gesundheitsgefährdenden Werte erreicht werden;

MI 1: An der Nordfassade hat 1 IO Punkt Gewerbelärmüberschreitung um 4dB(A), alle übrigen Überschreitungen resultieren aus Verkehrslärm; die Westfassade ist als geschlossen festgesetzt, für die Nordfassade wird aufgrund der extrem hohen Verkehrslärmimmissionen nahe der Grenze zur Gesundheitgefährdung die Anordnung von Aufenthaltsräumen grundsätzlich ausgeschlossen.

MI 2: Sind die Maßnahmen für die Nordfassade und Ostfassade übernommen (LPB V), bei MI 2 gibt es keine Westseite, (da geschlossener Gebäuderiegel unter Bauweise geregelt)

GE(e) 1: Es werden bis zu 5 dB(A) im Rahmen der Abwägung hingenommen, daher keine Festsetzung zu passivem Lärmschutz;

Tagschutz:
Die hier berechneten Tagwerte bewegen sich mit bis zu 68 dB(A) noch innerhalb der nach 16. BImSchV zulässigen Grenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags, weshalb hier auch ohne passiven LS noch keine gesundheitsgefährdenden Werte erreicht werden;

Nachtschutz:
Die Nachtwerte der 16. BImSchV werden mit 60 dB(A) um 1 dB(A) überschritten, weshalb hier festgesetzt wurde, dass sog. Betriebsleiterwohnungen i.S. des § 8 Abs. 3 Satz1 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig sind;

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesgerichtshof wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei Gebieten, die - auch - zum Wohnen bestimmt sind, mit 70 bis 75 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts markiert (*vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Oktober 1998 - BVerwG 11 A 3.98 - BVerwGE 107, 350; BGH, Urteil vom 25. März 1993 - III ZR 60/91 - BGHZ 122, 76*);
Der nachts an der Nordseite des GE(e) 1 erreichte Wert von 60 dB(A) bewegt sich bereits im für Wohnen gesundheitsgefährdenden Bereich. Ob eine Gesundheitsgefährdung zu befürchten steht, ist jedoch immer im Einzelfall zu beurteilen und nicht allein auf das Erreichen bestimmter Schwellenwerte abzustellen. Der Nachtschutz bezieht sich in allen technischen Regelwerken überwiegend auf den Schutz einer ungestörten Nachtruhe, die im Gewerbegebiet ohne ausnahmeweise zulässige Wohnnutzungen nicht zum Tragen kommt. Es handelt sich hier außerdem um eine Bestandsüberplanung mit einer Festsetzung zum sog. erweitertem Bestandschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO, daher kann auch die vorhandene Vorbelastung in die Betrachtung mit eingezogen werden. Für den Fall von vorhandenen oder künftig hier entstehenden Nachtarbeitsplätzen wird die geringfügige Überschreitung von 1 dB(A) als hinnehmbar angesehen, da die vorhandenen Betriebe dort bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne größere Probleme bestehen.
Weiterhin kann den „Richtlinien der Stadt Nürnberg für die Gewährung von Zuschüssen zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäuden“ von 2009 entnommen werden, dass als Voraussetzung für die Aufnahme in das Schallschutzfensterprogramm in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten der Pegel 72/62 dB (A) Tag/Nacht beträgt. Gewerbegebiete sind nicht explizit aufgeführt, da nicht förderfähig. Die im Baufeld GE(e) 1 erreichten Werte von 60dB tags und 68 dB nachts bleiben damit unter den hier genannten Werten für Mischgebiete.

Bei der Wahl der Festsetzung für die beiden Bestandsgrundstücke wurde insgesamt versucht, die Einschränkungen, die sich für die Betriebe durch die Überplanung ergeben in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen zu halten, um diese in Ihrem Bestand zu sichern und damit auch die Eigentümerbelange ausreichend zu berücksichtigen.
Als Ergebnis der Abwägung von öffentlichen Belangen gegen die der Eigentümer wurde daher auf Festsetzungen, die lediglich zum Ziel haben, den Nachtschutz der Betriebe zu erhöhen, verzichtet;

GE(e) 2: Hier sind die Tagwerte der DIN 18005 von 65 dB(A) eingehalten, nachts werden Überschreitung von bis zu 2 dB(A) an einem IO im Rahmen der Abwägung hingenommen, daher keine Festsetzungen.

Des Weiteren wird unter § 2 Nummer 1.11 der Satzung mittels einer bedingenden Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sichergestellt, dass der, der Berechnung zugrundegelegte, Gebäuderiegel an der Leyher Straße vor den dahinterliegenden Wohnnutzungen errichtet wird. Diese Bebauung wirkt wie eine Lärmschutzwand, hinter der dann die Wohnbebauung errichtet werden kann.

Zudem sind in bestimmten Teilbereichen der Mischgebiete – MI 1, MI 3, MI 4 und MI 7 – Wohnungen nicht zulässig. Auch diese Festsetzung unter § 2 Nummer 1.6 der Satzung dient dem Lärmschutz. In diesen Teilbereichen ist die Lärmbelastung für eine Wohnnutzung zu hoch.

Bei Befreiungen von bestimmten Festsetzungen, wie zum Beispiel dem Abweichen von der Baulinie im MI 1, 4 oder 5 ist im Rahmen des Bauantrags der Nachweis eines ausreichenden Lärmschutzes zu erbringen. Grundsätzlich bezweckt die Festsetzung der Baulinie, dass die Baufelder MI 4 und MI 7 vor oder gleichzeitig mit den Baufeldern MI 5 und MI 6 realisiert werden. Wenn durch ein schalltechnisches Gutachten aber der Nachweis geführt ist, dass der Schallschutz für das betreffende Gebäude bereits durch andere Maßnahmen eingehalten ist, können Befreiungen von diesen Festsetzungen zugelassen werden. Durch den Nachweis kann sichergestellt werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse dennoch eingehalten sind.

Bei Umsetzung und Kombination der beschriebenen Maßnahmen, die an jedes Teilgebiet und die dort vorherrschende Lärmursache angepasst wurden, werden im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

## 5.12. VERKEHRSFLÄCHEN

Der Bebauungsplan trifft in Teilen des Mischgebiets entlang der Leyher Straße Festsetzungen, durch die die Anbindung angrenzender Grundstücke an die Verkehrsfläche geregelt wird. Dabei werden Zufahrtsmöglichkeiten für bestimmte Abschnitte ausgeschlossen. Dies ist teils aus verkehrlichen Gründen (Leyher Straße) geboten bzw. hat - im rückwärtigen Bereich - immissionsschutzrechtliche Gründe.

## 5.13. GRÜNFLÄCHEN

### 5.13.1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die Wohnnutzung erforderlichen, öffentlichen Grün- und Spielflächen ermittelt. Zur Ermittlung dieser Flächen werden die mit AfS-Beschluss vom 09.07.2009 gefassten Richtwerte herangezogen. Dementsprechend sind je Einwohner im Geschosswohnungsbau 20,0 m² öffentliche Grünflächen vorzusehen, je Einwohner im Einfamilienhausbau 10,0 m². Hinsichtlich der Ausstattung mit öffentlichen Spielplatzflächen sind je Einwohner 3,4 m² anzunehmen.

Die Berechnung basiert auf den Annahmen, dass ca. 50 % der in MI 2 und MI 3 zulässigen Geschossfläche zu Wohnzwecken und hier überwiegend als Geschosswohnungsbau genutzt wird. In den Teilgebieten MI 5 wird von 70% und im Teilgebiet MI 6 von 100 % Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau) ausgegangen.
(Hinweis: der Gebietscharakter Mischgebiet ist in der Gesamtheit der Teilflächen gewahrt).
Bei den in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen Geschossflächen wird von einer überwiegend auf den Einfamilienhausbau konzentrierten Wohnnutzung ausgegangen.

| Teilfläche | Anteil Wohnen % | Geschossfläche Wohnen m² | Wohneinheiten (WE) (MFH 80m², EFH 130m²) | Einwohner (EW) (MFH: 2/WE, EFH:3,1/WE) |
|---|---|---|---|---|
| MI 1 | 0 | 0 | 0 | -- |
| MI 2 und 3 | 50 | 1196 | 15 | 30 |
| MI 4 | 0 | 0 | 0 | -- |
| MI 5 | 70 | 1344 | 17 | 34 |
| MI 6 | 100 | 1020 | 13 | 26 |
| MI 7 | 0 | 0 | 0 | -- |
| Einwohner aus Geschosswohnungsbau gesamt | | | | 90 |
| WA 1 | 100 | 3146 | 24 | 75 |
| WA 2+3 | 100 | 3444 | 26 | 80 |
| WA 4 | 100 | 2220 | 17 | 53 |
| Einwohner aus Einfamilienhausbau gesamt | | | | 208 |

Auf Grundlage dieser Annahmen sind im Geltungsbereich des Plangebiets ca. 3.880 m² öffentliche Grünflächen sowie ca. 707,2 m² öffentliche Spielplatzflächen nachzuweisen. Der in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich umfasst eine Fläche von ca. 2.530,0 m². Der entsprechende Richtwert wird somit um ca. 25 % unterschritten. Die Unterschreitung wird jedoch aus städtebaulicher Sicht als hinnehmbar erachtet, da sich ca. 350 m in südlicher Richtung der Westpark befindet.

Entgegen der dem Einleitungsbeschluss vom 30.06.2011 zu Grunde liegenden Rahmenplanung wurden die damals vorgesehenen, kleinteiligen Grünflächen zu einer kompakten Grünfläche mit einer Breite von ca. 30,0 m und einer Länge von ca. 80,0 m zusammengefasst. Sie wird im Bebauungsplan Nr. 4605 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bzw. „Parkanlage“ festgesetzt. Von einer weiteren Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche wird abgesehen. Ein Grund hierfür sind die auf Basis von Maximalwerten ermittelten Kennzahlen (u.a. vollständige Umsetzung der zulässigen Geschossflächen) sowie die unmittelbare Nähe zu dem im Süden anschließenden Westpark. Zudem wird, zusammen mit den privaten Gärten und den Grünanlagen des Geschosswohnungsbaus, im Plangebiet insgesamt im Vergleich zur vorherigen Nutzung eine erhebliche Entsiegelung umgesetzt, die auch für die Umgebung eine deutliche Verbesserung mit sich bringt.

### 5.14. FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER / FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG

Für das Plangebiet wurden durch die Fa. heka technik GmbH, Geo-, Umwelt- und Verfahrenstechnik aus Pegnitz eine orientierende Altlastenerkundung und Versickerungsuntersuchungen durchgeführt (Geotechnischer Bericht vom 10.10.2014). Für die Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen sowie Sickerversuche durchgeführt, um die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu verifizieren.

Auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse der Felduntersuchungen und der Laborprüfungen, kann aus der Sicht des Gutachters eingeschätzt werden, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser im Schichtniveau der gut durchlässigen Sande unterhalb der oberflächlich anstehenden Auffüllungsschichten versickern kann. Die exemplarische Auslegung von Versickerungsanlagen mittels Versickerungsrigole, die im Bericht genau dargelegt wird, belegt diese Einschätzung.

Weitere Optimierungsmöglichkeiten zur Wahl der Oberflächenbefestigung sowie zur Lage einzelner, dezentraler Versickerungsanlagen innerhalb des B-Plan-Gebiets existieren und sind im Fortgang der weiteren Gebietsentwicklung auf der Ebene der Objekt- und Erschließungsplanung zu konkretisieren.

### 5.15. BEHEIZUNG

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgasfahnen wird gemäß § 2 Nr. 11 der Satzung festgesetzt, dass zur Beheizung von Neubauten feste und flüssige die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen.

### 5.16. MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ /HOCHWASSERSCHUTZ / ARTENSCHUTZ

Artenschutz
Zur Abklärung von möglichen Betroffenheiten geschützter Arten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Resultierend aus der saP mit Stand 09/2013 setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) fest.

### 5.17. KENNZEICHNUNGEN

Die Kennzeichnungserfordernis nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird voraussichtlich bis Oktober 2014 abschließend geklärt sein, die Kennzeichnung von Flächen wird dann ggf. ergänzt.

Der Standort Leyher Str. 13 ist zu kennzeichnen. Es liegen Altlastenuntersuchungen (Gutachten heka technik GmbH vom 21.01.2010 und 25.02.2011) vor. Es bestehen sanierungsrelevante Belastungen in der Bodenluft. Darüber hinaus sind bereichsweise erhebliche Schwermetallgehalte im Auffüllungsmaterial nachgewiesen. Bei Umnutzung sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Maßnahmen erforderlich.

## 6. UMWELTBERICHT

Der BP Nr. 4605 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der BP Nr. 4605 erfüllt die hierfür erforderlichen Voraussetzungen. Daher kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB (Verfügbarkeit und Art der umweltbezogenen Informationen) sowie der Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen werden (§ 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB).

Trotz dem gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB möglichen Verzicht auf einen Umweltbericht wurde – dem zwischen Stadtplanungsamt und Umweltamt vereinbarten Regelablauf folgend – auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung eine erste Fassung des Umweltberichts erarbeitet. Nachfolgend wird die Zusammenfassung des Umweltberichts zitiert (Umweltbericht vom 21.03.2012, Nr. 9 Zusammenfassung, Seite 9):

ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

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

Das Planungsvorhaben ist als eine Maßnahme der Innenentwicklung zu begrüßen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB auf die Umweltbelange werden überwiegend nicht erwartet. Ausgenommen ist das Schutzgut Klima. Aufgrund der Zielvereinbarung der Stadt Nürnberg ist die zu erwartende, zusätzliche $CO_2$-Belastung als erheblich einzustufen. Zur Minderung wird neben planerischen Maßnahmen ein Energiekonzept auf Grundlage einer Verschattungsanalyse empfohlen.

Das Bebauungsplanvorhaben befindet sich im Umfeld eines immissionsrechtlich relevanten Betriebsgrundstücks. Es wird empfohlen, die Achtungsabstände durch ein Gutachten ermitteln zu lassen und das Ergebnis noch in das Verfahren einzubeziehen. Weiterhin ist für den Bereich der Altlastenver-

dachtsflächen orientierende Untersuchungen, für die Regenwasserversickerung ein Versickerungsgutachten, für den Bereich Verkehrslärm ein schalltechnisches Gutachten erforderlich.
Die im Umweltbericht empfohlene historische Erkundung wurde im Rahmen des Altlastengutachtens vergeben bzw. durch das Umweltamt selbst durchgeführt."

WEITERER UMGANG MIT EMPFEHLUNGEN AUS DEM UMWELTBERICHT

Auf die im Umweltbericht empfohlenen Gutachten hinsichtlich der Ermittlung der Achtungsabstände für Störfallbetriebe und der Ermittlung bzw. historischen Erkundung der Altlastenverdachtsflächen wird verzichtet, da die Abstände zwischen der geplanten Nutzung und dem Betrieb groß genug sind (Abstand zwischen Plangebiet und Störfallbetrieb von Flurgrenze zu Flurgrenze ca. 250 m; von Flurgrenze zu störfallrelevantem Betriebsbereich ca. 350 m).

Ebenso wird auf die Erstellung eines Energiekonzepts mit Verschattungsanalyse verzichtet, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die Möglichkeiten der Bebauung relativ offen gehalten sind, um künftigen Investoren einen an den jeweiligen Bedarfen orientierten Gestaltungsspielraum zu lassen.

## 7. BETEILIGUNGEN

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

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) fand in der Zeit vom 23.06.2014 bis 25.07.2014 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Im Einzelnen konnten die folgenden Belange nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden:

Die N-ERGIE fordert die Berücksichtigung/ dingliche Sicherung von Leitungstrassen; berücksichtigt wurde die Stromleitung an der südlichen Geltungsbereichsgrenze, alle anderen Leitungen liegen nach Verkleinerung des Geltungsbereiches nicht mehr im Gebiet.

Die Telekom fordert ebenfalls die Berücksichtigung ihrer Leitungstrassen, diese liegen nun ebenfalls nicht mehr im Plangebiet.

Die Handwerkskammer trägt vor, dass die Belange des Betriebes in der Leyher Straße 15 (Vergölst) beeinträchtigt werden. Die Bestandsüberplanung ist ausführlich in der Begründung unter Punkt 5.1 erläutert, weiterhin fanden Gespräche mit den Eigentümern statt. Die Emissionen betreffend wurde der Bestand bei den Festsetzungen zum Lärmschutz berücksichtigt.

Das Liegenschaftsamt fordert einen Erschließungsvertrag zur Sicherung der künftig öffentlichen Flächen; da es sich um einen reinen Angebotsbebauungsplan handelt ist kein Vertragspartner vorhanden.

Die Bauordnungsbehörde fordert u.a. die Streichung der Festsetzung zu Einfriedungen; diese Festsetzung bleibt bestehen, da es sich um eine städtebauliche Festsetzung handelt, die eine einheitliche Gestaltung des Straßenbildes zum Ziel hat.
SÖR/V-4 fordert eine Einbeziehung aller umliegenden Straßen in den Geltungsbereich; zur besseren Abrechnungsabschnittsbildung werden alle umliegenden Straßen aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da keine Notwendigkeit der Überplanung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen besteht;

Die Verkehrsplanung fordert eine neue Querschnittsaufteilung der Straße A, Längsparkbuchten entlang der Rehdorfer und Dottenheimer Straße, Pflasterungen für den verkehrsberuhigten Bereich, einen Wendehammer am Ende der Straße, keine Zufahrten zu den Grundstücken über den Gehweg südlich der Straße A und Ausrundungen an verschiedenen Einmündungen;

Die Straße A wird ebenfalls als verkehrsberuhigt festgesetzt, eine Vermassung des Straßenquerschnittes entfällt, dies ist Sache der Objektplanung, ebenso die Pflasterung, die nicht festgesetzt werden kann; die Rehdorfer und Dottenheimer Straße sind nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, daher keine Längsparkbuchten; der Wendehammer kann nicht übernommen werden, da dieser einen zu großen Radius hätte und die Grünfläche zu sehr verkleinern würde, die Schleppkurven für Müllfahrzeuge reichen auch bei der Schleifenlösung aus, zumal die Straßenquerschnitte der Straße B verbreitert wurden aufgrund einer Forderung von SÖR; eine Erschließung von Grundstücken über den Gehweg südlich der Straße A wird nicht ausgeschlossen, da zum einen die Straße A nun verkehrsberuhigt ist und zum anderen eine sinnvolle Erschließung dieses Bereiches nur von den anderen Seiten zu große Einschränkungen bei der Gebäudeanordnung mit sich bringen würde; Ausrundungen wurden übernommen;

Die Forderung des Umweltamtes nach einem Energiekonzept kann nicht übernommen werden, da es sich um einen Angebotsplan handelt, somit weder ein Investor noch ein konkretes Bebauungskonzept (Verschattungsstudie nicht möglich) vorliegen. Energetische Optimierung ist daher auf die Objektplanung zu verlagern und orientiert sich an den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen; hinsichtlich der Anmerkungen des Umweltamtes zum Lärmschutz wurden die entsprechenden Festsetzungen und die Begründung dazu ausführlich überarbeitet und die vorgebrachten Anregungen soweit möglich und sinnvoll berücksichtigt;

### 7.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB

(wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt)

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

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

**Lärmschutz:**
In vielen Bereichen des Plangebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Es werden im Geltungsbereich sowohl aktive, als auch passive Maßnahmen festgesetzt wie im Kapitel 3.1.5.b (Lärm) sowie 5.11. (Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen bzw. bauliche und sonstige Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG) bereits erläutert wurde. Trotz der Überschreitungen ist die geplante Bebauung an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll.

Das Plangebiet liegt an der Leyher Straße in unmittelbarer Nähe zur Von-der-Tann-Straße, die einen Teil der B4R darstellt, und ist durch den Motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen. Über die Haltestelle Frühlingstraße in circa 150 m Entfernung ist das Plangebiet durch die Stadtbuslinien 35 und 38 an das öffentliche Busnetz angeschlossen. Zudem befinden sich die U-Bahn Haltestellen Maximilianstraße und Gustav-Adolf-Straße in 1000 m Entfernung. Durch die Verkehrsanbindung ist das Plangebiet sehr gut an das Zentrum angeschlossen, wirkt zentrumsnah und eine dichte Wohnbebauung im Lärmschatten der Mischgebiete ist eine gute und nachvollziehbare Lösung an dieser Stelle. Die vom Gesetzgeber gewünschte Nachverdichtung wird durch diesen Bebauungsplan ebenso erfüllt wie das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie das Motto „Stadt der kurzen Wege“. Durch die Wiedernutzung der Konversionsfläche des ehemaligen Gewerbebetriebs wird zudem ein schonender Flächenverbrauch angestrebt. Die zentrale Lage in der Stadt mit den kürzesten Wegen zu allen Einrichtungen, die auch durch die Ausweisung von Misch- und Wohngebieten gegeben ist, stellt einen Standortvorteil dar, den viele Stadtbewohner zu schätzen wissen. Dass diese innerstädtischen Qualitäten regelmäßig nicht unterhalb der DIN zu haben sind, ist weiten Teilen der Stadtbevölkerung auch vertraut.

In die Auseinandersetzung mit der Immissionsbelastung ist daher auch einzustellen, dass der Wohn- und Arbeitskomfort im Bebauungsplangebiet „Leyher Straße Ost“ durch gute wärme- und schallgedämmte Neubauten, einer Grünfläche, einem verkehrsberuhigten Bereich, private Grünflächen und Tiefgaragen hoch ist. Zudem ist die Immissionsbelastung mit großer Wahrscheinlichkeit geringer als an vielen Einfallstraßen der Stadt Nürnberg.

Des Weiteren reagiert der Bebauungsplan auf den vorhandenen Wohnungsdruck und die hohe Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Nürnberg. Durch den Mangel an Wohnraum und dem Interesse eines Investors ist eine schnelle Bebauung der ehemaligen Gewerbefläche gegeben. Zudem sind zusätzliche Steuereinnahmen durch neue Dienstleistungen und durch die neuen Bewohner des Gebiets kurzfristig zu erwarten.

Eine weitere Rolle bei der Ausweisung der Misch- und Wohngebiete spielt die Wirtschaftlichkeit für den Grundstückbesitzer und Investor. Durch die gewerbliche Vornutzung wurden im Geltungsbereich zahlreiche Untersuchungen, unter anderem zum Thema Altlasten und Versickerung, nötig, die einen Kostenfaktor darstellen. Da an dieser Stelle ein Einzelhandel, der an der Leyher Straße schnell und mit erheblichen Gewinnen für den Grundstückseigentümer realisiert hätte werden können städtebaulich nicht gewünscht ist, ist eine großer Anteil Wohnbebauung auch aus der wirtschaftlichen Sicht des Investors eine gute Alternative.

Auf vielen ehemals gewerblichen Flächen entstehen, auch auf Grund der gewünschten Nachverdichtung, in letzter Zeit Wohngebiete, die von Anfang an eine hohe Lärmbelastung aufweisen aber auch viele Vorteile mit sich bringen. Mit den Festsetzungen zum Lärmschutz können trotz dieser Belastungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

## 9. KOSTEN

Bislang sind die Kosten für das in Auftrag gegebene Altlasten- und Versickerungsgutachten bezifferbar, diese belaufen sich auf 11.518.- Euro (netto).
Weitere Kosten, die z.T. noch nicht bezifferbar sind werden in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet:

| | |
|---|---|
| Straßenbeleuchtung | ca. 36.000.- Straßen A + B<br>ca. 25.000.- Rad-/ Fußwege<br>ca. 2.500.- Umsetzung LSA im Einmündungsbereich<br>ges. 63.500.-€ |
| Verkehrsregelungstechnik | Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Kreuzungsbereich Rehdorfer Str. / Leyher Straße eine neue LSA erforderlich wird; eine Kostentragung durch die Stadt ist auszuschließen, empfohlen wird der Abschluss einer technischen Vereinbarung/ Erschließungsvertrages mit einem künftigen Investor. |
| Planung und Bau Grün | Eine Kostenschätzung für die Herstellung der Grün- und Spielfläche kann erst erfolgen, wenn die Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen vorliegen (wird ggf. redaktionell vor Satzungsbeschluss ergänzt).<br>Kosten für Straßenbaumpflanzungen sollten – wenn möglich – ebenfalls im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit einem künftigen Investor abgerechnet werden. |
| Planung und Bau Straße | Eine Aussage zu den voraussichtlichen Straßenbaukosten ist erst möglich, wenn die Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen vorliegen (wird ggf. redaktionell vor Satzungsbeschluss ergänzt). |
| Kanalbaukosten/<br>Kosten für Entwässerung | Da sowohl Herstellungskosten als auch Unterhalt über die Abwassergebühren überwiegend wieder eingebracht werden, ist für die Berechnung des bei der Stadt verbleibenden Kostenanteils erst eine genaue Kenntnis der voraussichtlichen Grundstücksgrößen erforderlich. Da es sich um einen Angebotsplan handelt, können genaue Kosten erst bei Vorliegen eines konkreten Entwurfes benannt werden. |

Nürnberg, den 17.10.2014
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler
Leiter Stadtplanungsamt