

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

## **BEGRÜNDUNG**

**zur zweiten Änderung des**

**BEBAUUNGSPLANS NR. 4134**

**für das Gebiet nördlich der Straße Schwendengarten zwischen Rathsbergstraße,  
der geplanten Verbindungsstraße zur Kalchreuther Straße und der  
Ziegelsteinstraße**

Stand: Juni 2016

# BEGRÜNDUNG

zur zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4134  
für das Gebiet nördlich der Straße Schwendengarten zwischen Rathsbergstraße, der geplanten Ver-  
bindungsstraße zur Kalchreuther Straße und der Ziegelsteinstraße

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>I. PLANBERICHT</b>	<b>4</b>
<b>I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)</b>	<b>4</b>
<b>I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE:</b>	<b>5</b>
<b>I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS	5
I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie	5
I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur	5
I.3.1.3. Verkehr	6
I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur	6
I.3.1.5. Natürliche Grundlagen / Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft	6
I.3.1.6. Vorbelastungen (Altlasten, Lufthygiene, Lärm, Erschütterungen, etc.)	6
I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT	7
I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben	7
I.3.2.2. Fachplanungsrecht/ Planfeststellungsverfahren	8
<b>I.4. PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>9</b>
I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT	9
I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR	11
I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	11
I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE	11
I.4.5. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN	11
I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept	11
I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung; Ausgleichsmaßnahmen	11
I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ	12
<b>I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN</b>	<b>12</b>
I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
I.5.2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	12
I.5.3. WERBEANLAGEN	12
<b>I.6. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>13</b>

<b>I.7.</b>	<b>BETEILIGUNGEN</b>	<b>14</b>
I.7.1.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	14
I.7.2.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	14
<b>I.8.</b>	<b>PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN/ ABWÄGUNG/ MASSNAHMEN:</b>	<b>14</b>
<b>I.9.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>14</b>

## II. QUELLENANGABEN

Accocella, Dr., Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg.  
12.12. 2012

Accocella, Dr., Eichmann, Eitelberg, Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die  
Stadt Nürnberg, Entwurf 24.06.2013

# BEGRÜNDUNG

zur zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4134  
für das Gebiet nördlich der Straße Schwendengarten, Rathsbergstraße, der geplanten Verbindungs-  
straße zur Kalchreuther Straße und der Ziegelsteinstraße

## I. PLANBERICHT

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

Der Bebauungsplan Nr. 4134 für das Gebiet nördlich der Straße Schwendengarten zwischen Rathsbergstraße, der geplanten Verbindungsstraße zur Kalchreuther Straße und der Ziegelsteinstraße wurde am 20.08.1980 rechtsverbindlich. Am 12. März 2004 wurde die erste Änderung des Bebauungsplans zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen rechtsverbindlich.

Die Stadt beabsichtigt, die Festsetzungen im Planteil für den nördlichen Teilbereich der Neuwieder Straße und Ziegelsteinstraße zu ändern, sowie textliche Festsetzungen, die den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4134 betreffen, heutigen Erfordernissen entsprechend zu ändern und zu ergänzen.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) zu leiten.

Die zweite Änderung umfasst textliche Festsetzungen, die den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4134 umfassen, sowie Änderungen für einen räumlichen Teilbereich. Die Plangrundlage im geänderten räumlichen Teilbereich wird an die digitale Flurkarte angepasst, wodurch sich geringfügig andere Flächengrößen ergeben können.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) geregelt und soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13a des BauGB durchgeführt werden (**Bebauungspläne der Innenentwicklung**).

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist dementsprechend die voraussichtlich versiegelte Fläche maßgeblich. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten

Schutzgüter bestehen. Diese Voraussetzungen sind für die Entwicklung des Planungsgebiets gegeben.

Für Teilbereiche des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Dazu liegt ein erster Entwurf Umweltbericht vom 20.07.2015 vor. Die relevanten Ergebnisse sind in die vorliegende Planung und in die Begründung eingeflossen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde gesondert beteiligt.

Entsprechend §13 Abs. 2 Satz 1 BauGB soll von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Es erfolgen jedoch die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Erörterungsmöglichkeit sowie die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB.

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

Das Bebauungsplanverfahren soll durchgeführt werden, um den Bebauungsplan an die geänderten Straßenausbau anzupassen.

Maßgeblich hierfür ist der im Bereich der Neuwieder Straße und der nördlichen Ziegelsteinstraße am 10.09.1987 vom Verkehrsausschuss (AfV) beschlossenen Straßenplan.

Ziel ist es, die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen in der Neuwieder Straße ohne Kostenverzicht durchführen und die Mehrkosten der Beitragspflicht unterwerfen zu können.

Im Zuge dieses Änderungsverfahrens werden zur Anpassung an heutige Erfordernisse einige weitere Festsetzungen für die Gewerbegebiete getroffen und nicht mehr erforderliche Festsetzungen aufgehoben, z.B.:

- Erleichterungen für die Zulässigkeit von betriebszugehörigen Wohnungen,
- Ausschluss von Störfallbetrieben,
- Anpassung der Festsetzung zum Einzelhandel
- Beschränkung von Vergnügungsstätten,
- Beschränkung von Werbeanlagen.

Die Planungsziele und -grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB finden bei dieser Änderung Berücksichtigung.

## **I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS**

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

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten der Stadt und ist weitgehend eben.

#### **I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur**

Die Gewerbegebiete beidseits der Neuwieder Straße und entlang der Rathsbergstraße sind fast abschließend bebaut. Die gewerblichen Nutzungen decken ein relativ großes Spektrum ab. Die Gebäude sind bis zu drei Geschosse hoch: Die Außendarstellung ist teilweise hochwertig.

Nördlich der Straße „Schwendengarten“ befindet sich der nördliche Rand des alten Ortskerns von Ziegelstein. Hier sind 4 Wohnhäuser und Nebengebäude vorhanden, ein Wohnhaus mit Nebengebäude ist jedoch leerstehend. Zumeist handelt es sich in diesem Bereich

um ältere, bis zu zweigeschossige Wohn- und Nebengebäude, die kleinere Betriebe und dazugehörige Wohnungen aufweisen.

#### I.3.1.3. Verkehr

Der Bebauungsplan Nr. 4134 vom 20.08.1980 wurde aus dem Flächennutzungsplan 1969 entwickelt. Dieser sah bereits eine neue nördliche Umgehungsstraße (Lahnsteiner Straße) nach Buchenbühl bzw. Kalchreuth mit Überführung der Ziegelsteinstraße und der Bahngleise vor. Die Detailplanung für die Lahnsteiner Straße wurde am 30. November 1978 im Verkehrsausschuss beschlossen. Die Umgehungsstraße sollte u.a. auch die Ausbildung der Gewerbeerschließungsstraße (Neuwieder Straße) und der Ziegelsteinstraße als Stichstraßen ermöglichen, um Durchgangsverkehr aus den Wohngebieten herauszuhalten.

Am 10.09.1987 wurde im Verkehrsausschuss der geänderte Straßenplan A 251 vom 03. Juni 1987 beschlossen. Dieser bindet die Neuwieder Straße zur Ziegelsteinstraße durch und sieht die Sperre der Ziegelsteinstraße nicht mehr direkt südlich der geplanten Lahnsteiner Straße, sondern südlich der Neuwieder Straße vor. Dieser Ausbau wurde realisiert. Die Lahnsteiner Straße ist weiterhin im aktuellen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 und im aktuellen Gesamtverkehrsplan enthalten.

#### I.3.1.4. Sozialstruktur / Wirtschaftsstruktur

In den Gewerbegebieten gibt es u.a. produzierendes Gewerbe im High Tech Bereich, Handwerksbetriebe, eine Spedition, einen Event-, ein Schulungs- ein Druckereibetrieb sowie einen Eventveranstalter und einen Pizza-Imbiss. Ein Grundstück ist noch nicht bebaut.

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

Im Planungsgebiet kommen sandige Lockersedimente bis 2m Mächtigkeit vor. Der Grundwasserflurabstand liegt im Bereich von 1m bis 3m.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4134 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche auf Flur Nr. 4/1 und 4/8 (Rathsbergstraße 72 - in der alten Plangrundlage ist dies nur die Fl.Nr. 4/1). Die Fläche wurde spätestens seit den 70er Jahren durch einen altlastenrelevanten KFZ-Betrieb genutzt. Einträge umweltrelevanter Stoffe sind aufgrund der Nutzungen nicht ausgeschlossen, das Grundstück wird deshalb beim Umweltamt der Stadt Nürnberg als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Im Rahmen eines Tankausbaus wurde bereits an dieser eng begrenzten Stelle belastetes Bodenmaterial entfernt. Restbelastungen sind im Untergrund verblieben. Um den Altlastenverdacht auf der weiteren Fläche abschließend auszuräumen wäre von einem Altlasten-Sachverständigen eine umfassende Historische Recherche, besonders zur Nutzungsgeschichte zu erstellen und darauf basierend ein Erkundungskonzept für weitere, technische Untersuchungen auszuarbeiten. Bei einer Nutzungsänderung (z.B. Entsiegelung) oder bei Bauvorhaben / Erdaushubarbeiten ist mit Auflagen zu rechnen.

Die Durchführung einer orientierenden Untersuchung im Bebauungsplanverfahren wird bei dieser Fläche nicht für notwendig erachtet. Da die Fläche weiterhin als Gewerbefläche festgesetzt und nahezu versiegelt ist, sind keine Gefährdungen durch sensible Nutzungen zu erwarten. Insofern sind die zu lösenden Konflikte bei unterstelltem Vorliegen einer Altlast als gering einzustufen.

Nördlich der Straße „Schwendengarten“ sind Belastungen durch Kampfmittel zu erwarten (s. nachfolgende Abbildung). Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, vor Erdarbeiten Sondie-

rungen durch eine geeignete Fachfirma durchführen zu lassen. Sollten während der Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, die nicht einwandfrei als ungefährlich bestimmt werden können, ist unverzüglich die Polizei einzuschalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch in anderen Bereichen des Bebauungsplan-Gebiets Belastungen durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden können.

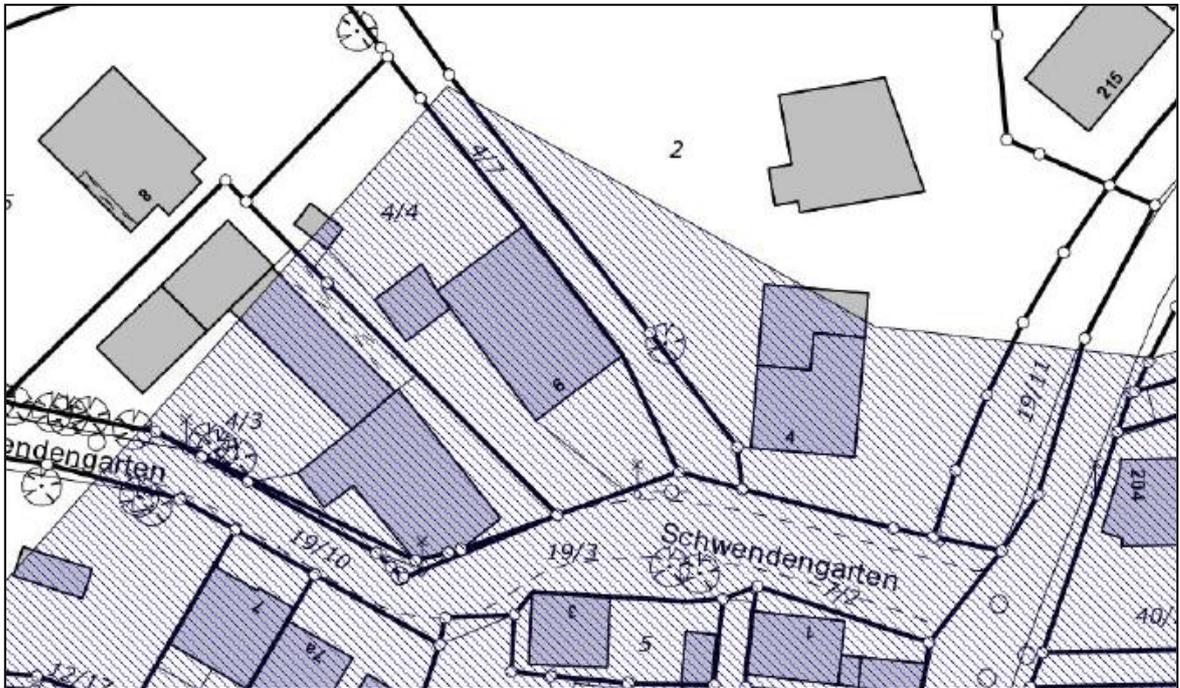


Abb.: Kampfmittelbelastungen (Verdacht auf den schraffierten Flächen)  
Quelle: Geodatenservice der Stadt Nürnberg

In der strategischen Lärmkarte 2012 werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 nicht überschritten.

Hinsichtlich Gewerbelärms sind vorwiegend auf der südlichen Seite bzw. im westlichen Abschnitt der Neuwieder Straße Immissionen durch vorhandene Betriebe vorhanden.

### I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

#### I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan wurde im Jahr 2006 wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt die geplante Lahnsteiner Straße als Hauptverkehrsstraße Richtung Buchenbühl bzw. Kalchreuth dar. Die Neuwieder Straße ist nicht dargestellt. Auf den Inhalt der Bebauungsplan - Änderung hat dies jedoch keinen Einfluss, da der Flächennutzungsplan generell nur die HAUPTERSCHLIEßUNG des Verkehrssystems darstellt.

Der Flächennutzungsplan 2006 stellt, abweichend vom FNP 1969, nördlich der Straße „Schwendengarten“ eine „gemischte Baufläche“ dar. Nach Prüfung der Sachlage hinsichtlich verschiedener Aspekte (Gewerbelärm, Fluglärm, Entwicklung Gebietscharakter, Entwicklungsperspektiven), wurde dieser Darstellung in der Bebauungsplan-Änderung nicht gefolgt. Eine parzellenscharfe Gliederung zwischen gemischter und gewerblicher Nutzung kann bei derartigen Grenzfällen erst im Rahmen von detaillierteren Untersuchungen in Bebauungs-

planverfahren gezogen werden (s. Kap I.4.1 Nutzungskonzept). Geringfügige Abweichungen zum Flächennutzungsplan sind tolerierbar.

Somit gilt dieser Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB entwickelt, womit diese Satzung gemäß § 10 BauGB nicht der Genehmigung durch die Regierung von Mittelfranken bedarf.

#### I.3.2.1.b. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben begründet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bzw. dieser Änderung.

#### I.3.2.2. Fachplanungsrecht/ Planfeststellungsverfahren

In vorhandenes Fachplanungsrecht wird durch diese Änderung nicht eingegriffen. Im Plangebiet selber sind keine Planfeststellungen durchgeführt worden oder vorgesehen.

#### I.3.2.2.a. Naturschutz/ Wasserschutz/ Denkmalschutz/ Bodendenkmäler

Entsprechende Schutzbelange liegen im Planungsgebiet nicht vor.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist jedoch darauf hin und bittet alle beteiligten darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) und die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

#### I.3.2.2.b. Lärmschutzzonen des Nürnberger Flughafens

Das Planungsgebiet liegt im Norden knapp außerhalb der Tagschutzzone 2 und knapp innerhalb der Nachtschutzzone des Nürnberger Flughafens (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Nürnberg (Fluglärmschutzverordnung Nürnberg – FluLärmV N) vom 9. September 2014. Die Tagschutzzone 2 umfasst den Bereich mit einem  $L_{Aeq\ Tag} \geq 60$  dB(A). Die Nachtschutzzone umfasst den Bereich mit einem  $L_{Aeq\ Nacht} \geq 55$  dB(A) oder mindestens 6 Fluglärmereignisse mit einem  $L_{Amax} \geq 57$  dB(A) innen ( $L_{Aeq}$  = Äquivalenter Dauerschallpegel, dB(A) = Dezibel).

Gemäß Detailkarte Nacht-Schutzzone der Bayerischen Vermessungsverwaltung, vom Bayerischen Staatsministerium des Innern für Bau und Verkehr befindet sich der Bebauungsplan in einem Bereich der nächtlichen Fluglärmbelastung von 50 bis 53 dB(A). Tagsüber liegt die Belastung unter 60 dB(A).

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4134 lag der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4134 im nordwestlichen Teilbereich in der Schutzzone nach Fluglärmgesetz des Nürnberger Flughafens. Entsprechend den im Okt. 1977 vom Bayerischen Staatsministerium des Innern erlassenen „Nutzungskriterien für die Bauleitplanung im Lärmschutzbereich von bestehenden Verkehrsflughäfen“ lag das Gebiet vollständig in der Schutzzone B mit einem Dauerschallpegel von 67 bis 72 dB (A). Gemäß den „Nutzungskriterien für die Bauleitplanung...“ war hier nur eine Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten zulässig.

Dementsprechend wurde der Bebauungsplan mit dem Hinweis versehen, dass bei den Wohnungen und Aufenthaltsräumen besondere Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind. Einzelheiten seien im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu klären.

Aufgrund der aktuellen Verringerung der Schallbelastung durch Fluglärm ist das Gebiet hinsichtlich der Fluglärmbelastung momentan tagesüber auf dem Niveau eines Mischgebiets nachts auf dem Niveau eines Gewerbegebiets. Für Neu- und Umbauten von Wohnungen bzw. schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird weiterhin empfohlen, entsprechende Schallschutzmaßnahmen bei den Außenbauteilen vorzusehen.

## I.4. PLANUNGSKONZEPT

### I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut. Die textlichen Festsetzungen werden an heutige Erfordernisse angepasst.

Der Darstellung eines Teilbereichs nördlich „Schwendengarten“ im **Flächennutzungsplan als gemischtes Baugebiet** wurde im Bebauungsplan nicht gefolgt. Zwar spricht der äußere Charakter des Gebietes mit seiner dörflich geprägten, aus alten und älteren Wohn- und Nebengebäuden (tlw. 19.Jhd.) für eine Festsetzung als Mischgebiet, jedoch ist die nicht prognostizierbare Weiterentwicklung der Schallimmissionen des Nürnberger Flughafens, verbunden mit der Zielrichtung des Bebauungsplans, in der Flughafennähe Gewerbe anzusiedeln, der Festsetzung eines Mischgebiets, das theoretisch auch einen Wohnanteil von 90% haben könnte, entgegen.

Der Bebauungsplan Nr. 4134 hat folgende Zielrichtung:

„Die im Planungsgebiet gelegenen Baugrundstücke sollen in Angleichung an die vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3814 ausschließlich gewerblich genutzt werden. Aufgrund der relativen Nähe des Baugebietes zum Verkehrsflughafen Nürnberg soll – wie auch im Bebauungsplan Nr. 3814 festgesetzt – die Zahl der Wohnungen im Gewerbegebiet auf eine Wohneinheit pro Betrieb beschränkt bleiben.“ (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4134, Planungsziele und Planungsmaßnahmen, S. 4, 5).

Die nicht prognostizierbare Entwicklung des Nürnberger Flughafens und die Zielrichtung der vorwiegend gewerblichen Nutzung stehen einer Vergrößerung des Wohnanteils entgegen.

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets müssten zudem für das Gewerbegebiet weitere einschränkende Festsetzungen getroffen werden. Schon jetzt ist in einem Streifen von 50m entlang der westlichen Straßenseite der Ziegelsteinstraße bzw. Neuwieder Straße nur geruchs- und geräuscharmes Gewerbe zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung zulässig. Einschränkungen aufgrund der Festsetzung eines Mischgebiets würden dazu führen, dass nur noch ein Drittel der bisherigen Gewerbefläche uneingeschränkt erhalten bliebe.

Der Wohnanteil würde sich durch die Festsetzung des Mischgebiets erhöhen.

Die Zielkonflikte könnten möglicherweise unter Einbeziehung von Gutachten und umfangreichen Auflagen für Schallschutzmaßnahmen vermindert werden. Aus den o.g. grundsätzlichen Planungszielen heraus, zur Wahrung des Vertrauensschutzes der Gewerbebetriebe und insgesamt der Verhältnismäßigkeit der Mittel zum Ergebnis wird jedoch davon abgesehen.

Zum einen scheint die momentane Nutzungsstruktur recht tragfähig zu sein. Nördlich „Schwendengarten“ im Bereich des im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiets nut-

zen Betriebe mit Altbestand an Wohnungen die alte Baustruktur. Lediglich ein Anwesen ist ungenutzt. Es liegt kein städtebaulicher Missstand vor, der planerische Konsequenzen verlangen würde.

Zum zweiten ist absehbar, dass der Aufwand für erforderliche Gutachten z.B. für eine Gewerbelärmkontingentierung, und für Auflagen für den Schallschutz für Wohngebäude, in Anbetracht von nur wenigen zusätzlich möglichen Wohngebäuden unverhältnismäßig hoch sein und zudem teilweise ins Leere zielen werden wegen der ungewissen Entwicklung des Nürnberger Flughafens.

Daher soll planerisch nur vorsichtig auf die veränderten Randbedingungen durch den Flughafen reagiert werden. Grundsätzlich wird an der Festsetzung der Gewerbegebiete festgehalten.

Als Reaktion auf den verringerten Fluglärm soll die bisher stark reglementierende Festsetzung für Wohnnutzung in den Gewerbegebieten durch den Entfall § 2 Ziff. 1.1 der textlichen Festsetzungen gelockert werden.

Damit greift allgemein wieder § 8 Abs. 3 Ziff. 1 der Baunutzungsverordnung 2013:

*„Ausnahmsweise können zugelassen werden*

- 1. Wohnungen für Aussichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ...“*

Im Rahmen der planerischen Entscheidung über die Ausnahme kann der erforderliche Nachweis über gesunde Wohnbedingungen unter Berücksichtigung des Fluglärms und des Gewerbelärms erbracht werden.

Zur Umsetzung des **Abstandsflächengebots nach Art. 13 der Seveso-II-Richtlinie** wird in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betriebsbereichen im Sinn von § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ausgeschlossen. Die Festsetzung ist aufgrund der Nähe zu Wohnbebauungen und der Nähe von Hauptverbindungsstraßen (Neuwieder Straße, geplante Lahnsteiner Straße) erforderlich.

Die Bebauungsplan-Änderung vom 14. August 1980 (Amtsblatt S. 201) bezog sich auf den **Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben**.

Der Ausschluss von Einzelhandel wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplans begründet. Durch das mittlerweile erstellte Einzelhandelskonzept der Stadt Nürnberg vom 12.12.2012 wird die Festsetzung gestützt. Sie wird lediglich im Detail korrigiert. Insgesamt soll dadurch die bestehenden Zentrenstruktur gestärkt und die Nahversorgung der Bevölkerung gewährleistet werden. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum befindet sich am Fritz Munkert Platz in Ziegelstein.

Der Bebauungsplan schließt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO **bestimmte Betriebe und Vergnügungsstätten** aus, die zu einem „Trading - Down - Effekt“ im Planungsgebiet führen können.

Damit soll die Qualität des Gewerbegebiets gesichert und die städtebauliche Entwicklung dahingehend gesteuert werden, dass das Eindringen störender Nutzungen verhindert wird. Auch wegen der Lage an einer Hauptverbindungsstraße sowie dem Schutz von benachbarten Wohnnutzungen ist diese Festsetzung erforderlich

Das im Entwurf vorhandene Gutachten zur Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Nürnberg kommt für den gewerblichen Bereich Ziegelstein (Stadtteil nordöstliche Außenstadt) zu folgendem Ergebnis:

„Der gewerbliche Bereich Ziegelstein zeichnet sich in hohem Maße durch gewerbegebietstypische Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Logistik, Handwerk, Großhandel) aus. Publikumsorientierte Nutzungen sind nur vereinzelt zu verzeichnen. Störungsempfindliche Nutzungen (Wohnen) grenzen südlich und östlich an den Gesamtbereich an. Aus gutachterlicher Sicht sind Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zum Schutz der bestehenden Betriebe sowie zur Wahrung der Gebietstypik nicht verträglich anzusiedeln und daher auszuschließen. Diskotheken und diskothekenähnliche Betriebe sind im publikumsorientierten Bereich entlang der Neuwieder Straße unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen aus Gutachtersicht verträglich anzusiedeln.“ (Accocella, Dr., Eichmann, Ettlberg, ebd., S. 65).

Im Sinne der Sicherung der stadtgestalterischen Qualität werden auch einschränkende Festsetzungen in Bezug auf Werbeanlagen getroffen (Kap. 1.5.3, Werbeanlagen).

#### I.4.2. ANGESTREBTE BAUSTRUKTUR

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden nicht geändert. Die Baugrenzen im Änderungsbereich werden an den geänderten Straßenplan und die vorhandene Bebauung angepasst. Eine weitere Zulässigkeit von Bebauung wird durch die Änderungsplanung nicht hervorgerufen.

#### I.4.3. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Der Straßenplan A 251 des Verkehrsplanungsamts vom 03. Juni 1987, beschlossen im Verkehrsausschuss vom 10. Sept. 1987, ist im Änderungsbereich des Bebauungsplans umgesetzt worden. Dies betrifft die Verkehrsführung der Neuwieder Straße, die infolge der neuen Straßenplanung nicht als Stichstraße ausgeführt, sondern nach Norden durchgebunden wurde. Die Ziegelsteinstraße wird bereits südlich der Neuwieder Straße unterbrochen. Hier befindet sich eine Wendeanlage mit einer Grünfläche.

#### I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Aspekte von Gender und Diversity werden durch die Planung nicht nennenswert berührt.

#### I.4.5. GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

##### I.4.5.1. Grünordnerisches Konzept

Die im Straßenplan A251 des Verkehrsplanungsamtes vom 03.06.1987 dargestellten Flächen für Straßenbegleitgrün wurden bereits hergestellt und werden im Bebauungsplan als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die vorhandenen Bäume im Änderungsbereich des Bebauungsplans unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Nürnberg.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4134 sind eine große Anzahl von Bäumen zum Erhalt festgesetzt worden, von denen einige aufgrund der Neubauten entfallen sind. Die noch vorhandenen Großbäume sollten möglichst erhalten werden. Auf die im Umweltbericht genannten, besonders wertvollen und zum Erhalt festgesetzten beiden Eichen mit Stammumfängen von ca. 110 bzw. 80 cm auf Fl. Nr. 2 und Fl. Nr. 4/5, eine davon als Stadtbiotop ausgewiesen, wird hingewiesen.

##### I.4.5.2. Gebot der Vermeidung; Verminderung; Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge dieser Änderung wird an Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet nichts grundsätzlich verändert so dass kein höherer zulässiger Versiegelungsgrad vorliegt als vor-

her. Somit bleibt die Eingriffsintensität die Gleiche. Es besteht keine Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB.

#### I.4.6. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Bebauungsplanänderung bewirkt keine Verschlechterung des Immissionsschutzes.

### I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

#### I.5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Aufgrund des verminderten Fluglärms wurde der generelle Ausschluss von Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 2 Ziff. 1.1 der Satzung aufgehoben. Nunmehr können entsprechend § 8 der Baunutzungsverordnung von 1990 in den Gewerbegebieten ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, sofern sie dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (s. hierzu ausführlich auch Kap.1.4.1. Nutzungskonzept).

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von folgenden Nutzungen wird in Kap. 1.4.1, Nutzungskonzept, begründet:

- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. des § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz aufweisen oder ein Teil eines solchen Betriebsbereichs sind (Störfallbetriebe, nicht zulässig),
- Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellartigen Betriebe (nicht zulässig),
- Vergnügungsstätten (nicht ausnahmsweise zulässig), sowie
- Bars und Diskotheken, jedoch nicht solche mit Darbietungen sexuellen Charakters (z.B. Sex-Kinos, Sex-Bars oder Table-dance) (ausnahmsweise zulässig).

#### I.5.2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Abgrenzung der Gewerbegebiete und der Baugrenzen wird an die geänderte Straßenbegrenzungslinien und die vorhandene Bebauung angepasst.

#### I.5.3. WERBEANLAGEN

Die Neuwieder Straße und die Rathsbergstraße haben als Verbindungsstraßen nach Buchenbühl und Kalchreuth eine besondere städtebauliche Bedeutung. Im nördlichen Bereich der Neuwieder Straße befindet sich auf der Ostseite ein Wohngebiet. Die gewerbliche Bebauung entlang der Neuwieder Straße ist teilweise qualitativ und ansprechend gestaltet. Die Straßen Schwendengarten, Ziegelsteinstraße und der nördliche Ausläufer der Neuwieder Straße sind dörflich geprägt. Um die entsprechenden Qualitäten zu erhalten wird die Anlage von Werbeanlagen zum Schutz des jeweiligen Orts- und Straßenbildes reglementiert.

Der Überfrachtung des öffentlichen Straßenraums und der Störung durch Lichteinwirkung von Fremd- und Eigenwerbung soll mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen entgegen gewirkt werden.

Im öffentlichen Straßenraum, einschließlich Straßenbegleitgrün, sind Werbeanlagen unzulässig.

Durch die Beschränkung für Werbeanlagen soll im Bereich des alten Ortskerns das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich der Neuwieder Straße und der Rathsbergstraße soll die Vielzahl der in den Straßenraum bereits jetzt einwirkenden Werbeanlagen eingeschränkt werden. Daher werden Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen auf Anlagen an der Stätte der Leistung und auf eine angemessene Größe eingeschränkt.

Besonders ortsbildstörend sind vorhandene Megalight-Anlagen in der Rathsbergstraße, deren Errichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nunmehr außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen ist.

Werbeanlagen auf Dachflächen fügen sich wegen ihrer besonders dominanten Fernwirkung nicht in das vorhandene Straßenbild ein und werden daher ausgeschlossen.

Die Wirkung von Werbeanlagen über 4m Höhe ist ähnlich dominant. Daher sind Werbeanlagen nur zu 10m Höhe (z.B. Fahnenmasten oder senkrecht am Gebäude angebrachte Werbung) ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht stören und wenn von Ihnen keine Störung der Wohnbebauung ausgeht, z.B. durch Dimensionierung, Beleuchtung oder Geräuschentwicklung (Fahnen).

## **I.6. ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a, Abs.1, Ziff. 2 aufgestellt werden (s.a. Kap. I.1). Ein Umweltbericht ist bei diesem Verfahren nicht vorgesehen.

Für Teilbereiche des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung als Vorprüfung durchgeführt. Die relevanten Ergebnisse sind in die vorliegende Planung und in die Begründung eingeflossen:

Im Bereich der an den tatsächlichen Ausbau angepassten Straßenführung ist von keinen erheblich negativen Umweltauswirkungen gegenüber der ursprünglichen Planung auszugehen.

In Bezug auf die Gewerbegebiete wurde darauf hingewiesen, dass eine Festsetzung als Mischgebiet entsprechend der Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan voraussichtlich zu einer weiteren Einschränkung der Gewerbegebiete führen müsste. Von einer Festsetzung als Mischgebiet wurde abgesehen (vgl. Kap. I.4.1. Nutzungskonzept).

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben wurde wegen der Nähe zu Hauptverkehrsstraßen und Wohngebieten ausgeschlossen.

Auf die zum Erhalt festgesetzten Bäume wurde unter Kap. I.4.5.1 hingewiesen.

Dem Vorschlag, die Lahnsteiner Straße aus dem Bebauungsplan herauszunehmen, mit dem Ziel, erhebliche Konflikte, die sich aufgrund der angrenzend vorkommenden Schutzgebiete, Biotope und bedeutenden Lebensräume ergeben, zu vermeiden oder zu reduzieren wurde im weiteren Planverfahren nicht nachgekommen, da die Straße im aktuellen Gesamtverkehrsplan und im Flächennutzungsplan enthalten ist.

Kultur- und Sachgüter sind - gemäß Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege - von der Planung nicht betroffen.

## **I.7. BETEILIGUNGEN**

### **I.7.1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 04.11.2015 bis zum 07.12.2015 durchgeführt. Es wurden keine Anregungen und Einwände vorgebracht.

### **I.7.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung wurde vom 31.03.2016 bis einschließlich 02.05.2016 durchgeführt. Es wurde eine Stellungnahme des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club (ADFC) zum Bebauungsplan - Entwurf vorgebracht.

## **I.8. PLANRECHTFERTIGUNG /AUSWIRKUNGEN /ABWÄGUNG**

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

Der Anregung des Allgemeinen Deutschen Fahrrad – Club (ADFC), dass die Ziegelsteinstraße ab nördlich der Einmündung der Neuwieder Straße immer weniger für den Radwegverkehr geeignet sei, kann nicht gefolgt werden, da durch das Bebauungsplan-Verfahren keine Änderung der bestehenden Straßenführung erfolgt.

Es darf jedoch nicht verkannt werden, dass mit der beabsichtigten Nachverdichtung des Stadtteils Buchenbühl zusätzlicher Individualverkehr erzeugt wird.

Es bleibt jedoch unbenommen, eine Straßenplanung für den Bereich der nördlichen Ziegelsteinstraße bis zur Gräfenbergbahn zu erstellen. Dies würde keine Diskrepanz mit dem Bebauungsplan ergeben. Weitere Radwegverbindungen und eine Verbesserung der Ausbaustandards können außerhalb des Planungsbereichs angeordnet und durchgeführt werden. Eine Klärung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erscheint jedoch nicht zweckdienlich. Vordringliches Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist das Verfahren zügig abzuschließen, damit eine Abrechnung nach BauGB erfolgen kann.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist der Planung des Bebauungsplans der Vorrang einzuräumen.

## **I.9. KOSTEN**

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, 07.06.2016  
Stadtplanungsamt

gez.

Dengler

Leiter Stadtplanungsamt