

**BEGRÜNDUNG zum  
BEBAUUNGSPLAN NR. 4597  
„Östlich der Münchener Straße“**

**für das Gebiet östlich der Münchener Straße, zwischen den Bahnlinien  
Nürnberg/Rangierbahnhof - Fischbach und Nürnberg/ Rangierbahnhof - Vorbahnhof**

Stand: Februar 15



Quelle: Hajo Dietz

# BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 4597 „Östlich der Münchener Straße“

für das Gebiet östlich der Münchener Straße, zwischen den Bahnlinien Nürnberg/Rangierbahnhof - Fischbach und Nürnberg/Rangierbahnhof - Vorbahnhof

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BEGRÜNDUNG zum</b>                                                                                          | <b>1</b>  |
| <b>PLANBERICHT</b>                                                                                             | <b>4</b>  |
| <b>1 ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)</b>                                                   | <b>4</b>  |
| <b>2 ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:</b>                                                               | <b>5</b>  |
| <b>3 GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>                                                                                | <b>5</b>  |
| 3.1 ANALYSE DES BESTANDS                                                                                       | 5         |
| 3.1.1 Lage im Stadtgebiet / Topographie                                                                        | 5         |
| 3.1.2 Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur                                                                   | 6         |
| 3.1.3 Verkehr                                                                                                  | 6         |
| 3.1.4 Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur                                                                     | 6         |
| 3.1.5 Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft | 6         |
| 3.1.6 Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)                                     | 9         |
| 3.2 PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT                                                            | 10        |
| 3.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben                                                                              | 10        |
| 3.2.2 Fachplanungsrecht                                                                                        | 13        |
| 3.3 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN                                                                                 | 15        |
| 3.3.1 Infrastrukturelle Bedarfssituation                                                                       | 15        |
| 3.3.2 Eigentumsverhältnisse                                                                                    | 15        |
| <b>4 PLANUNGSKONZEPT</b>                                                                                       | <b>16</b> |
| 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                                                                          | 18        |
| 4.6.1 Grünordnerisches Konzept                                                                                 | 18        |
| 4.6.2 Gebot der Vermeidung; Verminderung                                                                       | 18        |
| 4.6.3 Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe (Ausgleichsflächen und -maßnahmen)                   | 21        |
| 4.7 IMMISSIONSSCHUTZ                                                                                           | 21        |
| 4.7.1 Lufthygiene                                                                                              | 21        |
| 4.7.2 Lärmimmissionsschutz                                                                                     | 22        |
| 4.8 ART DER BAULICHEN NUTZUNG                                                                                  | 23        |

|          |                                                                                                                                                       |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.9      | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG                                                                                                                            | 25        |
| 4.10     | BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN                                                                                                              | 25        |
| 4.11     | FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN                                                                                           | 25        |
| 4.12     | NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN                                                                                                                        | 25        |
| 4.13     | ABSTANDSFLÄCHEN                                                                                                                                       | 26        |
| 4.14     | ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN                                                                                                                  | 26        |
| 4.15     | BEPFLANZUNGEN                                                                                                                                         | 26        |
| 4.15.1   | Pflanzenvorschlagsliste                                                                                                                               | 27        |
| 4.16     | FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT                                                    | 28        |
| 4.17     | MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN                                                                                                | 28        |
| 4.18     | FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN BZW. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I. S. D. BIMSCHG | 29        |
| 4.19     | VERKEHRSFLÄCHEN                                                                                                                                       | 29        |
| 4.20     | GRÜNFLÄCHEN                                                                                                                                           | 30        |
| 4.21     | FLÄCHEN FÜR WALD / FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT / FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER / FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG              | 30        |
| 4.22     | BEHEIZUNG                                                                                                                                             | 31        |
| 4.23     | MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ / HOCHWASSERSCHUTZ / ARTENSCHUTZ                                                                                     | 31        |
| 4.24     | KENNZEICHNUNGEN                                                                                                                                       | 31        |
| <b>5</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT</b>                                                                                                                  | <b>31</b> |
| <b>6</b> | <b>BETEILIGUNGEN</b>                                                                                                                                  | <b>31</b> |
| 6.1      | FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB                                             | 31        |
| 6.2      | FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB                                                                                         | 31        |
| 6.3      | BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2                                                         | 32        |
| 6.4      | ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB                                                                                                          | 32        |
| <b>7</b> | <b>PLANRECHTFERTIGUNG / AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:</b>                                                                                       | <b>32</b> |
| <b>8</b> | <b>KOSTEN</b>                                                                                                                                         | <b>35</b> |

## QUELLEN

### Fachgutachten:

- Bestandskartierung Büro Klebe vom August 2012
- Schalltechnische Stellungnahme SÖR vom April 2014, Ergänzungen vom September und Oktober 2014 (Lärmpegelbereiche)
- Schallimmissionschutztechnische Untersuchung IB Sorge vom Oktober 2014
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Büro ANUVA vom September 2014
- Baugrunduntersuchung Schulze und Lang vom April 1999

# BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 4597 „Östlich der Münchener Straße“  
für das Gebiet östlich der Münchener Str., zwischen den Bahnlinien Nürnberg/Rangierbahnhof -  
Fischbach und Nürnberg/Rangierbahnhof - Vorbahnhof

## PLANBERICHT

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

Die Stadt beabsichtigt, für ein ca. 1,96 ha großes Gebiet östlich der Münchener Straße, zwischen den Bahnlinien Nürnberg/Rangierbahnhof - Fischbach und Nürnberg/Rangierbahnhof - Vorbahnhof, aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die Grundstücke mit den Flurnummern 180/53, Gemarkung Langwasser sowie 461/10 und 461/3 (TF), Gemarkung Gibitzenhof.

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

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 19.05.2011 im Stadtplanungsausschuss (AfS) unter der Bebauungsplan-Nr. 4597 beschlossen.

Seit dem 01.01.2007 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung - sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB in einem „beschleunigten Bauleitplanverfahren“ aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

In vorliegendem Fall handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. „Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebenener Vornutzung.“ Das Gebiet im Geltungsbereich war früher geprägt durch Freiflächen und bauliche Anlagen für sportliche Zwecke (Tennisplätze und -hallen). Seit Aufgabe der Nutzung liegt der Großteil der Fläche brach und wurde der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen. Der westliche Bereich wurde vom Grundstückseigentümer als Ausstellungsfläche für Kräne und Hebebühnen genutzt, was zu einer städtebaulich unbefriedigenden Situation an dieser Haupteinfahrtsstraße Nürnbergs führte.

Die weiteren unter § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nach eingehender Vorabsondierung ebenfalls vor:

Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich wird weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Weiterhin wird durch diesen Bebauungsplan keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das nach UVPG oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange von Natur und Landschaft finden durch integrierte grünordnerische Inhalte / Festsetzungen in Form eines integrierten Grünordnungsplans im Bebauungsplan Berücksichtigung. Weiterhin wurde eine Prüfung einer Beeinträchtigung sämtlicher Schutzgüter nach UVPG in Form eines ersten Entwurfs eines Umweltberichts gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde vom Büro

ANUVA (Nürnberg) durchgeführt und in der vorliegenden Planung berücksichtigt; die Untersuchung wurde gemäß Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Nürnberg auf die Artengruppen Reptilien und Insekten beschränkt.

## **2 ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:**

Durch den Bebauungsplan Nr. 4597 soll die momentan ungeordnete Situation an einer wichtigen Haupteinfahrtsstraße / Ortseingangssituation Nürnbergs geordnet und durch ergänzende grünordnerische Maßnahmen (Baumreihe) aufgewertet und attraktiv gestaltet werden. Weitere Ziele des Bebauungsplan-Verfahrens bestehen in der Wiedernutzbarmachung der momentan brachgefallenen Flächen durch die Entwicklung eines kleinen Gewerbegebiets sowie der Sicherung der bestehenden bzw. gewachsenen Grünstrukturen unter Berücksichtigung ihrer besonderen Bedeutung für den Artenschutz.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Bei seiner Aufstellung werden die Leitziele und Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB berücksichtigt; insbesondere sind dies im vorliegenden Fall:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung - durch die Berücksichtigung der vorhandenen Lärmsituation (Bahnlinie, Straße und Gewerbe) in der Planung;
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile - durch die Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Brachflächen, der Integration der (neuen) Nutzung in die vorhandene Umgebung und gestalterische Aufwertung des gesamten Areals (insbesondere entlang der Haupteinfahrtsstraße Nürnbergs);
- die Belange der Baukultur, sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds - durch gestalterische und grünordnerische Vorgaben zur Einbindung der neuen baulichen Anlagen und zur Gestaltung des Straßenraumes;
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege - durch die Integration eines Grünordnungsplans, die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. Beurteilung sowie eines ersten Entwurfs eines Umweltberichts, außerdem durch Festsetzungen zur Durchgrünung des Straßenraums und zur Eingrünung neuer Bauflächen, zur Begrünung der Dächer, zur Erhaltung der angrenzenden Gehölzbestände, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zu großflächigen Artenschutz-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) auf einer privaten Grünfläche im Osten des Geltungsbereichs;
- die Belange der Wirtschaft, durch die Schaffung von gewerblichen Bauflächen (insbesondere für mittelständische Unternehmen)
- die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung durch Prüfung und Umsetzung von klimaschützenden Maßnahmen gemäß den Vorgaben der Stadt Nürnberg;
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung – durch die Sicherung einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung.

## **3 GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **3.1 ANALYSE DES BESTANDS**

#### **3.1.1 Lage im Stadtgebiet / Topographie**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten des Stadtgebiets direkt an der Münchener Straße (B 8), welche im weiteren Verlauf im Süden direkt an die BAB A 73 / BAB A 6 anschließt. Somit im Westen durch die Münchener Straße begrenzt, wird das Plangebiet sowohl im Norden und Osten, als auch im Süden durch Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG umschlossen.

Die topographische Situation ist durch weitgehend ebenes Gelände im Geltungsbereich und durch die hohen, südlich und nordöstlich angrenzenden Bahnböschungen geprägt. Die Bahnlinie im Nordosten verläuft in einem 3,5 bis 6 m tiefen Einschnitt, die südlich gelegene Bahnlinie liegt 4 bis 7 m höher als

das Plangebiet. Der zeitweise als Aufstellfläche für Baukräne, etc. genutzte Bereich und die brachliegenden Tennisplätze befinden sich etwa auf Höhe der Münchener Straße, während die übrigen Bereiche größtenteils etwas tiefer liegen. Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze besteht ein ca. 1,5 m bis 2 m hoher Wall (vgl. Bestandsplan Büro Klebe 21.08.2012).

### 3.1.2 Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Bei der im Nord-Nordosten liegenden Bahnlinie handelt es sich um die Bahnlinie Nürnberg/Rangierbahnhof - Fischbach. Hinter der Bahnlinie schließt nach Norden das Wohngebiet Langwasser Nordwest, welches in diesem Bereich überwiegend durch Reihenhäuser geprägt ist, an. Im Süden sind südlich der Bahnlinie Nürnberg/Rangierbahnhof - Vorbahnhof zum Teil Wohnhäuser (Zollhausstraße), aber überwiegend gewerbliche Nutzungen (bspw. Reifen-Center, ATU, Lebkuchen Schmidt) vorzufinden. Westlich der Münchener Straße liegen in ca. 120 m Entfernung die arbewe Werkstatt für psychisch Behinderte sowie die Sportanlagen des ESV Rangierbahnhof.

In den letzten Jahren wurde entlang der Münchener Straße temporär ein aufgeschotterter Bereich als Aufstellfläche für Baufahrzeuge (Kräne und Hebebühnen) genutzt. Dort ist auch ein Container vorzufinden, in welchem sich ein nicht dauerhaft besetztes Büro befindet. Der restliche, hintere Bereich des Plangebiets wurde seit der früheren Nutzung als Tennissportanlage nicht mehr genutzt und ist somit eine Brachfläche, welche zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme umfassend von Vegetation überformt war. Zwischenzeitlich wurde die Vegetation auf fast der gesamten Fläche beseitigt, die Flächen werden derzeit erneut von Pionierpflanzen besiedelt.

### 3.1.3 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung der früheren sowie vorhandenen Nutzung und des gesamten Geltungsbereichs erfolgt durch eine eigene Rechtsabbiegespur direkt über die Münchener Straße.

Durch die südlich des Geltungsbereichs liegende Bushaltestelle an der Zollhausstraße (Haltestelle Nürnberg Harnischschlag, Linie 52 und 68 nach Langwasser und Katzwang) ist das Plangebiet auch an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Weiterhin befinden sich parallel zur Münchener Straße ein Fußweg und ein separater Radweg, die teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

### 3.1.4 Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

Ziel dieser Planung ist u.a. die Schaffung eines attraktiven Gewerbestandorts in verkehrlich gut erschlossener Lage unter Berücksichtigung der privaten Eigentümerverhältnisse, der städtebaulichen Ziele sowie der arten- und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen. Vor dem Hintergrund dieser Aspekte wird eine möglichst großzügige und flexible gewerbliche Nutzbarkeit der Fläche angestrebt.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist im seit März 2006 wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Nürnberg als gewerbliche Baufläche dargestellt. Weiterhin besteht im Stadtgebiet Nürnberg grundsätzlicher Bedarf nach Flächen für „klassisches“ Gewerbe.

Insgesamt wird die Wirtschaftsstruktur in dieser Lage durch die Realisierung des neuen Gewerbestandorts ergänzt und gestärkt.

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

Im Folgenden werden die natürlichen Grundlagen nach Schutzgütern gegliedert dargestellt:

## **Boden:**

Der Geltungsbereich und die benachbarten Bahntrassen liegen im Bereich künstlicher Auffüllungen. Weiter nordöstlich und südwestlich grenzen pleistozäne Flugsande an. Im Jahr 1999 wurde vom Ingenieurbüro Dr. Schulze u. Lang, Spardorf, eine Baugrunduntersuchung anlässlich der damaligen Planung für den Neubau eines Kfz-Zubehör-Fachmarktes („ATU“) erstellt. Dabei wurden Bodenprofile mit deutlich schwankenden Mächtigkeiten der folgenden Schichten ermittelt:

- bis 0,15 m, max. 1,00 m unter Gelände: künstliche Aufschüttungen (v.a. Kalksteinschotter, Ziegelbrocken)
- bis 2,10 m, max. 4,50 m unter Gelände: Fein- bis Grobsand, wenig schluffig/ tonig bis schluffig/ tonig, teilweise mit Schluff/Toneinlagerungen
- bis 5,00 m unter Gelände: Übergang zum Sandstein/ Sandsteinaufkalk

Eine landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Böden ist nicht gegeben. Sie dienen jedoch als Lebens- und Wachstumsgrundlage für zahlreiche (meist jüngere) Laubbäume und Sträucher sowie für gras- und krautreiche Brachevegetation.

Laut Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) beherbergt der Geltungsbereich Böden mit kaum intakter Bodenfunktion bzw. mit hohem Versiegelungsgrad (ABSP Stadt Nürnberg, Karte R2 „ökologische Bodenfunktionen“).

Insgesamt ist hinsichtlich des Schutzgutes Boden, angesichts der Vorbelastungen im Geltungsbereich, von einer **geringen Wertigkeit** auszugehen.

## **Wasser:**

In der Baugrunduntersuchung von 1999 (s.o.) werden zu den Oberflächen- und Grundwasserverhältnissen folgende Aussagen gemacht:

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung liegen keine Oberflächengewässer.

Bei den sechs Bohrungen in Tiefen zwischen 2,50 m und 5,00 m wurde kein Grundwasser angetroffen - auch nicht in Form von Schichtwasser oder Staunässe (laut dem Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg/ Umweltreferat, 2011, liegt der Grundwasserspiegel im Geltungsbereich ca. 4-6 m unter dem anstehenden Gelände). Die anstehenden Sande sind im Allgemeinen gut wasserdurchlässig, so dass anfallendes Oberflächen- und Schichtwasser versickern kann. Der Sandstein/ Sandsteinaufkalk ist nur gering wasserdurchlässig und gilt als Wasserstauer. Östlich des Grundstücks verläuft in einem tiefen Einschnitt die Bahnlinie Nürnberg-Fischbach. Es wird davon ausgegangen, dass hier neben den Gleisanlagen eine Dränage verlegt wurde, um anfallendes Oberflächen- und Schichtwasser abzuführen.

Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit der Böden ist gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung von 1999 gegeben (vgl. auch Vermerk UWA vom 4.10.2001).

Laut dem Grundwasserbericht der (Stadt Nürnberg/ Umweltreferat, 2011) verläuft die Grundwasserfließrichtung nach Nordnordwesten.

Gemäß der ABSP-Karte R3 ist im Geltungsbereich mit einem hohen Kontaminationsrisiko für das Grundwasser zu rechnen. Es handelt sich hier jedoch um eine sehr grobmaßstäbliche Aussage. Nähere Aussagen dazu trifft das oben erwähnte Baugrundgutachten, in dessen Rahmen die bei den Bohrungen entnommenen Bodenproben organoleptisch, d.h. durch Geruch und Augenschein, auf mögliche Kontamination hin untersucht wurde. Als Verdachtsflächen konnten bei der Vorort-Recherche die Standorte von Heizöltanks erkundet werden. Aus zwei der Bohrungen wurden daher aus Tiefen von 2,5 m jeweils eine Bodenprobe entnommen und im Labor auf ihren Gehalt an Mineral-ölkohlenwasserstoffen untersucht. Nach dem Ergebnis der chemischen Analyse waren derartige Kontaminationen nicht nachweisbar. Gemäß der Stellungnahme des Umweltamts vom 17.4.2013 sind umweltgefährdende Stoffe in den Böden des Geltungsbereichs dennoch nicht auszuschließen – v.a. im Bereich der ehemaligen Tennisplätze.

Insgesamt ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser von einer **mittleren Wertigkeit** auszugehen.

#### **Pflanzen:**

Die Bestandsaufnahme wurde am 31.7.2012, also zu Beginn des Bauleitplanverfahrens, durchgeführt. Im Januar 2014 wurde jedoch die Vegetation auf fast der gesamten Fläche beseitigt, der Oberboden teilweise abgeschoben, die beiden im Plan dargestellten Laubbäume gefällt und das Gelände z.T. planiert. Der einzige unverändert verbliebene Bestand ist eine magere Altgrasflur mit Sandmagerrasenelementen im (nord-) östlichen Randbereich; auch der geschotterte Bereich blieb weitgehend unverändert erhalten.

Der Geltungsbereich war und ist durch Brachevegetation unterschiedlicher Strukturierung und Artenzusammensetzung und im Nordwesten durch eine große Schotterfläche geprägt. Die im Bestandsplan dargestellte Vielzahl an Altersstufen bzw. Sukzessionsstadien ist jedoch aufgrund des flächendeckenden Eingriffs nicht mehr gegeben. So fehlen heute der damals nach Südosten hin dichter werdende Gehölzaufwuchs auf den ehemaligen Tennisplätzen (Birken, Robinien, Kiefern, Weiden, Traubenkirschen und Ginster) und die waldartigen Gehölzbestände im östlichen Randbereich, die einen Übergang zum östlich des Geltungsbereichs gelegenen Waldbestand mit mehreren alten Eichen darstellten. Die nördlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen auf den Bahnböschungen sind nach wie vor mit waldartigen Gehölzbeständen bewachsen, die aus zahlreichen verschiedenen Baumarten bestehen.

Angesichts des Reichtums an unterschiedlichen Strukturen waren die Brachflächen im Geltungsbereich vor dem zwischenzeitlich erfolgten Eingriff von hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit. Teilflächen (Sandmagerrasen, wärmeliebende Säume auf sandigen Böschungen) waren als nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope einzustufen; dazu gehört auch der noch unbeeinträchtigte Bereich (Altgrasflur/Sandmagerrasen, s.o.). Da durch den erwähnten Eingriff sämtliche Gehölzstrukturen und damit die älteren Sukzessionsstadien verloren gingen, die sich nicht innerhalb kurzer Zeit in vergleichbarer Weise entwickeln werden, ist der Geltungsbereich heute hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen trotz der verbliebenen § 30 – Flächen insgesamt nur noch von **mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit**.

#### **Tiere:**

In der Artenschutzkartierung Bayern wurden innerhalb des Geltungsbereichs keine Tierarten erfasst. Die Bahnflächen südlich des Geltungsbereichs werden in der Artenschutzkartierung als flächenhaftes Vorkommen zahlreicher, z.T. in den Roten Listen aufgeführter Insektenarten (u.a. Blauflügelige Ödlandschrecke) sowie der Zauneidechse aufgeführt. Die Lebensräume in dieser Fläche („Vorbahnhof in Nbg.-Langwasser“) werden als Komplex aus Sandmagerrasen, wärmeliebenden Ruderalfluren und Gebüsch / Baumbeständen beschrieben.

Bei der Begehung zur Bestandsaufnahme am 31.07.2012 wurden zwei Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) im Bereich des zweiten der ehemaligen Tennisplätze und der angrenzenden sandigen Böschung gesichtet, außerdem die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) in der westlich der im Bestandsplan dargestellten Pumpe gelegenen Fläche.

Laut dem Umweltamt Nürnberg (Stellungnahme zum besonderen Artenschutz vom 30.10.2012) wies das Gelände bis auf den geschotterten und stark verdichteten Nordbereich faunistisch wertvolle Strukturen auf. Die strukturreichen Brachflächen boten zahlreichen Tierarten potentiellen Lebensraum, darunter der Zauneidechse und dem Nachtkerzenschwärmer. Näheres wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro ANUVA Stadt- und Umweltplanung untersucht (s.u.), wobei das zu prüfende Artenspektrum auf Reptilien und Insekten eingeschränkt wurde. Die Ergebnisse, die in Abschnitt 3.2.2.d näher erläutert werden, zeigten, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht 2 betroffene Arten relevant für den Planungsbereich sind: der Nachtkerzenschwärmer und die Zauneidechse.

Grundsätzlich war vor Durchführung der oben beschriebenen Eingriffe von einer **geringen Wertigkeit** der spärlich bewachsenen, verdichteten Schotterflächen für den Artenschutz (Fauna) auszugehen, während die lückigen und z.T. auch die dicht bewachsenen, nicht oder nur lückig mit Gehölzen be-



standenen Brachflächen eine hohe Wertigkeit hatten. Trotz der Eingriffe, die zum Verlust von Lebensräumen für die einige gehölzgebundene Arten (z.B. Vögel) geführt haben, sind die Brachflächen im Geltungsbereich nach wie vor von **hoher Wertigkeit** für die Tierwelt, v.a. für den Nachtkerzenschwärmer und die Zauneidechse, da die Beseitigung von Vegetation einerseits neue, als Lebensraum für diese Arten geeignete offene Standorte geschaffen hat und andererseits eine rasche Sukzession stattfindet, die zur Entstehung neuer, als Deckungsmöglichkeit für Zauneidechsen dienender Ruderalfluren geführt hat (vgl. saP, ANUVA 2014). Die waldartigen Gehölzbestände nördlich, südlich und östlich des Geltungsbereichs haben auch aus faunistischer Sicht eine hohe Wertigkeit.

#### **Landschaftsbild:**

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist sehr heterogen und durch die städtische Überprägung und die angrenzenden Infrastrukturtrassen (Bahnlinien, Münchener Straße) stark vorbelastet. Die einzigen Grünstrukturen, die den Siedlungsbereich hier positiv mitprägen, sind die waldartigen Gehölzbestände auf den angrenzenden hohen Bahnböschungen. Das Fehlen von Bäumen und anderen Gehölzbeständen entlang der Münchener Straße im Geltungsbereich führt zu einer Unterbrechung der alleearartigen Bestände entlang dieser bedeutenden Ausfallstraße. Im Geltungsbereich selbst fehlen raumbildende Strukturen völlig. Von einem „Landschaftsbild“ im eigentlichen Sinne kann angesichts der massiven städtischen Überprägung hier nicht ausgegangen werden; insofern hat die Fläche bezüglich dieses Schutzgutes **keine Wertigkeit**.

#### **Mensch/ Erholung:**

Der Geltungsbereich befindet sich isoliert als dreieckige, langgestreckte „Restfläche“ zwischen zwei Bahnlinien und der stark befahrenen Münchner Straße und ist aufgrund der aktuellen Nutzung nicht öffentlich zugänglich. Somit ist hier keine Aufenthaltsqualität für eine Erholungsnutzung gegeben. Die frühere Nutzung als Tennisanlage wurde aufgegeben. Da das Baugrundstück unzugänglich ist, hat die Fläche bezüglich dieses Schutzgutes **keine Wertigkeit**.

#### **Klima/ Luft:**

Nürnberg liegt laut ABSP im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und atlantischem Klima. Die Jahresniederschläge liegen demnach deutlich unter 600 mm (Meßstation Kraftshof, 1989-1991); die Trockenheit wird durch trockene Winde aus Süd, Südost und Südwest verstärkt. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen bei 8,8 °C und damit im bayernweiten Vergleich relativ hoch (ebd.). Geringe Windgeschwindigkeiten führen zu einer geringen Durchlüftung der städtischen Bereiche und ortsbedingt zur Anreicherung von Aerosolen (ebd.). Laut Karte R4 im ABSP ist der Geltungsbereich Teil eines Gebiets mit thermischer Belastung im Sommer.

Laut des Stadtklimagutachtens der Stadt Nürnberg liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit günstiger bioklimatischer Situation. Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsinintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte (u.a. Durchgrünung der geplanten Gewerbegebiete, Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung heller Baumaterialien), Beachtung der Baukörperstellung (hier Nord-Süd Richtung) und Realisierung möglichst geringer Bauhöhen um die Hauptströmungsrichtung der von Süden nach Norden fließenden Flurwinde nicht zu behindern. Insgesamt ist aufgrund der starken Vorbelastungen hinsichtlich dieses Schutzgutes von einer **mittleren Wertigkeit** auszugehen.

#### **Kultur- und Sachgüter:**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gemäß Bayernviewer Denkmal (Landesamt für Denkmalpflege, aufgerufen unter: [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de), Stand: 6.10.2014 keine Baudenkmäler und keine bekannten Bodendenkmäler. Auch abgesehen von den Belangen des Denkmalschutzes liegen im Geltungsbereich keine Kultur- oder Sachgüter (d.h. keine Wertigkeit bezüglich dieses Schutzgutes). Demnach ist die Wertigkeit dieses Schutzgutes als **gering** einzustufen.

#### **3.1.6 Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)**

##### Altlasten:

Die stichprobenartige augenscheinliche Ansprache der Auffüllmaterialien in den Außenanlagen der damals noch in Betrieb befindlichen Tennisanlage im Rahmen der Baugrunduntersuchung (1999, s.o.) ergab zwar keinen Verdacht auf mögliche Altlasten, eine Umweltrelevanz der künstlichen Auffül-

lungen ist jedoch nicht vollständig auszuschließen. Somit ist von einer Vorbelastung der Bodenfunktionen auszugehen.

#### Lufthygiene:

Wie oben unter Klima / Luft beschrieben ist im Geltungsbereich mit thermischen Belastungen im Sommer zu rechnen. Da Kaltluftabflussbahnen fehlen, ist die Luftqualität v.a. in den Sommermonaten (wie für städtische Bereiche in der Umgebung großer Verkehrsstrassen typisch) voraussichtlich eher schlecht. Außerdem sind die beiden Bahnlinien und die Münchener Straße als relativ große Emittenten von Luftschadstoffen, die das Plangebiet zusätzlich belasten, vorhanden.

#### Lärm:

Der Geltungsbereich ist von vielfältigen bestehenden Lärmquellen umgeben. Als externe Lärmquellen sind hauptsächlich die Bahnlinien und die Münchener Straße zu nennen. Laut der Schalltechnischen Stellungnahmen (SÖR, Planung und Bau Straße 03.04.2014, 24.09.2014 und 07.10.2014) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für GE von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht nahezu flächendeckend überschritten, daher sind im Bebauungsplan geeignete Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

Im Geltungsbereich entstehende Emissionen sind derzeit nicht vorhanden.

### 3.2 PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

#### 3.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

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

Für die Stadt Nürnberg in der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachtende verbindliche Ziele der Raumordnung beinhalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 sowie der Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP 7).

Im LEP ist die Stadt Nürnberg gemeinsam mit Fürth, Erlangen und Schwabach als gemeinsames Oberzentrum im Regierungsbezirk Mittelfranken bestimmt. Für Oberzentren gibt das LEP vor, dass diese zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen sowie des spezialisiert höheren Bedarfs vorhalten sollen. Insbesondere sollen die als Oberzentren eingestuften Gemeinden darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden.

Raumstrukturell liegt das gemeinsame Oberzentrum im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen. In der Karte „ökologisch funktionelle Raumgliederung“ des RP 7 liegt das Plangebiet im Bereich einer sogenannten „städtisch industriell geprägten Nutzung“.

Laut RP 7 soll bei Betriebsansiedlungen ein Ausgleich der Interessen der gewerblichen Wirtschaft mit dem Landschafts- und Umweltschutz, der Landwirtschaft, der Siedlungswirtschaft, dem Fremdenverkehr, der Erholung und der Wasserwirtschaft angestrebt werden (RP 7; B IV 1.2.2). Weiterhin sollen zur Erweiterung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignete Flächen in einer jeweiligen Siedlungseinheit angemessenen Größenordnung bereitgestellt werden. Dabei soll die Anbindung von Gewerbestandorten an das regionale Verkehrsnetz grundsätzlich unter Umgehung der Ortskerne und der Wohnsiedlungsbereiche erfolgen. Zur Branchenauflockerung soll im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen verstärkt die Neuansiedlung von Betrieben aus anderen Bereichen (nicht Elektrotechnik und Metallverarbeitung) angestrebt werden.

Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Industrieregion Mittelfranken soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden. Geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden (RP 7; B IV 2.8).

Der Bebauungsplan Nr. 4597 wird unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumord-

nung und Landesplanung aufgestellt.

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

Im seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan ist die Fläche größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ausgenommen hiervon ist ein Teil am östlichen Rand des Plangebiets, welcher als Grünfläche dargestellt ist. Diese Darstellungen können beibehalten werden, da die Flächenanteile der gewerblichen Nutzung und der Grünfläche im Bebauungsplan lediglich im Sinne einer flächenschärferen Konkretisierung angepasst werden.

Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist demzufolge nicht notwendig. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt - eine Genehmigung wird nicht erforderlich.

#### 3.2.1.c Bebauungspläne und Veränderungssperren

Für das Gebiet liegen derzeit keine planungsrechtlichen Festsetzungen i.S. des § 30 BauGB vor. Es besteht jedoch eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB, welche die Stadt Nürnberg zur Sicherung der Planung beschlossen hat.

Die Veränderungssperre Nr. 69 wurde am 19.05.2011 im Stadtplanungsausschuss (AfS) als Satzung beschlossen und im Amtsblatt Nr. 11 vom 1. Juni 2011 bekannt gemacht. Die Veränderungssperre wurde notwendig, um die angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4597 zu sichern. Am 11.04.2013 wurde die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre vom AfS beschlossen. Die nochmalige Verlängerung nach § 17 Abs. 2 BauGB beschloss der Stadtplanungsausschuss am 27.03.2014.

Nordöstlich an die Bahnlinie Nürnberg Rbf. - Fischbach grenzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3752, Nr. 3753 und Nr. 3754 an. Diese Bebauungspläne, die als qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zu betrachten sind, regeln die Bebauung in der Nachbarschaft "U" und setzen hier als Art der Nutzung Reines Wohnen (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Im Südwesten liegt weiterhin der Bebauungsplan Nr. 3698, welcher hier ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt.

#### 3.2.1.d Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bei der Zulässigkeit von Vorhaben ist grundsätzlich die bauplanungsrechtliche sowie die artenschutzrechtliche Situation zu berücksichtigen bzw. zu differenzieren. In Kombination dieser beiden Aspekte ergibt sich dann die Bebaubarkeit einer Fläche.

### **Bauplanungsrechtliche Ist-Situation**

Der zu überplanende Bereich entlang der Münchener Straße liegt bereits seit mehreren Jahren brach bzw. wies in kleinen Teilbereichen eine temporäre Nutzung auf. Die temporäre Nutzung befand sich im vorderen (= südlichen / südwestlichen) Bereich entlang der Münchener Straße und umfasste in den letzten Jahren eine Aufstellfläche für Präsentationszwecke (u.a. Baukräne und -lifte; Hebebühnen) sowie einen Container mit einem Büro. Der hintere (= nördlichen / nordöstlichen) Bereich der Fläche liegt vollständig brach und wurde der natürlichen Vegetation überlassen, wodurch es u.a. zu Verbuschungen kam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2006 ist die Fläche als gewerbliche Baufläche (vorderer, westlicher Teil entlang Münchener Straße) sowie als Grünfläche (hinterer, östlicher Teil) dargestellt.

Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts Ansbach ist zumindest ein Teilbereich der Fläche als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusehen. Dabei wies das Gericht in seiner Ausführung darauf hin, dass die vormaligen und inzwischen nicht mehr vorhandenen baulichen Anlagen (Tennisporthallen) bei dieser Betrachtung einzubeziehen sind.

Im Ergebnis entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplans, unter Berücksichtigung seiner maßstäblichen Ungenauigkeit dem analysierten und anzunehmenden Bebauungszusammenhang. Die Darstellung („FNP-Variante“) kann als Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich der planungsrechtlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden.

### **Artenschutzrechtliche Situation**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung von Flächen wird grundsätzlich untersucht, ob und in welcher Weise eine Fläche als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten dient oder dienen kann. Im vorliegenden Fall sind große Teile des Geltungsbereichs von hoher Bedeutung als Lebensraum für die Tierarten Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer.

In einer ersten, im Dezember 2013 fertig gestellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (ANUVA Stadt- und Umweltplanung) wurde von Nachweiskartierungen abgesehen, da ein Betreten des Grundstücks vom Eigentümer nicht gestattet wurde (worst-case-Analyse aufgrund des Bestandsplans des Büro Klebe). Die Untersuchung ergab, dass bzgl. des Nachtkerzenschwärmers bei Umsetzung eines umfangreichen und komplexen Maßnahmenkatalogs Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht ausgelöst werden (nur für das individuenbezogene Tötungsverbot ist sicherheitshalber eine Ausnahme zu beantragen), zeigte jedoch auch, dass die Betroffenheit der Zauneidechse bei der „FNP-Variante“ Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG auslösen würde, die sich nicht mehr vor Ort kompensieren lassen, so dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich wären. Entsprechende artenschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen (CEF) müssen in einem räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Population erfolgen. Nach Untersuchung des räumlichen Umfeldes durch das Umweltamt in Abstimmung mit dem saP-Fachgutachter sind derartige Kompensationsmöglichkeiten in der näheren Umgebung entweder nicht zu finden (Flächenverfügbarkeit) oder aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll realisierbar.

Auf eine Anfrage des Stadtplanungsamtes Nürnberg bei der Höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Mittelfranken) regte diese mit Schreiben vom 6.3.2014 an, eine Planungsvariante zu entwickeln und in einer saP zu prüfen, die durch entsprechende Aufwertungsmaßnahmen eine ausreichende Kompensierung für die vorhandene Zauneidechsenpopulation innerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht, jedoch nicht zu einer Überkompensation führt.

Ausgehend davon wurde die saP von Dezember 2013 aktualisiert und mit einem umfangreichen Maßnahmenkonzept versehen (saP mit Stand Juli 2014). Im Rahmen einer Übersichtsbegehung konnte die Größe der aktuellen Zauneidechsenpopulation nach fachlichen Vorgaben, Erfahrungswerten und Vergleichsfällen geschätzt und für die Art, sowie den Nachtkerzenschwärmer ein umfangreiches Maßnahmenkonzept erarbeitet werden, welches eine Umsetzung der Planung ohne externe Ausgleichsflächen ermöglicht. Für eine Kompensation ist demnach eine CEF-Fläche mit einer Größe von 0,53 ha erforderlich.

Die ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten muss ohne zeitliche Unterbrechung und ohne eine qualitative oder quantitative Verschlechterung im räumlichen Zusammenhang (d.h. im für die Tiere erreichbaren Umfeld) gewährleistet sein. Dies kann nicht einfach durch bestehende Lebensstätten im Bereich der Metapopulation kompensiert werden, da diese Lebensräume bereits von anderen Individuen der Art besetzt sind. Es sind CEF-Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität erforderlich. Diese könnten zwar auch außerhalb des B-Plangebiets im Bereich der Metapopulation umgesetzt werden, hierfür fehlt es aktuell jedoch an geeigneten verfügbaren Flächen. Daher ist eine Umsetzung der CEF-Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Auch bei Umsetzung der in der saP beschriebenen Maßnahmen kann jedoch – analog zum sogenannten Freiberg-Urteil vom 14.07.2011 – ein Verstoß gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch versehentliche Tötungen von Einzelindividuen nicht vollständig ausgeschlossen werden, was eine Ausnahmegenehmigung nach § 46 BNatSchG durch die Regierung von Mittelfranken erforderlich macht. Hierzu stellte die Regierung von Mittelfranken mit o.g. Schreiben in Aussicht, dass eine Ausnahme erteilt werden könnte, wenn bereits auf Ebene der Bauleitplanung die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und ggf. -flächen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde konkret festgelegt und gesichert werden.

### 3.2.2 Fachplanungsrecht

#### 3.2.1.a Planfeststellungsverfahren / gewidmete Bahnflächen / Anbaufreiheit von Straßen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Teile der Bundesstraße B8, welche in diesem Teilbereich „Münchener Straße“ heißt. Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten nicht in einer Entfernung von bis zu 20 Meter zu Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet werden. Diese Bauverbotszone wird in den Planteil nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet grenzt direkt an planfestgestellte Bahnanlagen („Betriebsanlagen der Eisenbahn“) gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) im Besitz der Deutschen Bahn AG (DB) an. Diese Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich und werden nicht überplant.

#### 3.2.1.b Naturschutz/ Wasserschutz

##### **Schutzgebiete:**

Der Teilbereich mit Sandmagerrasen (wärmeliebende Säume auf sandigen Böschungen) ist als nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschütztes Biotop einzustufen. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler, Nationalparks, nationale Naturmonumente, weitere nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen sowie Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht betroffen.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Europäische Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ (Nr. 6533-471, Teilfläche 03) und das Landschaftsschutzgebiet „Langwasser“, die beide ca. 300 m südlich des Geltungsbereichs beginnen. Die geplante Bebauung steht nicht im Widerspruch zu den Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebiets und hat aufgrund der Entfernung und der geplanten, nicht lärmintensiven Nutzung weder direkte noch indirekte Auswirkungen auf Populationen der darin vorkommenden wertgebenden Arten.

##### **Artenschutzkartierung Bayern:**

In der Artenschutzkartierung Bayern sind nur Fundorte außerhalb des Geltungsbereichs verzeichnet.

##### **Stadtbiotopkartierung:**

In der Fassung der Stadtbiotopkartierung Nürnberg von 1983-1991 waren die unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Bahnböschungen als Teil des großflächigen Biotop Nr. 0435-066 kartiert (Vegetationsbestände am Bahnsystem, hier: Naturnahe Feldgehölze). In der aktuellen Stadtbiotopkartierung - wie auch bereits in der Fassung von 2011 - sind weder diese noch sonstige Flächen im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung verzeichnet; Gründe hierfür sind nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde nicht bekannt.

##### **Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP, laut Karten A1 und A2):**

Im ABSP ist ein landesweit bedeutsamer Lebensraum (Bahnanlagen einschl. gehölzbestandene Bahnböschungen, ABSP-Lebensraum Nr. 802, entspricht dem amtl. kartierten Biotop Nr. 0435-066, s.o.) unmittelbar nördlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzend verzeichnet, der jedoch von der Planung nicht beeinträchtigt wird.

##### **Waldfunktionsplan:**

Es sind keine Waldflächen im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung vorhanden.

#### 3.2.1.c Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Es liegen weder Bau- noch Bodendenkmäler im Plangebiet.

### 3.2.1.d Klimaschutz

Nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB gehören der globale Klimaschutz und der Einsatz erneuerbarer Energien zu den im Rahmen der Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigenden Belangen. Zum 22.07.2011 trat das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) in Kraft. Im Zuge dieser Gesetzesänderung wurde u.a. die sog. Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB) eingeführt. Diese Klimaschutznovelle hat innerhalb der Planungsleitsätze des § 1 Abs. 5 BauGB den Klimaschutz programmatisch aufgewertet. Es ist nunmehr bestimmt, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln."

Eingeführt wurde auch die neue Bestimmung des § 1 a Abs. 5 BauGB „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach S. 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.“ Demnach sind die Belange des Klimaschutzes nun im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Gleichzeitig wird hier die doppelte Zielrichtung des Klimaschutzes auf kommunaler Ebene deutlich: dem Klimawandel soll im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung einerseits durch geeignete Maßnahmen entgegengetreten werden (z.B. planungsrechtliche Absicherung des Einsatzes erneuerbarer Energien), andererseits sollen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorgesehen werden (z.B. Festsetzung von Kaltluftschneisen als von Bebauung freizuhaltende Bereiche).

Das zum 01.05.2011 novellierte **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz** (EEWärmeG) verpflichtet alle Eigentümer von Gebäuden zu einer anteiligen Nutzung von regenerativen Energien.

Nach der **Energieeinsparverordnung** 2014 (EnEV) sind bei Neubauten energetische Mindestanforderungen einzuhalten. Daneben ist ein Energieausweis zu erstellen. Kernelement der Novellierung 2014 ist eine Anhebung der Effizienzanforderungen für Neubauten um einmalig 25 Prozent des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs ab 1. Januar 2016. Der maximal erlaubte Wärmeverlust durch die Gebäudehülle soll sich um durchschnittlich 20 Prozent reduzieren.

Vorgabe der „**Energieeffizienzstrategie Nürnberg 2050**“ ist die Zielsetzung, die CO<sub>2</sub>-Emissionen in Nürnberg gegenüber den Werten von 1990 bis 2020 um 40 %, bis 2030 um 50 % und bis 2050 um 80 % zu reduzieren.

Der Stadtrat der Stadt Nürnberg hat am 13.07.2011 beschlossen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Stadtgebiet bis 2030 gegenüber den Werten von 1990 um 50 % zu reduzieren (Zielsetzung des Klimabündnis der europäischen Städte) und den Anteil der erneuerbaren Energien am Absatz der N-ERGIE bis 2020 auf 20 % des Gesamtenergieabsatzes zu erhöhen (Ziel der EU). Aus dem Beschluss des Umweltausschusses vom 23.1.2013 ergeben sich folgende Ziele:

- In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.
- Im Zusammenwirken mit der N-ERGIE AG sind die Potenziale und Nutzungsmöglichkeiten des Fernwärmenetzes zu prüfen und dessen Beitrag zur optimierten Energieversorgung darzustellen.
- Es ist ein Konzept zur stichprobenartigen Überprüfung der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben bzgl. Energieeinsparung, Energieeffizienz sowie der Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien bei genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben zu entwickeln.

Der **Energienutzungsplan** der Stadt Nürnberg (2011) dient in Anlehnung an den Flächennutzungsplan als Planungsinstrument für die zukünftige Entwicklung des Stadtgebiets. Durch die Beschreibung der einzelnen Klimaschutzvorschläge und eine ungefähre zeitliche Umsetzungsreihenfolge dient das Ergebnis als Basis für die weiteren Planungen der Stadt im Bereich des Klimaschutzes.

Das Planungsgebiet entspricht dem Siedlungstyp Gewerbegebiet, für welche auf Distriktebene folgende Energieeinsatz- und CO<sub>2</sub> - Emissionseinsparungsmaßnahmen vorgeschlagen werden:

- Sanierungen von Gebäudehüllen bzw. energieeffizienter Neubau,
- Installation von Photovoltaikanlagen,
- Fernwärmenutzung.

Im Jahr 2011 wurde vom Stadtrat Nürnberg ein **Stadtklimagutachten** in Auftrag gegeben, in dem Be- und Entlastungsräume definiert und Planungshinweise zur Stadtklimaverbesserung gegeben werden sollen. Laut dieses Gutachtens liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit günstiger bioklimatischer Situation. Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte (u.a. Durchgrünung der geplanten Gewerbegebiete, Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung heller Baumaterialien), Beachtung der Baukörperstellung (hier Nord-Süd Richtung) und Realisierung möglichst geringer Bauhöhen um die Hauptströmungsrichtung der von Süden nach Norden fließenden Flurwinde nicht zu behindern.

#### 3.2.1.e Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Sowohl im Plangebiet als auch in seiner näheren Umgebung liegen keine Gewässer, die eine Hochwasserschutzzone bedingen oder Hochwasserschutzmaßnahmen hervorrufen würden. Wasserrechtliche Einschränkungen aufgrund von Gewässern, Wasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten sind nicht gegeben. Eine auf der Fläche befindliche Pumpenanlage diene vermutlich zur Bewässerung der ehemaligen Tennisplätze; es handelt sich dabei jedoch nicht um einen genehmigten Brunnen.

### 3.3 SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.3.1 Infrastrukturelle Bedarfssituation

Der Geltungsbereich wird ausreichend durch öffentliche Kanäle in der Münchener Straße erschlossen. Die vorhandenen und geplanten Kanäle des Stadtentwässerungsbetriebes Nürnberg (SUN) werden bei der Planung beachtet. Vorhandene Schächte bleiben jederzeit zugänglich bzw. anfahrbar.

Durch den Geltungsbereich verläuft eine unterirdische Wasserleitung (DN 500GG), für welche ein beidseitiger Schutzstreifen von 4,00 m sowie der Zugang, Betrieb und Unterhalt gesichert werden muss. Für diesen Bereich sind im Planteil sowohl die Schutzabstände als auch die Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die Pflanzungen innerhalb des Schutzstreifens wurden mit dem Versorgungsträger (N-ERGIE AG) abgestimmt.

Da für die gesamte Gartenstadt und alle Zuleitungen ein Regenwassereinleitungsverbot besteht, muss anfallendes Niederschlagswasser gemäß § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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. Da kein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden ist, muss die Entsorgung des Niederschlagswassers vor Ort erfolgen.

Für Gewerbegebiete ist eine Grundversorgung des Gebiets mit Löschwasser gemäß DVGW 405 von mindestens 192 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Die genauen Anforderungen an die Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung frühzeitig und detailliert mit der Feuerwehr Nürnberg, Abteilung Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz abzustimmen.

Die Ver- und Entsorgung kann somit durch geeignete Anbindungen an die bereits vorhandenen Anlagen und Leitungen sichergestellt werden.

#### 3.3.2 Eigentumsverhältnisse

Der Großteil des Plangebiets befindet sich in privatem Eigentum (Fl. Nr. 180/53 Gemarkung Langwasser und Fl. Nr. 461/10 Gemarkung Langwasser). Lediglich die westlichen Bereiche des Geltungsbereichs (überwiegend öffentliche Straßenverkehrsfläche) sind in öffentlichem Eigentum.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Grundlage für die Entwicklung eines attraktiven Gewerbestandorts in verkehrlich gut erschlossener Lage unter Berücksichtigung der privaten Eigentümerverhältnisse, der städtebaulichen Ziele sowie der arten- und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Vor dem Hintergrund dieser, zum Teil gesetzlich verbindlich und einschränkenden, Aspekte wird eine möglichst großzügige und flexible gewerbliche Nutzbarkeit der Fläche angestrebt. Hierdurch soll insbesondere für den Grundstückseigentümer eine rechtlich eindeutige und sichere Situation geschaffen werden, mit welcher mittel- bis langfristige Planungen verfolgt werden können.

## **4 PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 NUTZUNGSKONZEPT**

Der Stadteingang entlang der Münchener Straße ist hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung sehr heterogen geprägt und weist grundsätzlich eine breite Nutzungsmischung mit u.a. verschiedenen Gewerbebetrieben, Einzelhandelsnutzungen, Tankstellen und Betrieben der Systemgastronomie auf.

Für das Plangebiet sind im vorderen Bereich eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) mit einem Fokus auf der Ansiedlung traditioneller Gewerbebetriebe sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Die notwendige interne Infrastruktur (Stellplätze, Anlagen zur Ver- und Entsorgung) soll im Baugebiet untergebracht werden.

Der rückwärtige Bereich des Plangebiets wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche steht in Fortsetzung der die Bahn begleitenden Grünflächen am Ortsrand von Langwasser und südlich der Siedlung Bauernfeind, die hohe Bedeutung für die Kaltluftströme in diesem Bereich haben. Sie stellt zudem einen gewissen Puffer zwischen der Wohnbebauung und den Gleisanlagen im Südosten Langwassers dar. Aufgrund der Bedeutung der Fläche als Lebensraum für die Zauneidechse und den Nachtkerzenschwärmer, wird sie für diese Arten gesichert und soll durch Aufwertungs- und Optimierungsmaßnahmen verbessert werden.

Entlang der Münchener Straße wird zur Aufwertung des Ortseingangs sowie zum Lückenschluss der Straßenbegrünung ein breiter Grünstreifen mit Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen.

### **4.2 ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR**

Entlang der Münchener Straße sind vielfältige Nutzungen und damit auch Gebäudekubaturen vorzufinden. Dabei weisen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen überwiegend eine Gebäudehöhe von maximal zwei bis drei Vollgeschossen auf. Auch die sonstigen Nutzungen (bspw. aus dem Bereich Einzelhandel) überschreiten diese Höhe grundsätzlich nicht. Ziel der Planung ist es, dass sich die neuen Gewerbegebiete dementsprechend in diesen vorhandenen baulichen Rahmen einfügen. Infolgedessen wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse festgelegt.

Hinsichtlich der möglichen Baukörper in den Gewerbegebieten ist das Ziel, eine recht offene und flexible Regelung zu finden, da es sich grundsätzlich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Innerhalb dieses Regelungsrahmens sollen verschiedene Nutzungen in unterschiedlichsten baulichen Konstellationen möglich sein.

### **4.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Die verkehrstechnische Erschließung der künftigen Gewerbegebiete wird beibehalten und erfolgt weiterhin durch eine eigene Rechtsabbiegespur von der Münchener Straße aus. Der anfahrende Verkehr kann nur rechtsabbiegend in das Grundstück einbiegen und ebenfalls nur rechtsabbiegend aus dem Grundstück wieder heraus erfolgen. Eine direkte Einfahrt von der Gegenseite (als Linksabbieger) ist nicht möglich. Die fußläufige Erschließung bleibt unverändert und ist ebenfalls von der Münchener Straße aus vorhanden.



## Feuerwehr / Rettung

Die Hauptzufahrt für die Rettung / Feuerwehr erfolgt über die Münchener Straße.

### 4.4 GENDERASPEKTE

Da es sich um ein relativ isoliert liegendes Gewerbegrundstück handelt, das einer Nutzung durch einen oder max. 2 Gewerbebetriebe zugeführt werden soll, lässt sich die künftige Betroffenheit der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowohl als Arbeitnehmer als auch als Kunden nur sehr allgemein betrachten. Im Wesentlichen beschränkt sich die Berücksichtigung der Genderaspekte daher im Stadium der Bauleitplanung auf die folgenden Punkte.

- Bereitstellung von Gewerbeflächen für die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze:  
Je nachdem welche Betriebe sich im Gebiet ansiedeln besteht die Möglichkeit, Arbeitsplätze zu schaffen, die der in Nürnberg wohnenden Bevölkerung zugutekommen und damit auch durch kurze Arbeitswege die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern.
- Gewährleistung einer Erreichbarkeit auch für Menschen ohne eigenen Pkw durch Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Rad- und Fußwege:  
Die Lage des Plangebiets mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Haltestelle Harnischschlag; Buslinien 52 und 68) ist besonders für Frauen, Kinder und Jugendliche von Vorteil, da diese Bevölkerungsgruppen am häufigsten mit dem öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) unterwegs sind. Die Anbindung an den ÖPNV ist richtwertkonform vorhanden.
- Vermeidung potentieller Konflikte durch Emissionen (z.B. Lärm durch Produktion und Verkehr, Abgase, Abwässer) für die benachbarten Wohnlagen:  
Der Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Emissionen aus den Gewerbegebieten wird durch die Festsetzung von Lärmkontingenten gewahrt. Der Bebauungsplan eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit einer den Verkehrslärm abschirmenden Bebauung zugunsten der Wohnbebauung östlich der Bahnlinie, auch wenn dies nicht primäres Ziel der Planung ist.
- Sicherheitsgefühl, für Personen die den Geh- bzw. Radweg parallel zur Münchener Straße benutzen:  
Die Wahl von 4 hochstämmigen Bäumen als Straßenbegleitgrün erlaubt weiterhin eine gute Einsehbarkeit der Wege von der viel befahrenen Münchener Straße aus und damit eine gewisse soziale Kontrolle durch vorbeifahrende Autos.

### 4.5 VERSORGUNG/ ENTWÄSSERUNG

#### **Versorgung:**

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom, Gas und Fernwärme sowie Telekommunikation wird über die Städtischen Unternehmen sowie die N-ERGIE und die TELEKOM, ausgehend von den vorhandenen Versorgungszentren sowie den bereits vorhandenen Leitungstrassen sichergestellt. Details der Ver- und Entsorgung des Baugebiets werden im Rahmen der separaten Erschließungsplanung bzw. der Baugenehmigung in Absprache mit den jeweils zuständigen Behörden und Stellen geregelt.

Innerhalb der gewerblichen Baufläche ist mindestens eine Trafostation (Anzahl ist abhängig von der Nutzungsart und der benötigten Energie) zur Versorgung des Baugebiets mit Strom erforderlich. Da es sich in vorliegendem Fall um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die genaue Nutzung sowie die Lage der Gebäude nicht klar sind, erfolgt keine verbindliche Festsetzung und damit räumliche Verortung einer neuen Trafostation im GE(e). Eine Trafostation ist im gesamten GE(e) grundsätzlich als Anlage im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die vorhandene Trafostation im Norden des Geltungsbereichs wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (hier: Trafostation)“ festgesetzt und somit gesichert. Weiterhin liegt die Fläche innerhalb einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der N-ERGIE als zuständiges Versorgungsunternehmen.

### **Entwässerung:**

Für die Regenwasserentwässerung besteht hier gemäß Stellungnahme SUN/Umweltanalytik vom 09.04.2013 Einleitungsverbot und ein öffentlicher Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Daher müssen die Regenwasserabflüsse innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets versickert werden, was unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse laut der Baugrunduntersuchung (Angaben zur Versickerungsmöglichkeit) des Ingenieurbüros für Bodenuntersuchung Dr. Gerh. Schulze u. S. Lang aus dem Jahr 1999 grundsätzlich möglich ist (vgl. Kap.3.1.5). Die Versickerung kann z.B. über ein kombiniertes Mulden/Rigolen-System innerhalb des GE(e) abgewickelt werden, das entweder oberflächlich sichtbar wird (Mulden mit Schotterpackung) oder unter befestigten Flächen liegen kann (z.B. unterirdische Versickerungsrigolen mit Speichermöglichkeit). Die Regenwasserabflüsse aus dem GE(e) können über Sinkkästen an Tiefpunkten in den Belagsflächen gesammelt und über Verrohrungen der Versickerungsanlage zugeführt werden. Über die geplante Dachbegrünung werden die Niederschlagsmengen zusätzlich gepuffert. Im Bereich der Versickerungsanlagen ist im Zuge der Erschließungsplanung bzw. Umsetzung die Schadstofffreiheit des Untergrunds nachzuweisen, außerdem ist zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit den unterirdischen Versickerungsanlagen eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 sowie die DWA-Arbeitsblätter A 138 zu beachten.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können zu diesem Zeitpunkt nur grobe Aussagen zur Entwässerung getroffen werden, detaillierte Angaben z.B. zur Lage und Tiefe der Entwässerungsanlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung genauer zu konzipieren.

Die Entwässerungsmaßnahmen sind so zu planen, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen der Deutschen Bahn nicht beeinträchtigt werden (d.h. es darf nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden) und die Wurzelbereiche der vorhandenen Gehölze in den angrenzenden Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

## **4.6 GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

### **4.6.1 Grünordnerisches Konzept**

Hauptziel der Grünordnungsplanung ist die Schaffung linearer Grünstrukturen im westlichen Randbereich, um die durch frühere Rodungsmaßnahmen verursachte Lücke in den alleearartigen Gehölzbeständen entlang der Münchener Straße zu schließen und dadurch das charakteristische Straßenbild entlang dieser wichtigen Ausfallstraße wiederherzustellen. Außerdem sollen die nördlich und südlich angrenzenden, auf den Bahnböschungen stockenden Baumbestände erhalten bleiben und die Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs für den Artenschutz optimiert werden. Gehölzpflanzungen zur Durchgrünung der Gewerbegebiete selbst sind nicht erforderlich, weil eine Einsehbarkeit vom Straßenraum aus aufgrund der linearen Grünstrukturen im Westen kaum gegeben ist. Weiterhin erfolgt durch die Pflanzmaßnahmen und die großflächigen Artenschutzmaßnahmen in den privaten Grünflächen eine insgesamt deutliche naturschutzfachliche Aufwertung.

### **4.6.2 Gebot der Vermeidung; Verminderung**

Um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes bzw. der einzelnen Schutzgüter im Geltungsbereich möglichst gering zu halten, sind die im Folgenden dargestellten Maßnahmen vorgesehen.

| Schutzgut/<br>Belang                         | Auswirkung                                                                                                                                                                                                    | mögliche Maßnahme zur Vermeidung (Vm),<br>Verringerung (Vr) und zum<br>Ausgleich (A) negativer Auswirkungen                                                                              |    |    |   | Art der<br>Sicherung                   |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|---|----------------------------------------|
|                                              |                                                                                                                                                                                                               | Maßnahme                                                                                                                                                                                 | Vm | Vr | A |                                        |
| Boden<br>Wasser                              | Veränderung der Bodenzusammensetzung und der vorhandenen Bodenprofile (hier aber Vorbelastung durch künstl. Auffüllungen)                                                                                     | Verbesserung der Situation hinsichtlich umweltrelevanter Auffüllungen durch detaillierte Untersuchung und ggf. fachgerechte Entsorgung abfallrechtlich relevanter Aushubmassen           |    | X  |   | BBP (textl. Festsetzung)               |
|                                              | Erhöhung des Versiegelungsgrades, dadurch Beeinträchtigung der Wasserspeicher- und der Filterfunktion, Erhöhung des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswasser, Verminderung der Grundwasserneubildung | Versickerung der oberflächlich anfallenden Regenwasserabflüsse im GE(e)                                                                                                                  |    | X  |   | BBP (zeichn. und textl. Festsetzung)   |
|                                              |                                                                                                                                                                                                               | Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegen                                                                                                           |    | X  |   | BBP (textl. Festsetzung)               |
|                                              |                                                                                                                                                                                                               | Pufferung der auf Dächern anfallenden Regenwassermengen in der durchwurzelten Schicht der Dachbegrünung                                                                                  |    | X  |   | BBP (textl. Festsetzung)               |
| Tiere<br>Pflanzen<br>Biologische<br>Vielfalt | Verlust von z.T. verbuschten Sukzessionsflächen, Gras-/Krautfluren und lückigen Ruderalfluren unterschiedlicher Strukturierung, Alterstufen und Artenzusammensetzung                                          | Erhalt der Baumbestände entlang der Bahnlinien mit Schutzstreifen (Kronentraufe zzgl. 1,5 m)                                                                                             | X  |    |   | BBP (zeichn. und textl. Festsetzungen) |
|                                              |                                                                                                                                                                                                               | Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Grünflächen entlang der Münchener Straße, Erhalt und Neuschaffung von mageren, offenen Ruderalfluren (CEF-Maßnahme) |    | X  |   | BBP (zeichn. und textl. Festsetzungen) |
|                                              |                                                                                                                                                                                                               | Dachbegrünung (als extensive Begrünung)                                                                                                                                                  |    | X  |   | BBP (textl. Festsetzung)               |
|                                              | Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Lebensräumen der Zauneidechse und des Nachtkerzenschwärmers                                                                                                              | Optimierung des Zauneidechenhabitats auf der CEF-Fläche im Südosten                                                                                                                      |    | X  |   | BBP (zeichn. und textl. Festsetzungen) |
|                                              |                                                                                                                                                                                                               | Optimierung des Nachtkerzenschwärmerhabitates bzw. Erhalt und Entwicklung der Weidenröschen und Nachtkerzenbestände im Südosten (als Ersatzlebensraum/CEF-Fläche)                        |    | X  |   | BBP (zeichn. und textl. Festsetzungen) |
|                                              |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                          |    |    |   |                                        |
| Landschaft                                   | Überbauung und technische Überprägung einer stark vorbelasteten, vom Straßenraum aus wahrnehmbaren, heterogenen Brachfläche                                                                                   | Erhalt der Gehölzstrukturen in den Randbereichen, Schutz der Wurzelbereiche dieser Gehölzstrukturen                                                                                      | X  |    |   | BBP (zeichn. und textl. Festsetzungen) |
|                                              |                                                                                                                                                                                                               | Eingrünung der Baukörper und Schließen der durch frühere Rodungen verursachten Lücke in den alleeartigen Gehölzbeständen entlang der Münchener Straße durch Baum- und Strauchpflanzungen |    | X  |   | BBP (zeichn. und textl. Festsetzungen) |
|                                              |                                                                                                                                                                                                               | Verzicht auf große Gebäudehöhe                                                                                                                                                           |    | X  |   | BBP (zeichn. und textl. Festsetzung)   |
| Mensch/<br>Erholung                          | aufgrund Vorbelastung und geringer Wertigkeit keine Beeinträchtigung zu erwarten                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                          |    |    |   |                                        |

|                             |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |   |                                      |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|--------------------------------------|
| Mensch/<br>Gesundheit       | Lärmeinwirkungen von außen auf das Gebiet aus verschiedenen Quellen                                                       | Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse (keine Wohnnutzung) im Geltungsbereich durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Definition von Lärmpegelbereichen (Grundlage DIN 4109), innerhalb welcher bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzusehen sind. |  |   | BBP (textl. Festsetzungen)           |
|                             | Veränderung der Lärmimmissionen an der benachbarten Bebauung durch die Planung                                            | Lärmschutz wird durch die Festlegung von Schallemissionskontingenten für die Gewerbegebiete und hochschallabsorbierenden Fassaden, welche parallel zur Bahnlinie verlaufen (Verhinderung der Pegelerhöhung durch Reflexion) sichergestellt.                                                          |  |   | BBP (textl. Festsetzungen)           |
| Kultur- und Sachgüter       | keine Kultur- und Sachgüter vorhanden, keine Bodendenkmäler bekannt                                                       | falls im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden: Benachrichtigung der Stadt Nürnberg und des Landesamts für Denkmalpflege und Abstimmung des weiteren Vorgehens                                                                                                                         |  |   | z.T. gesetzliche Vorgabe             |
| Klima /Luft:<br>Klimaschutz | Erhöhter Energiebedarf (u.a. zur Beheizung / Klimatisierung der Gebäude) und daraus resultierende Erhöhung von Emissionen | Gesetzliche Vorgaben einschl. EnEV werden eingehalten                                                                                                                                                                                                                                                |  |   | gesetzliche Vorgabe                  |
|                             |                                                                                                                           | Anschluss an Fernwärmeversorgung (laut Karte Fernwärmeversorgungsgebiet Nürnberg (N-ERGIE) liegt Planungsgebiet im möglichen Bereich, Anschlussmöglichkeit (ausreichende Kapazität) muss jedoch geprüft werden)                                                                                      |  |   | Baugesetzliche Vorgabe nicht möglich |
|                             |                                                                                                                           | <u>Verschattungsanalyse</u> , um aktive und passive solarenergetische Nutzung der Gebäude zu gewährleisten nicht sinnvoll, da keine Neupflanzung von Bäumen in direkter Nachbarschaft zu den Gebäuden vorgesehen ist.                                                                                |  |   |                                      |
|                             | Erhöhter Energiebedarf (u.a. zur Beheizung / Klimatisierung der Gebäude) und daraus resultierende Erhöhung von Emissionen | Solarthermie und/oder <u>Photovoltaikanlagen</u> auf Dachflächen grundsätzlich zulässig, aber angesichts der geplanten, extensiven Dachbegrünung nicht uneingeschränkt sinnvoll; (eventuell Versorgung mit Fernwärme möglich)                                                                        |  |   |                                      |
| Klima /Luft:<br>Klimaschutz |                                                                                                                           | Helle Oberflächenmaterialien an Gebäuden und auf Flächen ( <u>Albedoeffekt</u> )im BBP nicht festgesetzt, da auch Errichtung von Glasfassaden ermöglicht werden soll                                                                                                                                 |  |   |                                      |
|                             |                                                                                                                           | extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und Pultdächern (Neigung bis 22%)im GE(e)                                                                                                                                                                                                                   |  | X | Bebauungsplan (textl. Festsetzung)   |

|                                     |                                                                                 |                                                                                                                                                                                           |   |   |  |                                           |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|--|-------------------------------------------|
| Klima /Luft.<br>Klimaanpas-<br>sung | Veränderung des Klein-<br>klimas durch Erhöhung<br>des Versiegelungsgra-<br>des | Schaffung von Grünstrukturen<br>(Neupflanzung von Bäumen<br>und Sträuchern, Schaffung von<br>Brachflächen, vgl. Schutzgut<br>Tiere/Pflanzen/Biologische<br>Vielfalt- s.o.)                |   | X |  | BBP (zeichn. und textl.<br>Festsetzungen) |
|                                     |                                                                                 | Erhalt der Baumbestände<br>entlang der Bahnlinien mit<br>Schutzstreifen Kronentraufe<br>zzgl. 1,5 m)                                                                                      | X |   |  | BBP (zeichn. und textl.<br>Festsetzungen) |
|                                     |                                                                                 | extensive Dachbegrünung auf<br>Flachdächern und Pultdächern<br>(Neigung bis 22%) im GE(e)                                                                                                 |   | X |  | Bebauungsplan (textl.<br>Festsetzung)     |
|                                     |                                                                                 | Verwendung versickerungsfä-<br>higer Beläge auf Stellplätzen,<br>Zufahrten und Zuwegen                                                                                                    |   | X |  | BBP (textl. Festsetzung)                  |
|                                     |                                                                                 | Offene Wasserflächen im BBP<br>nicht festgesetzt, da aus räum-<br>lichen und naturschutzfachli-<br>chen Gründen (vgl. Schutzgut<br>Tiere/Pflanzen/Biologische<br>Vielfalt) nicht sinnvoll |   |   |  |                                           |

#### 4.6.3 Ausgleich und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe (Ausgleichsflächen und -maßnahmen)

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Ermittlung oder Ausweisung und Zuordnung von Ausgleichsflächen wird demzufolge nicht erforderlich.

### 4.7 IMMISSIONSSCHUTZ

#### 4.7.1 Lufthygiene

Im Plangebiet ist mit einer deutlichen Beeinflussung der Luftqualität durch Emissionen aus dem Straßenverkehr sowie nachgeordnet auch aus anderen Verbrennungsprozessen zu rechnen. Laut der Stellungnahme der Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg (SUN) im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bauleitplanverfahren sind Überschreitungen des zulässigen Stundenmittelwertes der 39. BImSchV für Stickstoffoxid (von 200 µg/m<sup>3</sup>) oder des Luft-Grenzwertes für Kohlenmonoxid nicht zu erwarten. Weiterhin wird aufgrund der weitgehend offenen Bebauungssituation davon ausgegangen, dass im Umfeld des Plangebiets auch der NO<sub>2</sub>-Jahresgrenzwert (von 40 µg/m<sup>3</sup>) nicht überschritten wird.

Durch die Neuansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Lieferverkehr und durch An- und Abfahrten von Kunden und Mitarbeitern zu erwarten, was wahrscheinlich zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Kohlenmonoxid-Emissionen im Vergleich zum Istzustand führen wird. Angesichts der im unmittelbaren Umfeld der Hauptverkehrsstraße B8 vorherrschenden Grundbelastung mit Luftschadstoffen ist die mit der Änderung der planerischen Nutzung einhergehende negative Veränderung der Luftqualität aber als vernachlässigbar einzustufen. Von dem entlang der Münchener Straße geplanten, ca. 15 Meter breiten Grünstreifen mit Großbäumen und Strauchpflanzungen sowie von der festgesetzten Dachbegrünung ist darüber hinaus ein positiver Effekt auf die Immissionssituation im Bebauungsplangebiet zu erwarten.

Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebiets ist außerdem nicht auszuschließen, dass periodisch die Zielwerte der 39. BImSchV für Ozon überschritten werden können. Dabei handelt es sich allerdings um ein großräumiges Phänomen, welches keinen direkten Bezug zum aktuellen Planungsvorhaben aufweist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, die zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel beitragen, sind bei den Minderungsmaßnahmen aufgeführt (s.o.).

#### 4.7.2 Lärmimmissionsschutz

Zwei Lärmsituationen müssen beachtet und gelöst werden. Erstens darf die Umgebung nicht schädlichen Einwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet ausgesetzt werden und zweitens ist das Gewerbegebiet selbst vor einwirkenden Immissionen zu schützen, so dass gesunde Arbeitsbedingungen gewährleistet sind.

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen. Dieses Regelwerk enthält Orientierungswerte, welche an den zu schützenden Orten einzuhalten sind. Zusätzlich ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Im Vergleich zur DIN 18005 enthält die TA Lärm keine Orientierungswerte sondern Immissionsrichtwerte, welche nicht überschritten werden sollen.

#### **Schutz der Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet (Emissionskontingente nach DIN 45691)**

Das Ziel aus Sicht des Lärmschutzes ist bei der Planung von Gewerbegebieten, dass mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Bebauungsplans vermieden werden. Die im Plangebiet zu erwartenden gewerblichen Geräusche dürfen somit keinen unzulässigen Lärm im Umfeld verursachen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Lärmschutz durch die Festlegung von Schallemissionskontingenten für die Gewerbegebiete sichergestellt. Grundsätzlich geht es bei der Festlegung von Emissionskontingenten darum, einer Fläche und somit auch der dort vorhandenen Nutzung eine Lärmbeschränkung in Form einer maximalen Größe zuzuordnen. Solange die Schallemissionen, also der von der Fläche / Nutzung ausgehende Lärm, den festgesetzten Wert nicht überschreitet, ist sichergestellt, dass an allen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs (Immissionsorten) schädliche Schalleinwirkungen vermieden werden können.

Diese Regelungen des Bebauungsplans werden dann in nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt und sind hier als Bemessungsgrundlage für die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ausschlaggebend. Durch die festgesetzte Maximalgröße (Emissionskontingent) kann für jede Anlage oder jeden Betrieb dann ein jeweiliger Lärmanteil, welcher von diesen Nutzungen ausgehen darf, berechnet werden. Um das Gebiet zu gliedern und hinsichtlich der schallimmissionsschutztechnischen Erfordernisse optimal anzupassen, wird der bebaubare Geltungsbereich in zwei Teilflächen (GE(e)1 und GE(e)2) unterteilt.

Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung, welche die Grundlage für die Festsetzung der Schallemissionskontingente bildet, erfolgte durch das „Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH“, Nürnberg, Bericht 12466.1, Stand: 10.10.2014. Das Gutachten umfasst die Darlegung der relevanten Immissionsorte und Orientierungswerte, die örtlichen Verhältnisse, die Vorbelastungen sowie die Berechnungsergebnisse und die abschließende Zusammenfassung.

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wurde das Berechnungsverfahren der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ herangezogen. Dabei werden alle Berechnungen ohne Zusatzdämpfung unter Berücksichtigung der Ausbreitung mit einer Vollkugelfläche ( $4 \pi r^2$ ) ermittelt. In den Ausbreitungsberechnungen wurden bestehende Gebäude oder sonstige Hindernisse nicht mit berücksichtigt. Die DIN 45691 Ausgabe 2006-12 kann bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg, Bauhof 5, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Durch Einhaltung der Schallemissionskontingente können an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweils zulässigen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte um mindestens 3 dB unterschritten werden. Für die Gewerbegebiete können im Beurteilungszeitraum tags Schallemissionskontingente

festgesetzt werden, die für Gewerbegebiete charakteristisch sind. Im Beurteilungszeitraum nachts müssen die Schallemissionen insbesondere in Richtung Norden und Nordosten erheblich begrenzt werden. In Richtung Süden sowie Westen können Zusatzkontingente festgesetzt werden, wodurch eine bessere Nutzbarkeit des Gebiets ermöglicht wird.

Weiterhin wurde im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens untersucht, ob durch die Errichtung von Gebäuden im Geltungsbereich bei Zugvorbeifahrten relevante Schallreflexionen in Richtung Norden und Nordosten auftreten können. Dabei wurde bei der Berechnung zwischen reflektierenden sowie hoch schallabsorbierenden Fassadenflächen (mit einer mittleren Pegelminderung von  $\Delta L = -8$  dB) unterschieden.

Im Ergebnis konnte hinsichtlich möglicher Reflexionen festgestellt werden, dass bei der Ausführung von schallreflektierenden Fassadenbauteilen die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten im reinen Wohngebiet um max.  $\Delta L = 0,3$  dB erhöht werden. Bei Verwendung von hochschallabsorbierenden Fassaden ist keine merkliche Pegelerhöhung bzw. eine max. Erhöhung von  $\Delta L = 0,1$  dB rechnerisch festzustellen. Dies liegt jedoch im Rahmen der Rechengenauigkeit und kann demnach vernachlässigt werden. Zur Verhinderung der Pegelerhöhung durch Reflexion wird festgesetzt, dass Fassaden, welche parallel zur Bahnlinie verlaufen, hochschallabsorbierend auszuführen sind.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Emissionskontingente für die Gewerbegebiete sowie das Vorsehen von schallabsorbierenden Fassaden sichergestellt, dass von diesem Gebiet keine unzulässige Lärmbelastung auf die umliegende Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs ausgeht.

### **Schutz der Nutzungen im Geltungsbereich vor erheblichen Lärmbeeinträchtigungen**

Neben der Gewährleistung des Lärmschutzes für die Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs müssen ebenfalls die Lärmanforderungen innerhalb des Geltungsbereichs und der hier vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall wurde in 3.1.6 bereits dargelegt, dass vielfältige externe Lärmquellen (Bahnlinien und Münchener Straße) auf das Plangebiet wirken. Diese Lärmsituation wurde durch schalltechnische Stellungnahmen von SÖR, Planung und Bau Straße 03.04.2014, 24.09.2014 und 07.10.2014 untersucht und im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für GE von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht nahezu flächendeckend überschritten sind. Infolgedessen müssen schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Büro- und Aufenthaltsräume) im Geltungsbereich vor übermäßigen Lärmeinwirkungen geschützt werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahmen erfolgte die Berechnung des Schienenverkehrs nach Schall 03, Ausgabe 1990. Dabei wurde jedoch der Schienenbonus von 5 dB nicht berücksichtigt, da dieser nach dem 11. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zum 01.01.2015 entfällt. Weiterhin wurde die im Zuge des Brückenneubaus ergänzte Lärmschutzwand entlang der Münchener Straße beachtet.

Ein aktiver Lärmschutz des Gebiets, bspw. in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen stellt sich aus städtebaulicher Sicht und auf Grund der Flächensituation als nicht realisierbar dar. Infolgedessen erfolgt die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Auf Grundlage von DIN 4109 wurden Lärmpegelbereiche definiert, innerhalb welcher bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzusehen sind. Durch diese Maßnahmen wird erreicht, dass die Innenpegel entsprechend reduziert werden und keine erheblichen Beeinträchtigungen vorliegen.

### **ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN**

#### **4.8 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Plangebiet als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ GE(e).

Im GE(e) ergeben sich die zulässigen Nutzungsarten in erster Linie nach dem definierten Gebietstyp des § 8 BauNVO. Hier ist geregelt, welche Nutzungen in einem Gewerbegebiet allgemein und ausnahmsweise zulässig sind. Das nun festgesetzte GE(e) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Somit sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser sowie öffentliche Betriebe allgemein zulässig. Weiterhin können Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sein.

Im vorliegenden GE(e) wurden abweichend von § 8 BauNVO Tankstellen, Vergnügungsstätten, Systemgastronomie, Bordelle und bordellartige Betriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Einzelhandelsbetriebe, Schrottplätze, Kraftfahrzeughandel und eigenständige Lagerplätze ausgeschlossen und sind infolgedessen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Der Ausschluss der o.a. Nutzungen erfolgt insbesondere auf Basis bestehender und beschlossener Fachkonzepte für das Stadtgebiet Nürnberg („Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg“ von Dr. Donato Acocella aus dem Jahr 2012 sowie „Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg“ von Dr. Donato Acocella mit Entwurf aus dem Jahr 2013) und vor dem Hintergrund der immissionsschutzrechtlichen sowie verkehrlichen Situation bzw. Anforderungen.

So sind lärmintensive Nutzungen aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen im Nordosten nur bedingt und verkehrsintensive Nutzungen in Folge der bereits hohen Frequentierung der Münchener Straße nicht am Standort möglich. Zu den sowohl lärm- als auch verkehrsintensiven Nutzungen, welche im GE(e) ausgeschlossen sind, zählen die Tankstellen, Vergnügungsstätten, Systemgastronomie, Bordelle und bordellartige Betriebe, Einzelhandelsbetriebe und Schrottplätze.

Der Ausschluss von jeglicher Wohnnutzung im Plangebiet ergibt sich insbesondere aus der immissionsschutzrechtlichen Situation. So sind aufgrund der erheblichen Lärmeinwirkungen, welche von der Münchener Straße und den angrenzenden Bahntrassen ausgehen, keine Verhältnisse gegeben, welche für ein Wohnen ohne erhebliche Beeinträchtigungen geeignet wären.

Vergnügungsstätten wurden darüber hinaus als Ergebnis der Vergnügungsstättenstudie der Stadt Nürnberg auch ausnahmsweise ausgeschlossen, da der Bereich des Plangebiets in diesem als „potenzieller Handlungsbedarf“ hinsichtlich der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros eingestuft wurde. In diesen Bereichen sind Vergnügungsstätten komplett auszuschließen.

Der Ausschluss von Einzelhandel 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.

Das Einzelhandelskonzept gibt außerdem vor, dass in neuen Gewerbegebieten kein weiterer Einzelhandel zulässig sein soll und Gewerbeflächen den eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) vorgehalten werden sollen. Als Ausnahme wurde für das GE(e) festgesetzt, dass Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche zulässig sind. Ausgenommen hiervon ist lediglich das Lebensmittelhandwerk. Im Zuge des Einzelhandelskonzepts wurde eine „Nürnberger Sortimentsliste“ erstellt, in welcher Lebensmittel als „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ eingestuft wurden. Da es sich im vorliegenden Falle nicht um einen Nahversorgungsstandort handelt, wird der Verkauf von Lebensmitteln ausgeschlossen.

Weiterhin wurden Schrottplätze, Kraftfahrzeughandel und eigenständige Lagerplätze im GE(e) aus Gründen des Ortsbilds ausgeschlossen. Die Gewerbegebiete liegen direkt an der Münchener Straße, bei welcher es sich um eine der wichtigsten Ein- bzw. Ausfallstraßen der Stadt Nürnberg handelt.



Somit sind Nutzungen, durch welche eine Abwertung der Attraktivität dieser erreicht wird, hier auszuschließen.

Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzung sowie zur Verhinderung von Nutzungskonflikten ist in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von s.g. Störfallbetrieben (Anlagen, welche eine Betriebsfläche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden) nicht zulässig.

#### 4.9 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ), einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Wand- und Firsthöhe bestimmt. Die Regelungen zu GRZ und GFZ ergeben sich anhand der zulässigen Höchstgrenzen der BauNVO während die Anzahl der Vollgeschosse derart gewählt wurde, dass sich potentielle Gebäude städtebaulich passend in die Umgebung einfügen.

Als Grundlage für die Höhenangaben wird ein Vermessungspunkt in der Münchener Straße, welcher im Zuge des Ersatzneubaus der im Norden angrenzenden Straßenbrücke „Münchener Straße über die DB“ aufgemessen wurde herangezogen. Hierdurch soll ein ebenerdiger Anschluss an die Münchener Straße erreicht werden. Dieser untere Höhenbezugspunkt ist als „OK-Fahrbahn“ im Planblatt hinweislich dargestellt.

#### 4.10 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Bauweise wird im GE(e) als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durchgehende Baukörper auch über 50 m Länge zulässig sind.

Durch diese Festsetzung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass gerade bei Gewerbegebieten die bauliche Nutzung einer großen Bandbreite möglicher betrieblicher Anforderungen unterliegt. Darüber hinaus eröffnet diese Festsetzung auch die Möglichkeit, dass ein Gewerbebetrieb einen langgestreckten Baukörper errichtet, der zumindest teilweise eine den Verkehrslärm der Münchener Straße abschirmende Wirkung für die im Nordosten angrenzende Wohnbebauung erzielt. Durch die Festsetzung von hochschallabsorbierenden Fassaden kann hierbei ebenfalls sichergestellt werden, dass es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Lärmpegel auf Grund von Reflexionen vorbeifahrender Züge kommt.

Die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Geltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen.

#### 4.11 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, UND TIEFGARAGEN

Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind im gesamten Baugebiet zulässig. Dabei ergibt sich die Anzahl der erforderlichen KFZ- und Fahrradstellplätze anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg. Um anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern, sind Stellplätze im Baugebiet – ebenso wie Zufahrten und Zuwege – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

#### 4.12 NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

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

Im Geltungsbereich sind bis auf Stacheldrahtzäune, geschlossene Sichtschutzelemente, Mauern und Betonwände alle Arten von Einfriedungen ohne durchlaufende Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Durch nichtdurchlaufende Sockel wird die Durchquerbarkeit der Flächen für Kleintiere sichergestellt.

Der Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der unter § 2 Nr. 7 der Satzung zulässigen, ist aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes erforderlich. Rechtsgrundlage für den Ausschluss bildet § 23 Abs. 5 der BauNVO.

#### 4.13 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen keine Abweichungen von den Abstandsflächenregelungen der BayBO vor. Sie sind nach der gesetzlichen Bestimmung des Art. 6 BayBO mit dem Bauantrag nachzuweisen und berechnen sich grundsätzlich nach der Wandhöhe. In Gewerbegebieten beträgt die Abstandsfläche 0,25 H, mindestens 3 Meter.

#### 4.14 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Als Dachform werden im GE(e) Flachdächer und flach geneigte Pultdächer (bis max. 22°) festgesetzt. Zur Sicherung einer hohen gestalterischen Qualität sind Dachaufbauten über der Decke des obersten Geschosses nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über Decke des Geschosses zulässig. Die Fläche für diese Anlagen darf maximal 15 % der Dachfläche betragen. Weiterhin sind derartige Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

Zu Gliederung langer Fassaden ist bei Gebäudelängen von über 30 m eine deutliche vertikale Gliederung der Fassaden in Fassadenabschnitte vorzusehen. Diese Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 30 cm, Fassadenbegrünung (mit mindestens 3 m Breite und Pflanzen entsprechend der Pflanzenvorschlagsliste) oder durch durchgehende Glaselemente in Wandhöhe (mit mindestens 1 m Breite) erfolgen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass lange Fassadenfronten städtebaulich nicht zu dominant werden und das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

#### 4.15 BEPFLANZUNGEN

Für alle Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, um Lebensräume für die heimische Fauna bereit zu stellen.

Zur Eingrünung der gewerblichen Bauflächen und zur Aufwertung des Straßenraums der Münchener Straße ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den zukünftigen Gewerbegrundstücken ein ca. 15 m breiter Grünstreifen (private Grünfläche) mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Dieser dient u.a. dem Lückenschluss in den ansonsten auf nahezu der ganzen Länge der Münchener Straße beidseitig vorhandenen Gehölzbeständen. Dazu soll eine parallel zur Münchener Straße verlaufende Reihe aus Großbäumen mit vorgelagerten, gestaffelten Pflanzungen heimischer Sträucher kombiniert werden. Um Konflikte mit den in diesem Bereich verlaufenden Versorgungsleitungen zu vermeiden, sind für die Strauchpflanzungen im Schutzstreifen der Wasserleitung flach wurzelnde Arten zu verwenden. Dies wurde mit der N-Ergie abgestimmt.

Das „Straßenbegleitgrün“ im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist als Wiesen- oder Rasenflächen anzulegen, außerdem sind hier 4 Bäume der Wuchsklasse I zu pflanzen, um den Straßenraum vor der neu gebauten Brücke über die Bahnlinie aufzuwerten.

In der dem Artenschutz dienenden privaten Grünfläche im Osten des Geltungsbereichs wird auf Gehölzpflanzungen weitgehend verzichtet, jedoch auf Teilflächen eine Verbuschung im Rahmen der Sukzession zugelassen, um ein den Ansprüchen der Zauneidechse entsprechendes Mosaik aus offenen und dichter bewachsenen Bereichen zu schaffen. Als Abgrenzung dieser Fläche zum GE(e) wird im Westen der Fläche ein 5 m breiter Streifen mit einer durchgehenden Hecke und großen Findlingen angelegt, der ein Befahren der CEF-Fläche bzw. eine Nutzung als Lagerfläche verhindern soll.

#### 4.15.1 Pflanzenvorschlagsliste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende heimische, standorttypische Arten vorgeschlagen:

##### Bäume für Einzelstellung: Wuchsklasse I (bis 25 m)

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche |
| Betula pendula      | Hänge-Birke   |
| Tilia cordata       | Winter-Linde  |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde  |

##### Sträucher und Kleinbäume für freiwachsende und geschnittene Hecken und Strauchgruppen:

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Acer campestre       | Feld-Ahorn               |
| Carpinus betulus     | Hainbuche                |
| Corylus avellana     | Hasel                    |
| Cornus sanguinea     | Bluthartriegel           |
| Cornus mas           | Kornelkirsche            |
| Crataegus monogyna   | Eingriffeliger Weißdorn  |
| Crataegus laevigata  | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus   | Pfaffenhütchen*          |
| Ligustrum vulgare    | Liguster*                |
| Lonicera xylosteum   | Heckenkirsche*           |
| Rosa canina          | Hundsrose**              |
| Rosa glauca          | Hechtrose**              |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernellrose**          |
| Rosa rubiginosa      | Weinrose**               |
| Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder       |
| Viburnum opulus      | Gewöhnlicher Schneeball  |

##### Flachwurzelnende Sträucher für Pflanzungen innerhalb der Schutzstreifen:

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Cornus sanguinea     | Bluthartriegel     |
| Lonicera xylosteum   | Heckenkirsche*     |
| Ligustrum vulgare    | Liguster*          |
| Ribes alpinum        | Alpenjohannisbeere |
| Ribes sanguineum     | Blut-Johannisbeere |
| Rosa arvensis        | Feldrose**         |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernellrose**    |

##### Kletter- und Schlingpflanzen für Begrünung von Fassaden und Zäunen

###### Selbstklimmend:

|                                        |             |
|----------------------------------------|-------------|
| Hedera helix                           | Efeu*       |
| Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ | Wilder Wein |

###### Rankhilfe erforderlich (Zaun möglich):

|                                           |             |
|-------------------------------------------|-------------|
| Clematis in Arten und Sorten              | Waldrebe    |
| Humulus lupulus                           | Hopfen      |
| Lonicera in Arten und Sorten              | Geißblatt*  |
| Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“ | Wilder Wein |
| Wisteria sinensis                         | Blauregen   |

\* in Teilen oder ganz giftig \*\* mit Dornen / Stacheln

Qualitäten und Mindestgrößen:

Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Pflanzgrößen für Bäume:

Wuchsklasse I: Hochstamm, Alleebaum 4 x verpflanzt, Stammumfang 20–25 cm, mit Drahtballen, Kronenansatz mind. 2,2 m.

Kleinbäume: Stammbusch oder Solitär, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12–14 cm bzw. Höhe 200-250 cm, mit Ballen.

Pflanzgröße für Sträucher: Sträucher 3 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm (gilt nicht für niedrigwüchsige Sträucher wie z.B. *Ribes alpinum*)

Gütekategorie A für Rosen

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

Der hintere, straßenabgewandte Teil des Geltungsbereichs soll als CEF-Fläche (Fläche für Maßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) erhalten und durch die Festsetzung als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Der Schwerpunkt liegt hier auf der Erhaltung der naturschutzfachlich hochwertigen Flächen und deren dort möglichen weiteren Aufwertung und Optimierung als Lebensräume für die Zielarten Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer. Die CEF-Fläche ist gemäß des Pflege- und Maßnahmenkonzepts in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu diesem Bebauungsplan (saP, ANUVA 2014) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Die artenschutzfachlichen Maßnahmen werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Näheres ist der saP zu entnehmen.

Um Lebensräume der Zauneidechse und des Nachtkerzenschwärmers zu erhalten und weiterzuentwickeln, sind ca. 80 % der 0,53 ha großen Fläche als extensives Grünland bzw. als Ruderalflur zu gestalten. Gehölzaufwuchs ist dort durch ein- bis zweischürige Mahd und (falls erforderlich) durch regelmäßiges Auf-Stock-Setzen zu verhindern. Im Südosten ist ein „Reptilienmeiler“ mit einer Flächengröße von 4 m x 10 m als Fortpflanzungs- und Ruhestätte in enger Verzahnung mit Nahrungshabitaten anzulegen. Im Bereich dieses Meilers werden Rohbodenstrukturen (zur Eiablage) geschaffen, die durch regelmäßige Pflege dauerhaft offen gehalten werden. Ca. 15 % der Gesamtfläche sind der natürlichen Sukzession (Verbuschung) zu überlassen. Um zu verhindern, dass waldartige Bestände entstehen, werden die Gehölze alle 5 Jahre auf Stock gesetzt.

Als Abgrenzung zum GE(e) wird im Westen der CEF-Fläche ein 5 m breiter Streifen mit einer durchgehenden Hecke (2 Pflanzreihen, Pflanzreihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand in der Reihe 0,5 bis 1,0 m) und einzelnen vorgelagerten Findlingen (im Abstand von 2 m) angelegt, um ein Befahren der CEF-Fläche bzw. eine Nutzung als Lagerfläche zu verhindern. Die Weidenröschen- und Nachtkerzenbestände sind durch Erhaltungspflege zu sichern (vgl. saP). Der magere Altgrasbestand / Magerrasen im Nordwesten der CEF-Fläche ist zu erhalten.

Zwar haben die vorliegenden stichprobenartigen Bodenuntersuchungen keine Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen ergeben (s.o.), aufgrund der früheren Nutzung (Tennisplätze) können diese jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei den Aushubarbeiten ist daher das Umweltamt der Stadt Nürnberg zu verständigen, falls organoleptische Auffälligkeiten oder sonstige Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen auftreten. Aufgrund der möglichen Verwendung von Ziegelrot ist die ehemalige Tennisbodenauflage separat abzutragen und einer Deklarationsanalyse zu unterziehen. Abhängig von den Analyseergebnissen wird die Verwendung bzw. Entsorgung der Aushubmassen im Einklang mit dem Abfallrecht durchgeführt.

#### 4.17 MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

In der privaten Grünfläche zwischen GE(e) und Münchener Straße verläuft eine Wasserversorgungsleitung (DN500GG+) der N-ERGIE. Diese Leitung wurde im Planblatt als zeichnerischer Hinweis dar-

gestellt und der erforderliche Schutzstreifen (4,00 m beidseitig der Leitung) als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der N-ERGIE festgesetzt.

Dieser Schutzbereich ist grundsätzlich von Überbauung, -schüttung und Bepflanzung freizuhalten. Eine Bepflanzung mit Gruppen aus flach wurzelnden Sträuchern, wie sie zeichnerisch und textlich festgesetzt wird, ist jedoch gemäß telefonischer Abstimmung mit der N-Ergie möglich. Weiterhin dürfen im Näherungsbereich der Leitung ohne vorherige Zustimmung des Versorgungsträgers keine Erdarbeiten über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen ausgeführt werden. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen darüber hinaus keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.

Ebenfalls innerhalb dieser Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten liegt die vorhandene Trafostation im Norden des Geltungsbereichs.

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

Das Gewerbegebiet wurde für die schallimmissionsschutztechnischen Regelungen in zwei Teilbereiche (GE(e) 1 und GE(e) 2) gegliedert. Für beide Teilbereiche wurde ein Emissionskontingent ( $L_{EK}$  in dB(A)) für tags und nachts festgesetzt. Weiterhin wurde den Flächen in Richtung Nordwesten (Mischgebiet) und Süden (Allgemeines Wohngebiet) Zusatzkontingente eingeräumt. In den Gewerbegebieten sind Vorhaben zulässig, welche die festgesetzten Kontingente nicht überschreiten.

Die Festsetzung der Schallemissionskontingente sowie der Zusatzkontingente ist zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Durch die Regelung kann sichergestellt werden, dass die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld (insbesondere Wohnnutzungen) nicht erheblich durch Lärm aus dem Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Die Kontingente sind hierzu insbesondere geeignet, da hierdurch ein flexibler Nutzungsrahmen für die Gewerbegebiete definiert wird. Innerhalb dieses Rahmens sind dann vielfältige Nutzungsmöglichkeiten realisierbar.

Neben den Kontingenten wurde im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt, dass Gebäudefassaden, welche parallel zur im Nordosten verlaufenden Bahnlinie errichtet werden, in hochschallabsorbierender Weise auszuführen sind. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass durch die Errichtung von Fassaden in diesem Bereich keine erhebliche Pegelerhöhung durch Reflexion bei Zugvorbeifahrten entsteht. Da sich die Lärmsituation in diesem Bereich bereits im Bestand als sehr laut darstellt, sind jegliche Mehrbelastungen der angrenzenden Wohnbebauungen zu verhindern. Durch die schallabsorbierende Fassade muss dabei mindestens eine mittlere Pegelminderung von  $\Delta L = -8$  dB erreicht werden.

Aufgrund der engen und schwierigen Grundstücksverhältnisse im Plangebiet sowie aus gestalterischen Gesichtspunkten ist die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wänden) nicht möglich. Im Geltungsbereich wurden im Rahmen der schallschutztechnischen Untersuchungen unterschiedliche Lärmpegelbereiche in den Gewerbegebieten gemäß DIN 4109 ermittelt (Lärmpegelbereiche V bis VI), die zu unterschiedlichen notwendigen Schalldämmmaßen führen. Im Lärmpegelbereich V sind Außenbauteile mit einem Schalldämmmaß von  $R'_{w, res} = 40$  dB und im Lärmpegelbereich VI von  $R'_{w, res} = 45$  dB vorzusehen. Hierdurch wird sichergestellt, dass in den Gewerbegebieten gesunde Arbeitsverhältnisse erreicht werden können.

Die mindestens einzuhaltenden Werte zur Schalldämmung sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch konkrete Berechnungen auf Grundlage der entsprechenden Regelwerke (DIN 4109) und entsprechender Umsetzungsmaßnahmen in der Gebäudeplanung nachzuweisen.

#### 4.19 VERKEHRSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich befindet sich eine öffentliche Verkehrsfläche – die Münchener Straße (B 8) mit einer Rechtsabbiegespur zur Erschließung des GE(e). Die vorhandenen Fuß- und Radwegebereiche östlich der Münchener Straße wurden für den Bereich südlich der Ein- und Ausfahrt entsprechend der Bestandssituation übernommen, während für den Verlauf nördlich der Ein- und Ausfahrt die aktuelle

Ausführungsplanung (Abteilung Service öffentlicher Raum, Bauvorhaben „Straßenbrücke Münchener Straße über die DB – Ersatzneubau des östlichen Teilbauwerks 1.152a, Planart: Ausführungsplanung Straße, Stand: April 2013) des Brückenneubaus herangezogen wurde. Im Zuge des Brückenneubaus wird der Verlauf von Fuß- und Radweg im Vergleich zur Bestandssituation geringfügig verändert.

#### 4.20 GRÜNFLÄCHEN

Im nördlichen und südlichen Randbereich des Geltungsbereichs sind Grünflächen mit einer Festsetzung zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Da die Flächen grundsätzlich dazu dienen, Eingriffe in den Wurzelbereich der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden waldartigen Baumbestände zu vermeiden, ergibt sich die Breite der Grünstreifen aus der Kronentraufe der bestehenden Gehölzbestände zzgl. 1,5 m. Dieser Abstand entspricht den Vorgaben der DIN 18920 zum Schutz von Gehölzen und deren Wurzelbereichen während Baumaßnahmen. Um die Abgrenzung festlegen zu können, wurde die Kronentraufe im Rahmen einer Luftbildauswertung, kombiniert mit einer Ortsbegehung, ermittelt.

Um die genannten Ziele zu erreichen, sind Eingriffe in den Wurzelbereich der auf den angrenzenden Bahnböschungen bestehenden Gehölze zu unterlassen. Um Schäden an den Bäumen während der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Vorgaben der DIN 18920 zu berücksichtigen und alle zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Wurzelbereiche sind während der Bauarbeiten durch eine Abzäunung zu schützen und dürfen nicht befahren werden. Um die privaten Grünflächen mit der Festsetzung zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu gestalten und einen Strauchmantel vor den waldartigen Baumbeständen und damit neue Lebensräume zu schaffen, sind mit mindestens 3 Strauchgruppen auf jeder der beiden Grünflächen zu bepflanzen (5-10 Stück/ Gruppe, Pflanzabstand: 1 m). Natürlicher Gehölzaufwuchs zwischen den Strauchgruppen (im Rahmen der Sukzession) ist zuzulassen.

Außerhalb der Leitungsschutzstreifen ist die private Grünfläche entlang der Münchener Straße mit einer Baumreihe aus 7 Laubbäumen der Wuchsklasse I und mit zwischen den Bäumen gelegenen Strauchgruppen zu bepflanzen (5-10 Stück/ Gruppe, Pflanzabstand: 1 m). Innerhalb der Schutzstreifen sind mehrere Gruppen aus flachwurzelnenden Sträuchern zu pflanzen (5-10 Stück/ Gruppe, Pflanzabstand: 1 m), die der Baumhecke vorgelagert sind und so einerseits den räumlichen Eindruck vom Straßenraum aus verbessern und andererseits den Strukturreichtum der neu geschaffenen Lebensräume erhöhen.

Das Straßenbegleitgrün in der öffentlichen Verkehrsfläche ist als Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen, außerdem sind hier 4 Bäume der Wuchsklasse I (nicht lagegebunden) zu pflanzen, um den Straßenraum südlich der Brücke über die Bahn aufzuwerten. Da die Sanierung des östlichen Brückenbauwerks erst vor kurzem abgeschlossen wurde und die anstehende Sanierung des westlichen Brückenbauwerks bis auf weiteres zurückgestellt ist, ist derzeit noch nicht absehbar, zu welchem Zeitpunkt die Pflanzung erfolgen kann. Ebenso können sich Lage und Anzahl aufgrund technischer Zwänge noch ändern. Darüber hinaus ist bei der noch anstehenden Sanierung des westlichen Brückenbauwerks eine vorübergehende Verlegung der Fahrspuren in die Grünfläche erforderlich. Eine Bepflanzung mit Bäumen ist daher vorerst nicht sinnvoll. Erst nach Abschluss der kompletten Brückensanierung kann eine Konkretisierung der Baumstandorte erfolgen.

#### 4.21 FLÄCHEN FÜR WALD / FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT / FLÄCHEN FÜR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER / FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG

Gemäß der aus der früheren Planung für den Neubau eines Autofahrer-Fachmarktes vorliegenden Baugrunduntersuchung (Ingenieurbüro Dr. Schulze u. Lang, 1999) liegen versickerungsfähige Substrate (Sande) vor. Geplant ist daher, das Oberflächenwasser in einem Mulden-Rigolen-System innerhalb des GE(e) zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlagen können z.B. oberflächlich sichtbar sein (z.B. Mulden oder Schotterflächen) oder unter versiegelten Flächen liegen. Zusätzlich werden die auf den Dächern anfallenden Regenwassermengen in der durchwurzelter Schicht der Dachbegrünung gepuffert. Durch diese Maßnahmen soll ein Beitrag zur im Stadtklimagutachten geforderten Verbesserung der Lufthygiene und des Stadtklimas sowie zur Ableitung des anfallenden

Niederschlagswassers erreicht werden. Sämtliche Maßnahmen wurden bei den Minderungsmaßnahmen (s.o.) aufgeführt.

#### **4.22 BEHEIZUNG**

Im Sinne eines vorbeugenden Umweltschutzes / Klimaschutzes wird, um Emissionen in Form von Luftverunreinigungen zu vermeiden, die Verwendung bestimmter Heizstoffe im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Dies entspricht dem städtischen Bestreben einer CO<sub>2</sub>-Reduzierung („Klimafahrplan 2010/2020“ der Stadt Nürnberg) und den Zielen des Energienutzungsplans (FfE 2011) sowie des im Umweltausschuss vorgestellten Klimaschutzkonzepts der Stadt Nürnberg. Nachhaltige bzw. nicht fossile Brennstoffe werden ausdrücklich erlaubt.

#### **4.23 MASSNAHMEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ /HOCHWASSERSCHUTZ / ARTENSCHUTZ**

Gemäß Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Es wird somit lediglich darauf hingewiesen, dass auffällige Funde oder Bodenverfärbungen im Zuge von Baumaßnahmen unverzüglich den zuständigen Behörden gemeldet werden müssen.

Die gemäß den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, ANUVA 2014) erforderlichen konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpinus*) werden in Abschnitt 5.9 erläutert.

#### **4.24 KENNZEICHNUNGEN**

Im Geltungsbereich liegen keine Flächen, die gemäß § 9 Abs. 5 BauGB einer Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan unterliegen.

### **5 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT**

Entfällt, da im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die Ergebnisse der zum Rahmenplan vom Büro Landschaftsplanung Klebe erstellten 1. Fassung eines Umweltberichts (20.12.2012) sind in die vorliegende Begründung eingeflossen.

### **6 BETEILIGUNGEN**

#### **6.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDENUND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB**

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08.03.2013 bis 12.04.2013 zur Rahmenplanung statt. Die von den berührten Fachstellen eingegangenen Stellungnahmen aus dieser wurden eingehend geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### **6.2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 06.05.2013 bis einschließlich 31.05.2013 auf der Grundlage von 2 Varianten des Stadtplanungsamts durchgeführt. Während dieser Zeit ging lediglich ein Schreiben des Grundstückseigentümers ein, in dem er sich deutlich gegen die vorgelegte Planung ausspricht. Insbesondere bemängelt er die vermeintlich zu geringe Ausweisung von Bauflächen und, im Gegenzug dazu, die zu großzügige Ausweisung von Grünflächen.

Bei der Festlegung der Gewerbeflächengröße wurden sowohl die privaten (Eigentümer-) Belange als auch die öffentlichen Belange (Artenschutz und Orts- und Straßenbild) berücksichtigt. So wurde bei der Weiterentwicklung der Planung versucht, einerseits eine möglichst große Gewerbeflächenausweisung zu erreichen und andererseits die Belange des Artenschutzes so zu berücksichtigen, dass

auf keine externen Flächen zurückgegriffen werden muss, um den Erhalt der dort betroffenen Arten zu sichern. Das Ergebnis stellt eine Weiterführung der Variante 2 (welche bereits den größeren Gewerbeflächenumgriff aufwies) dar, wobei die Baufläche nochmals erweitert wurde, um eine möglichst wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks zu erzielen. Die Einwände des Grundstückseigentümers wurden somit umfangreich berücksichtigt.

### 6.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄß § 4 ABS. 2

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die vom 01.08.2014 bis 03.09.2014 stattfand, gingen 29 Stellungnahmen ein. Vor allem zum Artenschutz, zur Versickerung und dem Lärm wurden relevante Stellungnahmen abgegeben. In der Folge verblieb es bei der Festsetzung der CEF-Maßnahme, wie sie bereits im Vorwurf des Bebauungsplans enthalten war. Die Anregungen zur Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet wurden aufgenommen. Als Grundlage dienten hier eine Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1999 sowie der Grundwasserbericht 2011. Eine Veränderung der Bodenzusammensetzung seit 1999 ist eben so wenig zu erwarten wie eine Änderung der Grundwasserverhältnisse seit 2011. Ebenso wurde den Anregungen zum Thema Lärm gefolgt. So wurden auf Grund des mittlerweile vorhandenen Lärmgutachtens sowohl Lärmschutzmaßnahmen für das eingeschränkte Gewerbegebiet getroffen, als auch Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor dem eingeschränkten Gewerbegebiet.

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

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 4597 am 13.11.2014 gebilligt wurde, lag der Plan vom 04.12.2014 bis 09.01.2015 öffentlich aus. In dieser Zeit gingen 3 Stellungnahmen - der deutschen Telekom, der Industrie und Handelskammer (IHK) und einer Rechtsanwalts GmbH, die den Eigentümer in der Angelegenheit vertritt - ein. Die deutsche Telekom erinnerte an die beiden Stellungnahmen, die sie zu einem früheren Verfahrensstand abgegeben hat und die bereits in die Planung eingeflossen sind. Die IHK betont noch einmal ihre Einwände zur vorliegenden Planung. Ihrer Meinung nach wird das Grundstück mit zu hohen Auflagen für Ausgleichsflächen belegt und die ausgewiesene gewerbliche Fläche zu klein dargestellt. Es wird aber auch ein gewisses Entgegenkommen der Stadt registriert. Die Rechtsanwalts GmbH fordert das Stadtplanungsamt auf, die Behauptungen über den eventuellen Strafbestand aus der Begründung zu entfernen. Dem wird nachgekommen. Des Weiteren werden der zu hohe Artenschutz, der breite Grünstreifen und der Ausschluss von Einzelhandel bemängelt. Nach der Auslegungsfrist ging zudem eine Stellungnahme des Eisenbahnbundesamts ein, das auf die Stellungnahme zur Behördenbeteiligung verwies. Diese wurde bereits zu einem früheren Verfahrensstand berücksichtigt.

## 7 PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:

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

### **Breite des Grünstreifens**

Die Münchener Straße ist eine der Ein- und Ausfallstraßen in das Stadtgebiet und zeichnet sich zudem als Hauptzubringer zur NürnbergMesse aus. Vor diesem Hintergrund wurde eine Grünstreifenbreite von circa 12 m festgesetzt. Diese Breite entspricht der Breite des Grünstreifens nördlich und südlich des Geltungsbereichs. Sowohl stadteinwärts, als auch stadtauswärts existiert dieser breite Grünstreifen. Der Grünstreifen prägt das positive Erscheinungsbild der Münchener Straße und ist auch in den Bereichen vorhanden, die, wie z.B. am Novotel, an der NürnbergMesse oder entlang der Wohnanlage Neuselsbrunn, unmittelbar angrenzend bebaut sind. Den unterbrochenen Grünstreifen an dieser Stelle wieder herzustellen ist eines der Ziele des Bebauungsplans. Eine Aufwertung und einheitliche Straßengestaltung ist auf Grund der Lage des Bebauungsplans gerechtfertigt. Des Weiteren gilt nach § 9 Bundesfernstraßengesetz bei Bundesstraßen - wie sie die Münchener Straße (B 8) ist - ein Bauverbot bei Entfernungen vom Straßenrand von weniger als 20 m. Dieser Abstand wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt und anspruchsvoll gestaltet. Auch für die Immissionssituation im Plangebiet wird ein positiver Effekt erwartet. Zudem sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.



gung für die Gewerbebetriebe im Geltungsbereich sowie keine Benachteiligung gegenüber anderen Gewerbebetrieben entlang der Münchener Straße festzustellen. Durch die Möglichkeit eines Werbepylons, der in der Satzung unter § 2 Nr. 8.4 festgesetzt ist, kann in unmittelbarer Nähe der Münchener Straße auf künftige Betriebe im Geltungsbereich aufmerksam gemacht werden. Die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers und der künftigen Betriebe werden dadurch, vor dem Hintergrund der gegebenen Voraussetzungen, angemessen berücksichtigt.

### **Ausschluss von Einzelhandel**

Bei der Lage des Grundstücks handelt es sich nach dem Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg, das am 23.10.2013 im Stadtrat beschlossen wurde, um keinen integrierten Standort und somit um keine integrierte Lage. Der Standort ist städtebaulich nicht eingebunden und hat keinen direkten Bezug zur Wohnbebauung. Eine Stadt der kurzen Wege mit verbrauchernaher Versorgung ist so nicht möglich. Vielmehr ist der Standort durch die Münchener Straße sowie die beiden Gleistrassen von jeglicher Bebauung isoliert. Der Standort stellt auch kein Zentrum nach dem Einzelhandelskonzept dar. Vielmehr liegt er in unmittelbarer Nähe zum ebenfalls nicht integrierten Sonderstandort „Münchener Straße“ für den der Gutachter empfiehlt, das bereits umfangreiche nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Angebot auf keinen Fall weiter auszubauen, sondern vielmehr langfristig - soweit planungsrechtlich möglich - zurückzubauen. Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel scheidet somit aus den genannten Gründen aus. Auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel wird im Geltungsbereich ausgeschlossen. Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, in diesem Fall dem nicht störenden Gewerbe, vorzuhalten. Auf Grund dessen sind Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Angebot in Gewerbegebieten auf wenige, bereits etablierte Standorte zu konzentrieren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in keinem Fall bereits etabliert. Des Weiteren gibt es viele kleine und mittelständische Betriebe, die auf der Suche nach geeigneten Flächen sind. Die Standortentscheidungen zur Investition in bestehende Gewerbebetriebe hängen häufig auch von den Perspektiven von flächenbezogenen Entwicklungsoptionen ab. Auch für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen zu bekommen, die oftmals weitere räumliche Entwicklungsoptionen enthalten sollten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Gewerbegrundstücke bzw. für gewerbegeeignete Grundstücke mithalten. Darüber hinaus ist die Münchener Straße eine der Ein- und Ausfallstraßen Nürnbergs mit hohem Verkehrsaufkommen. Eine Ansiedlung von Einzelhandel, der einen hohen Ziel- und Quellverkehr aufweist, ist ohne Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Münchener Straße nicht möglich.

Aus diesen Gründen wird zentren- und nichtzentrenrelevanter Einzelhandel sowie Einzelhandel zur Nahversorgung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4597 „Östlich der Münchener Straße“ ausgeschlossen.

### **Größe des eingeschränkten Gewerbegebiets**

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die vom 06.05.2013 bis 31.05.2013 stattfand, wurden der Öffentlichkeit zwei Rahmenpläne präsentiert. Variante 1 hatte eine gewerbliche Baufläche von circa 4 500 m<sup>2</sup> und eine private Grünfläche mit circa 10 000 m<sup>2</sup>. Im Gegensatz dazu waren in der Variante 2 gewerbliche Bauflächen von circa 6 000 m<sup>2</sup> und eine private Grünfläche von circa 8 500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im weiteren Verfahren wurde die Variante 2, also bereits die Variante mit der größeren Gewerbefläche weiterverfolgt.

Darüber hinaus wurde am 04.05.2000 für den Planbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 4467 eingeleitet. Nach der öffentlichen Auslegung 2002 wurde das Verfahren auf Wunsch des Investors am 15.11.2007 eingestellt. Zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs war dem Käufer und jetzigen Eigentümer der Sachstand zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4467 bekannt. In diesem Bebauungsplan war zwar eine Gewerbeflächenausweisung von ca. 10 050 m<sup>2</sup> geplant. Als überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Grundfläche und zulässige Geschossfläche waren damals allerdings nur ca. 3 510 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im jetzigen Bebauungsplan Nr. 4597 „Östlich der Münchener Straße“ beträgt die festgesetzte Gewerbefläche ca. 7 430 m<sup>2</sup> und damit zwar weniger als im nicht zu Ende geführten VEP, aber deutlich mehr als zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die

überbaubare Grundstücksfläche ist mit ca. 6 400 m<sup>2</sup> ebenso wie die zulässige Grundfläche von ca. 5 120 m<sup>2</sup> aber sogar deutlich über den Werten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4467. In der nachstehenden Tabelle sind die jeweiligen Flächengrößen dargestellt.

| BPlan                                |     | BPlan Nr. 4467<br>(VEP)   |         | BPlan Nr. 4597           |
|--------------------------------------|-----|---------------------------|---------|--------------------------|
| <b>Gewerbeflächenausweisung</b>      |     | ca. 10.050 m <sup>2</sup> |         | ca. 7 430 m <sup>2</sup> |
| <b>überbaubare Grundstücksfläche</b> |     | ca. 3 510 m <sup>2</sup>  |         | ca. 6 400 m <sup>2</sup> |
| <b>zulässige Grundfläche</b>         | 1,0 | ca. 3 510 m <sup>2</sup>  | GRZ 0,8 | ca. 5 120 m <sup>2</sup> |
| <b>Zulässige Geschoßfläche</b>       | 1,0 | 3 510 m <sup>2</sup>      | GFZ 2,4 | 15.360 m <sup>2</sup>    |

Die festgesetzte Grünfläche im östlichen Bereich des Plangebiets entspricht zudem den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Sie ist vorrangig städtebaulich gewollt. Die bahnbegleitenden Grünflächen am Ortsrand von Langwasser und südlich der Siedlung Bauernfeind werden durch die Grünfläche im Geltungsbereich fortgesetzt. Hintergrund ist unter anderem die hohe Bedeutung dieser Fläche für die Kaltluftströme in diesem Bereich. Im Hinblick auf den Klimawandel und die nachgewiesene Zunahme an Hitzetagen werden die Kaltluftschneisen in Gleisnähe immer wichtiger. Eine Bebauung im östlichen Planbereich ist somit aus klimatischer Sicht nicht wünschenswert. Gleichzeitig dient das Grün als Puffer zwischen der Wohnbebauung und den Gleisanlagen südöstlich des Geltungsbereichs.

Darüber hinaus wird die Fläche als Lebensraum für Zauneidechsen und Nachtkerzenschwärmer gesichert und soll durch Aufwertungs- und Optimierungsmaßnahmen verbessert werden. Der Artenschutz profitiert somit von den städtebaulichen Gründen und kann so im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgearbeitet werden.

### Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen im Zuge von CEF-Maßnahmen erfolgen nicht durch Festsetzung einer Grünfläche, sondern im Rahmen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Im Kapitel 3.2 „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ der saP vom September 2014 (ANUVA) wird explizit die Notwendigkeit von CEF-Maßnahmen formuliert. Ergänzend sind den Artdatenblättern - integraler Bestandteil der saP (Kapitel 4.1.2) - die genauen Anforderungen in Hinblick auf die Vermeidung der Verbotstatbestände i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu entnehmen. Den Ausführungen in der Stellungnahme sind keinerlei fachgutachterliche Aussagen zu entnehmen, welche auf eine andere Bewertung der artenschutzrechtlichen Tatsachen schließen lassen. Insofern treffen die Aussagen der o.g. saP weiterhin zu. Die „Legalausnahme“ nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für das Tötungs- und Störungsverbot ist nach aktueller Rechtsprechung nicht mit dem Unionsrecht vereinbar, wenn von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko für die Art ausgegangen werden muss.

Der Bayerische Gerichtshof (VGH-München) hat für die Bauleitplanung dargelegt, dass es zur rechtswirksamen Vermeidung eines Verstoßes gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unerlässlich ist, die CEF-Maßnahmen in einem Bebauungsplan festzusetzen. In diesem Zusammenhang verweist das Gericht auf die Möglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festzusetzen. Diese Möglichkeit wurde im Bebauungsplan Nr. 4597 „Östlich der Münchener Straße“ umgesetzt.

Die im Rahmen der saP festgestellten Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse und des Nachtkerzenschwärmers sind nach den fachlichen Methodenstandards (bspw. Günther, 1996, Blanke 2010) und ökologischen Erkenntnissen definiert und im Fall der Zauneidechse durch konkrete Artnachweise 2012 und 2014 dokumentiert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit sowohl Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Im Rahmen der Bestandserhebung durch das Büro Klebe wurden bereits 2012 die relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten beider Arten erfasst. In der

saP sind diese ebenfalls in Form von Bestandsplänen anschaulich dargestellt. Die Aussage, dass die Lebensstätten aktuell nicht genutzt wären, ist dagegen nicht ausreichend substantiiert. Daher ist zu erwarten, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans vorgezogene Artenschutzmaßnahmen erforderlich werden. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sieht die Umweltbehörde keine geeigneten Flächen.

Zur Vermeidung der Nicht-Umsetzbarkeit der Planung ist daher die Festsetzung von vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen und Flächen) im Geltungsbereich sinnvoll. Die Umsetzung einer Bebauung der Flächen wird dadurch zuverlässig ermöglicht, da geeignete externe Flächen derzeit nicht erkennbar zur Verfügung stehen.

## **8 KOSTEN**

Möglicherweise fallen in Zukunft Kosten für die Herstellung der 4 Bäume im öffentlichen Straßenraum an. Durch die Zurückstellung der westlichen Brückensanierung und die neuen Bedingungen durch die abgeschlossene östliche Brückensanierung ist die Umsetzung der Planung sowohl im Hinblick auf Zeitpunkt als auch Lage und Anzahl der Pflanzungen derzeit noch nicht absehbar. Erst nach Abschluss der kompletten Brückensanierung kann eine Konkretisierung der Baumstandorte erfolgen.

Nürnberg, den 03.02.2015  
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler  
Leiter Stadtplanungsamt