

# Umweltbericht 1. Fassung zum Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“

08.10.2019



 **GROSSER-SEEGER**  
& PARTNER

Stadtplaner  
Landschaftsarchitekt  
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b  
90419 Nürnberg  
Tel. 0911-310427-10  
Fax 0911-310427-61  
[www.grosser-seeger.de](http://www.grosser-seeger.de)

**Auftraggeber:**

VDT30 Grundbesitz GmbH & Co. KG  
Düsseldorfer Straße 15  
65760 Eschborn

**Auftragnehmer:**

Grosser-Seeger & Partner  
Stadtplaner - Landschaftsarchitekt - Bauingenieur  
Großweidenmühlstraße 28 a-b  
90419 Nürnberg

Telefon (09 11) 31 04 27 - 10

Telefax (09 11) 31 04 27 - 61

[www.grosser-seeger.de](http://www.grosser-seeger.de)

**Bearbeitung:**

B.Sc. Verena Schneider  
Dipl.-Ing. Bernhard Walk

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>5</b>
1.1	ZIELE DES BAULEITPLANS .....	5
1.2	PLANGRUNDLAGEN .....	6
<b>2</b>	<b>BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
2.1	FLÄCHE .....	6
2.1.1	Ausgangssituation .....	6
2.1.2	Umweltauswirkungen und Prognose .....	7
2.2	BODEN .....	7
2.2.1	Bestand und Bewertung der Ausgangssituation .....	7
2.2.2	Umweltauswirkungen und Prognose .....	8
2.3	WASSER .....	9
2.3.1	Bestand und Bewertung der Ausgangssituation .....	9
2.3.2	Umweltauswirkungen und Prognose .....	9
2.4	PFLANZEN, TIERE UND BIOLOGISCHE VIELFALT .....	10
2.4.1	Pflanzen .....	10
2.4.2	Tiere .....	11
2.4.3	Biologische Vielfalt .....	13
2.5	LANDSCHAFT .....	13
2.5.1	Bestand und Bewertung der Ausgangssituation .....	13
2.5.2	Umweltauswirkungen und Prognose .....	14
2.6	MENSCH (LÄRM, ERHOLUNG, GESUNDHEIT) .....	14
2.6.1	Lärm .....	14
2.6.2	Erholung .....	17
2.6.3	Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	19
2.7	LUFT .....	20
2.7.1	Bestand und Bewertung der Ausgangssituation .....	20
2.7.2	Umweltauswirkungen und Prognose .....	21
2.8	KLIMA .....	21
2.8.1	Bestand und Bewertung der Ausgangssituation .....	21
2.8.2	Umweltauswirkungen und Prognose .....	22
2.9	ABFALL UND ABWÄSSER .....	24
2.10	KULTUR- UND SACHGÜTER .....	24
2.10.1	Bestand und Bewertung der Ausgangssituation .....	24
2.10.2	Bewertung der Umweltauswirkungen .....	24
2.11	WECHSELWIRKUNGEN .....	25
<b>3</b>	<b>PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)</b> .....	<b>25</b>
<b>4</b>	<b>KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN ZUSAMMEN MIT ANDEREN PLANUNGEN</b> .....	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>26</b>
5.1	AUSGLEICHSBILANZIERUNG (EINGRIFFSREGELUNG NACH BAUGB) .....	30
5.2	EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ .....	30
<b>6</b>	<b>GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FLORA-FAUNA-HABITAT) UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES</b> .....	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>GEPRÜFTE ALTERNATIVEN</b> .....	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN</b> .....	<b>31</b>

**9 ÜBERWACHUNG / MONITORING ..... 33**

**10 ZUSAMMENFASSUNG ..... 34**

**Kartenanhang**

Bestandssituation Biotop-/Nutzungstypen zum Bebauungsplan Nr. 4666 1 : 1.000

Baumbestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 4666 1 : 1.000

## 1 Einleitung

Ein gewerblich genutztes Areal westlich der Von-der-Tann-Straße in Nürnberg soll in eine neue Nutzung überführt werden. Ziel ist die Schaffung von neuem Wohnraum. Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Sündersbühl. Es wird begrenzt von der Von-der-Tann-Straße im Osten, dem Westpark im Süden, der Kleingartenanlage des KGV Stiller Winkel e.V. im Osten und Wohnbebauung im Norden.

Zur Absicherung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung soll ein sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung (Verfahren nach § 13a BauGB) aufgestellt werden, mit dem Ziel der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Bebauungsplan Nr. 4666 umfasst einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2,4 ha. Das Plangebiet ist aktuell schon nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.d.R. eine Umweltprüfung durchzuführen, um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben und bewertet. In diesem Zusammenhang ist auch die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete zu prüfen.

Im beschleunigten Verfahren kann diese Umweltprüfung eigentlich entfallen. Die Stadt Nürnberg lässt aber frühzeitig die wesentlichen Umweltbelange prüfen, da diese Ergebnisse auch in das Verfahren einfließen und in der allgemeinen Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die Umweltprüfung erfolgt auf Basis des 2017 novellierten BauGB. Der Umweltbericht wurde im Auftrag des Investors vom Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, erstellt und wird im Verfahren vom Umweltamt der Stadt Nürnberg (UwA) fachlich geprüft

Der vorliegende Umweltbericht (1. Fassung) bezieht sich auf den aktuellen Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4666.

### 1.1 Ziele des Bauleitplans

Ziel der Planung ist die Umnutzung des Areals und eine Neuschaffung von Wohnraum.

Das Gebiet wird komplett überplant. Zur Von-der-Tann-Straße ist aus Lärmschutzgründen eine bis zu acht-geschossige Gebäudezeile vorgesehen, an die sich kammartig vier Gebäudezeilen anschließen, die im Innenbereich private Höfe ausbilden. Diese Typologie wird im westlichen Teilbereich durch eine ähnliche, kammartige Bebauung mit drei Gebäudezeilen gespiegelt, so dass wechselseitig ebenso Höfe ausgebildet werden. Zwischen den beiden Hauptstrukturen wird eine Wegeverbindung von der Dottenheimer Straße zum Westpark geführt.

Die Erschließung erfolgt über die Von-der-Tann-Straße, hier soll die vorhandene Abbiegespur genutzt werden. Die Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen.

Die bestehende, eingeschossige Tiefgarage im Süden soll zurückgebaut und dem Westpark als öffentliche Grünfläche angegliedert werden.

Insgesamt sollen ca. 350 neue Wohnungen entstehen. Zwischen den Gebäuden sind private Aufenthalts- und Freiflächen vorgesehen, sowie notwendige Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Konkrete Festsetzungen werden erst im Rechtsplan getroffen.

## 1. FASSUNG

## 1.2 Plangrundlagen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 weist Nürnberg als Oberzentrum im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach aus. Auch im Regionalplan der Region Nürnberg ist Nürnberg als Oberzentrum dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Planungsgebiet im Norden als gemischte Baufläche, der südliche Bereich als Grünfläche (Zweckbestimmung öffentliche Park- und Grünanlage) dargestellt. Die Von-der-Tann-Straße ist als Verkehrsfläche dargestellt.

Biotope der Stadtbiotopkartierung befinden sich keine im Plangebiet.

Faunistische Angaben aus der Artenschutzkartierung (ASK) (Stand: 30.04.2019) liegen für das Planungsgebiet selbst keine vor, aber für das nähere und weitere Umfeld (z.B. Westpark, Wohnquartier im Süden).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 1996 wurden innerhalb des Planungsgebiets keine bedeutsamen Lebensräume erfasst. Als lokal bedeutsam gilt aber der südwestlich und südöstlich davon gelegene Westpark (Nr. 587).

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Geschützte Landschaftsbestandteile sowie Wasserschutzgebiete und geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

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

Inwieweit im B-Plan Nr. 4666 die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Soweit möglich erfolgt eine Prognose auch für die erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen der Stadt Nürnberg. Das eigentliche Vorhabengebiet wird begrenzt durch die Von-der-Tann-Straße im Osten, den Westpark im Süden, die Kleingartenanlage des KGV Stiller Winkel e.V. im Westen sowie von Wohnbebauung im Norden. Zum Geltungsbereich zählen teilweise noch die angrenzenden Verkehrsflächen der Von-der-Tann-Straße. Das Planungsgebiet ist bis auf kleine Grünflächen überwiegend versiegelt bzw. überbaut. Die bestehende Tiefgarage im Süden ist aber bis auf die Notausgänge komplett begrünt.

### 2.1 Fläche

#### 2.1.1 Ausgangssituation

Nach dem aktuell noch gültigen Bebauungsplan ist ein Mischgebiet festgesetzt, die Tiefgarage im Süden als Fläche für Tiefgarage auf einer privaten Grünfläche, die von Bebauung frei zu halten ist<sup>1</sup>. Der Geltungsbereich ist derzeit fast vollständig bebaut und entsprechend dieser Festsetzungen genutzt. Zentrales Bauwerk ist das mehrgeschossige Bürogebäude, daneben gibt es die etwa 5.500 m<sup>2</sup> große Tiefgarage im Süden, sowie oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten.

---

<sup>1</sup> Die beiden Festsetzungen als Fläche für Tiefgarage und private Grünfläche, die von Bebauung frei zu halten ist, widersprechen sich eigentlich, da eine Tiefgarage auch eine Bebauung, wenn auch nur Unterbauung darstellt.

## 1. FASSUNG

### 2.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Da es sich bei dem betrachteten Bereich um innerstädtisches Gebiet handelt, trifft die Vorgabe nach § 1 Abs. 5 BauGB, dass städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen, zu.

**Es kommt durch die Planung zu keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche.**

## 2.2 Boden

### 2.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Nach der geologischen Karte von Bayern wird der natürliche Untergrund des Plangebiets zum Großteil durch pleistozänen Flugsand (ds) gebildet.<sup>2</sup>

Der natürliche Bodenkörper kann im gesamten Geltungsbereich (Vorhabenbereich und angrenzende Verkehrsflächen) als vollkommen überformt bzw. zerstört angesehen werden. Von den rund 24.000 m<sup>2</sup> des Geltungsbereiches sind derzeit nur etwa 2.100 m<sup>2</sup> nicht versiegelt. Durch die Anlage eines Tiefhofes im Westen ist der natürliche Bodenkörper hier vollständig zerstört.

Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung auf Altlasten wurden im Plangebiet vier Rammkernsondierungen teils in Tiefen von bis zu 4,1 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt. In den vergangenen Jahrzehnten wurde das Gelände umgestaltet, sodass sich fast überall durchschnittlich knapp 1 m starke Auffüllungen mit diversen anthropogenen Beimengungen wiederfinden (Bauschutt wie Ziegel, Beton oder Mörtel sowie vereinzelt Schlacke und kohleartige Stücke). Die Auffüllung ist zum Teil auch humos. Auffüllungen bis 4,1 m wurden nur an einem Punkt festgestellt, welcher in der Vergangenheit Standort eines unterirdischen Öltanks war. Unterhalb der Auffüllungen stehen schließlich schwach schluffige bis schluffige Sande mit z.T. kiesigem Nebenanteil sowie vereinzelt Letten-/Tonlagen an. (SAKOSTACAU GmbH, ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG, 28.03.2017)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Nürnberg (ABSP) bewertet die ökologischen Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches als Böden mit kaum intakter Bodenfunktion mit hohem Versiegelungsgrad (70%-100%).<sup>3</sup>

Die Versickerungseigenschaften der Böden im Untersuchungsgebiet wurden bisher nicht über Sickerversuche ermittelt. Der natürlich anstehenden Boden wurde aber vor Ort als für den Wassertransport durchlässig angesehen (SAKOSTACAU GMBH, ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG, 28.03.2017).

Da in der Vergangenheit auch Nutzungen bspw. in Form einer Betriebstankstelle mit Autoreparatur und Waschfläche (1972-1996) bekannt sind, wurde eine orientierende Untersuchung (OU) auf Altlasten durchgeführt. Bisher haben keine Nachweise auf Verunreinigungen durch die verschiedenen ehemaligen Anlagen vorgelegen. Die Untersuchungen des Bodens stellten nun erhöhte Konzentrationen an Arsen (As) und den Schwermetallen Blei (Pb) und Kupfer (Cu) an einem der vier Sondierpunkte im Geltungsbereich fest. Die übrigen Werte, u.a. auch zu den verschiedenen hierfür relevanten Kohlenwasserstoffverbindungen (PAK, MKW, LHKW), lagen unter dem vorgegebenen Hilfwert 1 nach dem LfU-Merkblatt 3.8/1. Weiterhin wurde das Gefährdungspotential des Wirkungspfades Boden-Grundwasser in der orientieren Untersuchung abgeschätzt, mit dem Ergebnis, dass überwiegend

<sup>2</sup> Fuchs, B. (1956): Erläuterungen zur Geologischen Karte von Bayern 1 : 25 000, Blatt Nr. 6532 Nürnberg, Bayerisches geologisches Landesamt (Hrsg.), Selbstverlag, München, 1956, 24 S.

<sup>3</sup> BStmLU (Hrsg.) (1996): ABSP Bayern - Stadt Nürnberg, 679 S. – hier insb. Karte R2 Ökologische Bodenfunktionen

## 1. FASSUNG

keine bzw. nur geringe und vermutlich lokal begrenzte Schadstofffrachten zu erwarten sind. Sanierungsmaßnahmen sind nach Angaben des Gutachters bei solch oberflächennahen, erhöhten Schwermetallkonzentrationen, bedingt durch die anthropogenen Auffüllungen, wahrscheinlich nicht nötig. (SAKOSTACAU GMBH, ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG, 28.03.2017)

BTXE (Benzol, Toluol, Xylol, Ethylbenzol) als leichtflüchtige Schadstoffgruppe wurde in allen Bodenluftproben nur in geringer Konzentration nachgewiesen. Die Hilfwerte für BTXE und Benzol werden unterschritten. LHKW wurde in keiner Bodenluftprobe nachgewiesen. (SAKOSTACAU GMBH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017)

Eine vorläufige Abfalleinstufung der Bodenproben ergab für die Auffüllungen eine Zuordnung gemäß den LAGA-Kategorien Z1.1 bis Z1.2. Die anstehenden Böden wurden vorläufig als Z0 eingestuft. (SAKOSTACAU GmbH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017)

Ergebnisse einer Transportprognose deuten auf eine Reduzierung der Emissionen am Ort der Beurteilung hin. Aufgrund des großen Untersuchungsbereiches besteht bezüglich dieser Prognose aber eine Unsicherheit. Deshalb werden weitere Bodenuntersuchungen (zur Verdichtung der bisherigen Ergebnisse) und Recherchen zu der vorhandenen Versiegelung und der Ableitung der Niederschlagswässer für eine abschließende Gefährdungsabschätzung im Rahmen einer Detailuntersuchung empfohlen. Im Vorfeld sollte auch noch eine qualifizierte historische Nutzungsrecherche durchgeführt werden, um Verdachtsbereiche (alte Tankanlagen) mit bisher unbekannter Lage zu lokalisieren. (SAKOSTACAU GmbH, Orientierende Untersuchung, 28.03.2017) Danach kann erst hinsichtlich einer möglichen Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 3 BauGB entschieden werden.

Das **Schutzgut Boden** ist im Untersuchungsbereich bereits vollständig verändert und der Boden damit in seiner natürlichen Funktion größtenteils gestört oder verändert. Daher weist das Schutzgut Boden eine nur **geringe Bedeutung** auf.

## 2.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Bestehende Bebauung wird für das Vorhaben abgerissen, Versiegelungen größtenteils entsiegelt und die Flächen neu gestaltet. Auch die südliche Tiefgarage wird zurückgebaut, damit entsiegelt und anschließend als Grünanlage gestaltet. Große Bereiche des übrigen Areals sollen aber wieder mit Tiefgaragen unterbaut werden. In der Summe ergeben sich für das Schutzgut Boden im Hinblick auf die Versiegelung und im Vergleich zur Bestandsituation teilweise Verbesserungen. Eine neue Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, wie Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), ist aber nicht gegeben.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch mit einer ordnungsgemäßen Entsorgung potentiell belasteter Bodenpartien zu rechnen.

**Die Neuplanung auf dem Areal führt aufgrund der schon gestörten Verhältnisse zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Schutzguts Boden. Verbesserungen durch eine Entsiegelung von Teilbereichen sind vorgesehen. Vorhandene Bodenbelastungen könnten während der Bauphase beseitigt werden. Daher werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht als erheblich nachteilig bewertet.**

## 2.3 Wasser

### 2.3.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Natürliche Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Auf historischen Karten ist allerdings noch der frühere Lauf des (Leyher) Landgrabens etwas nördlich des Geltungsbereiches eingezeichnet. Dieses Gewässer wurde hier um die Mitte des 20. Jahrhunderts verrohrt und überbaut.

Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Gemäß dem Grundwasserbericht 2017 liegt der Grundwasserstand im Planungsbereich bei ca. 299 m ü. NN. Er steigt nach Süden etwas an, sodass er an der südlich, auf Höhe des angrenzenden Wohngebietes, befindlichen dauerhaften Grundwassermessstelle (GWM\_B0888) durchschnittlich 300,18 m ü. NN beträgt. Zum Vergleich dazu liegt der Tiefhof im Geltungsbereich auf einer Höhe von ca. 299,5 m ü. NN.

Die Grundwasserfließrichtung im südlichen Stadtgebiet Nürnberg geht nach Nordwesten und ist damit in Richtung Pegnitz ausgerichtet. Als Grundwasserflurabstand werden im Grundwasserbericht 3,0 bis 5,0 m angegeben. Bei Bodenuntersuchungen im Plangebiet wurde an einer Stelle ab 1,1 m unter Geländeoberkante (GOK) nasses Bohrgut festgestellt, ein konkreter Grundwasserstand konnte aber aufgrund technischer Probleme nicht eingemessen werden (SAKOSTACAU GMBH, ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG, 28.03.2017).

Unter dem Geltungsbereich sind quartäre Schichten von 4 – 10 m vorhanden. Daher kann in diesem Raum von einer leichten Wasserförderung oder -versickerung ausgegangen werden.<sup>4</sup> Eine genaue Bestimmung der Versickerungsfähigkeit der Böden über einen Sickerversuch fand bisher nicht statt.

In einer Orientierenden Untersuchung, die durch frühere Nutzungen (u.a. Betriebskankstelle) veranlasst war, wurde das Gefährdungspotential des Wirkungspfades Boden-Grundwasser abgeschätzt, mit dem Ergebnis, dass überwiegend keine bzw. nur geringe und vermutlich lokal begrenzte Schadstofffrachten zu erwarten sind. Eine Untersuchung des Grundwassers konnte nicht stattfinden (da nicht angetroffen). Es erfolgte lediglich eine Immissionsabschätzung aufgrund einer Transportprognose. Sanierungsmaßnahmen sind nach Angaben des Gutachters bei solch oberflächennahen, erhöhten Schwermetallkonzentrationen, bedingt durch die anthropogenen Auffüllungen, wahrscheinlich nicht nötig. Da aber nur vier Bohrungen im Planungsbereich untersucht wurden, wird dennoch eine Detailuntersuchung mit Durchführung weiterer Bodenuntersuchungen empfohlen. (SAKOSTACAU GMBH, ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG, 28.03.2017)

Insgesamt weist das **Schutzgut Wasser** im Geltungsbereich daher aktuell eine **geringe Bedeutung** auf.

### 2.3.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Bestehende Bebauung wird für das Vorhaben abgerissen, Versiegelungen größtenteils entsiegelt und die Flächen neu gestaltet. Die südliche Tiefgarage wird zukünftig dem Westpark zugeschlagen und damit Grünfläche. Große Bereiche des Areals sollen aber wieder mit Tiefgaragen unterbaut werden. Im Vergleich zum Status quo mit vorhandenen Unterkellerungen und dem Tiefhof im Westen und der Tiefgarage im Süden ergeben sich damit keine neuen Beeinträchtigungen für den Grundwasserkörper. Es konnte zwar abschließend kein exakter Grundwasserspiegel ermittelt werden, jedoch würden die Gebäude bzw.

---

<sup>4</sup> Stadt Nürnberg, Umweltreferat (2018): Grundwasserbericht 2017, Daten zur Nürnberger Umwelt/ Sonderausgabe, 182 S.

## 1. FASSUNG

Stützmauern schon jetzt einbinden, so dass der zukünftige Zustand nicht schlechter ist als zuvor. Im Gegenteil entfällt im Süden sogar der bestehende Tiefgaragenbau.

Durch die Entsiegelungen bzw. die Begrünungen der Wohnanlage inklusive der Dachbegrünung kann mit hoher Wahrscheinlichkeit zukünftig eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen, was so auch im Rahmenplan vorgesehen ist. Damit wird auch die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen gefördert werden. Eine genaue Entwässerungsplanung liegt zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vor, wird aber im weiteren Verfahren noch erstellt. Die festgestellten Belastungen durch Schwermetalle sind im weiteren Verfahren soweit räumlich zu konkretisieren, so dass eine Versickerung in diesen Bereich vermieden bzw. belastete Bodenpartien ausgetauscht werden können, um Beeinträchtigungen des Grundwassers auszuschließen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch mit einer ordnungsgemäßen Entsorgung möglicherweise belasteter Bodenpartien zu rechnen. Dies führt weiterhin zu einer Vermeidung potentieller Einträge in das Grundwasser.

Im weiteren Verfahren ist ein Entwässerungskonzept für die ortsnahe Beseitigung von Niederschlagswasser zu erstellen, das die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen berücksichtigt und auf einer genauen Ermittlung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Geltungsbereich beruht.

**Neue Eingriffe in den Grundwasserkörper sind durch die Planung aktuell nicht zu besorgen. Verbesserungen können durch eine zukünftig vorgesehene Versickerung von Oberflächenwässern auftreten, sowie den Rückbau der Tiefgarage im Süden. Daher werden die Eingriffe in das Schutzgut Wasser als nicht erheblich nachteilig bewertet.**

## 2.4 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

### 2.4.1 Pflanzen

#### 2.4.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Der Untersuchungsbereich ist überwiegend bebaut/versiegelt. Es finden sich verschiedene kleinflächige Begrünungen im Bereich von Stellplätzen sowie im Osten zur Straße hin. Weiterhin sind eine Böschung im Westen sowie die Tiefgarage im Süden begrünt. Letzte ist von offenen Rasenflächen und Pflanzungen aus verschiedensten Kleinsträuchern an den Notausgängen und dem Tiefgaragenrand geprägt, randlich befinden sich aber auch kleinere Bäume. Im Osten des Geltungsbereiches gibt es auf dem intensiv gepflegten Mittelstreifen der Von-der-Tann-Straße rasenähnliche Bestände.

In den Begrünungen der verschiedenen Parkplätze des bestehenden Betriebsgeländes sind teilweise Baumstandorte vorhanden. Diese sind vor allem mit Ahornblättriger Platane (*Platanus x acerifolia*)<sup>5</sup> und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) besetzt. Auf den Grünflächen finden sich zudem Himalaja-Zeder (*Cedrus deodara*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) oder Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Die Bäume sind oftmals unterpflanzt, darunter sowohl Staudenmischungen, als auch bodendeckende Pflanzungen. An Sträucher finden sich in der Böschung im Westen u.a. Liguster (*Ligustrum vulgare*), Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*), Eibe (*Taxus baccata*) und *Fargesia*-Bambus.

<sup>5</sup> Bei den Platanen handelt es sich um standortgerechte Pflanzungen, allerdings um nicht heimische Baumarten.

## 1. FASSUNG

Teile der Stützmauer im Westen sind mit Wildem Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) begrünt. Auch der Zaun zur Von-der-Tann-Straße im Osten ist mit Efeu (*Hedera helix*) bekrant.

Eine Erfassung des Baumbestandes im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung fand am 10.07.2019 statt (GROSSER-SEEGER & PARTNER, Baumbestandsplan, 25.07.2019). Insgesamt befinden sich 26 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches, die alle erst nach Realisierung des Gebäudekomplexes gepflanzt wurden und daher noch nicht so alt sind. Weitere 40 Bäume wurden am Rand, insbesondere zum südlichen Westpark hin, erfasst, da sie aufgrund des Rückbaus der dortigen Tiefgarage gegebenenfalls für die Planung von Relevanz sein können. Für alle Bäume wurden detaillierte Aufnahmen der Stammumfänge, Kronendurchmesser und der Baumhöhen getätigt. Innerhalb des Geltungsbereiches fallen 9 Bäume unter die Baumschutzverordnung der Stadt Nürnberg (Stammumfang  $\geq 80$  cm). Im Geltungsbereich sind dies vor allem die Ahornblättrigen Platanen (*Platanus x acerifolia*). Die meisten der aufgenommenen Bäume sind gesund oder haben nur kleinere Schäden. Größere Schäden wurden nur an einzelnen Exemplaren festgestellt. Allgemein kann festgehalten werden, dass vor allem die Bäume, die zwischen den Parkplätzen innerhalb des Betriebsgeländes stehen, schwierigere Wuchsbedingungen haben, als die Bäume im angrenzenden Westpark.

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten treten im Geltungsbereich nicht auf. Es fehlen naturnahe Lebensräume.

Insgesamt stellt der Planungsbereich aufgrund der Versiegelungen und Überbauungen eine **geringe Bedeutung** für Pflanzen und Lebensräume dar, lediglich einige einzelne Bäume sind von **mittlerer Bedeutung**.

#### 2.4.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Die Planung sieht keine Erhaltung des bisherigen Bestandes an vorhandenen Grünflächen und Baumbeständen vor. Es wird in überwiegend geringwertige Lebensräume eingegriffen. Es kommt zur Entsigelung der südlichen Tiefgarage, die als öffentliche Grünfläche im Anschluss an den Westpark neu gestaltet werden soll. Weiterhin werden zukünftig die Tiefgaragenoberflächen in den Innenhöfen und die Dachflächen begrünt. Es werden auch neue Bäume im Geltungsbereich gepflanzt, deren Entwicklungspotential höher ist, als es der Bestand aktuell hat. Beispielsweise werden die neuen Bäume im südlichen Areal (Westpark) dann einen größer dimensionierten Wurzelraum haben.

**Auch wenn der komplette Vegetationsbestand entfernt wird, hat die Planung in ihrer Gesamtheit auf das Schutzgut Pflanzen eher positive Auswirkungen. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden keine gesehen.**

#### 2.4.2 Tiere

##### 2.4.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Aufgrund der überwiegend versiegelten und überbauten Bereiche fand eine allgemeine Abschätzung des Lebensraumpotenzials statt. In Abstimmung mit dem Umweltamt Nürnberg wurden aber auch detaillierte Untersuchungen auf Vorkommen von Zauneidechsen sowie Erfassungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse 2019 vorgenommen, die noch nicht abgeschlossen sind.

## 1. FASSUNG

Ferner wurden vorliegende Artnachweise in der Artenschutzkartierung (ASK, Stand: 30.04.2019) ausgewertet. Für den Geltungsbereich selbst sind allerdings keine Nachweise vorhanden. Im näheren Umfeld wurden einzelne Funde von Fledermäusen dokumentiert. Weiterhin sind verschiedene Vogelarten nachgewiesen. Dabei handelt es sich allerdings um weit verbreitete Arten (Ubiquisten). Sonstige Arten, die im Rahmen der ASK aufgenommen worden waren, sind u.a. aufgrund von Entfernungen und Zersiedelung für den Geltungsbereich nicht von Relevanz.<sup>6</sup>

Aus den Kartierungen der Artengruppen Reptilien, Fledermäuse und Vögel liegen die Ergebnisse weitgehend vor.

### Vögel

In dem gesamten Untersuchungsbereich für die Artengruppe der Vögel, welcher neben dem eigentlichen Plangebiet auch die westliche Kleingartenanlage und den Westpark südlich davon einnimmt, konnten 40 Vogelarten nachgewiesen werden (ÖFA, Artenspektrum Vögel, 20.07.2019). Der Geltungsbereich selbst wird als relativ arten- und individuenarm eingestuft. Es wurde jeweils ein Brutpaar der Arten Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) kartiert. Die beiden letztgenannten Arten brüteten am Gebäudekomplex. Die meisten Bruten anderer Arten wurden aktuell in der Kleingartenanlage im Westen nachgewiesen. Hinweise auf Brutvorkommen von Eulen und Greifvögel gibt es keine.

### Fledermäuse

Bei den Erfassungen konnten keine Hinweise auf Gebäudequartiere im Geltungsbereich gemacht werden. Die Fassade des Bürokomplexes weist zwar Spalten auf, allerdings bietet die Ausführung in Glas und Metall keine Anlandungs- oder Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Quartiere in Baumhöhlen gibt es aufgrund des geringen Alters der vorhandenen Bäume ebenfalls nicht.

Der Geltungsbereich wird aber gelegentlich zur Jagd durch Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) genutzt, die insbesondere im Bereich des Tiefhofes an der Begrünung der Stützmauer entlang jagen. Diese Art wurde auch im Westpark und der Kleingartenanlage jagend festgestellt. Bisher wurde lediglich noch die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) nachgewiesen. In der ASK gibt es auch noch Nachweise weiterer Arten, insgesamt ist das Umfeld im Vergleich zu anderen Bereichen im Stadtgebiet aber relativ artenarm.

Ausstehend sind noch die Auswertungen von stationären Ruferfassungen von Fledermäusen im Bereich des Westparks.

### Reptilien (Zauneidechse)

Zauneidechsen konnten im Rahmen mehrmaliger Begehungen im Frühjahr und Spätsommer 2019 weder im Plangebiet, noch im näheren Umfeld (Westpark) nachgewiesen werden. Allein schon aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Geltungsbereich kann sie und auch weitere Reptilienarten ausgeschlossen werden.

### Weitere Artengruppen

Der Geltungsbereich weist keine besonderen Strukturen oder Lebensräume auf, die anderen, seltenen Arten geeignete Habitate bietet. Auf der Tiefgaragenoberfläche und in den Grünflächen und Wandbegrünungen treten allgemein verbreitete Wirbellose (Insekten, Spinnen, Schnecken) auf.

---

<sup>6</sup> Artenschutzkartierung Bayern, ASK-Datenbank des Bayrischen Landesamtes für Umwelt, Kartenblatt TK 6535, Abfrage am 30.04.2019

## 1. FASSUNG

Amphibien können für den Geltungsbereich weitgehend ausgeschlossen werden. Laichgewässer sind nicht vorhanden. In der Kleingartenanlage gibt es aber in den vielen Gartenteichen Vorkommen von Wasserfröschen (*Pelophylax „esculentus“-Komplex*).

Der im Süden gelegene Westpark sowie die Kleingartenanlage im Westen stellen wichtige Bereiche für den Biotopverbund dar. Das Plangebiet selbst ist aber aktuell durch einen hohen Versiegelungsgrad und Bebauung geprägt. Dadurch sind nur bedingt weitere Entwicklungspotentiale für Lebensräume von Tieren vorhanden.

**Die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut Tiere ist gering.**

#### 2.4.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Derzeit sind durch die Planung keine Eingriffe in besondere Lebensstätten zu erwarten, die im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Tierwelt nicht kompensiert werden könnten (z.B. durch Schaffung neuer Brutmöglichkeiten an Gebäudefassaden).

Für die Planung ist noch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu erstellen (vgl. Kap. 5.2), die die erforderlichen Vermeidungs- und vorlaufenden Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) definiert.

**Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden nicht erwartet. Die Schaffung einer neuen Grünfläche im Süden wirkt sich ggf. sogar positiv aus.**

#### 2.4.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.4.1 und 2.4.2), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (biologische Vielfalt i.S.v. Strukturvielfalt) gegeben.

**Da in der Gesamtschau weder für das Schutzgut Tiere und Pflanzen noch die Landschaft erheblich nachteilige Auswirkungen festgestellt werden konnten, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt ebenfalls nicht erheblich nachteilig.**

## 2.5 Landschaft

### 2.5.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „113 Mittelfränkisches Becken“. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) wird das Untersuchungsgebiet zur Untereinheit „113-53 Stadtgebiet Nürnberg-Fürth“ gezählt.

Das Planungsgebiet ist überwiegend versiegelt und überbaut. Die naturräumlichen Eigenarten der Landschaft sind hier völlig verschwunden. Die vereinzelt Begrünungen können den naturfernen Charakter des Gebietes nur bedingt in Teilbereichen aufheben. Prägende Wirkung mit parkartigen Strukturen hat allerdings die großflächige Begrünung der Tiefgarage im Süden, angrenzend zum Westpark.

Das Plangebiet weist keine besondere Eigenart der Landschaft auf. Im Westen grenzt eine Kleingartenanlage an, die einen relativ weichen Übergang von den Bebauungen im Norden

## 1. FASSUNG

zu den Grünanlagen des Westparks im Süden und zu verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen schafft. Die im Plangebiet stehenden Gebäude aus den 1970er Jahren sind mit bis zu fünf Vollgeschossen deutlich höher als die der Umgebung, wodurch sie sehr dominant wirken. Im Osten ist auf der anderen Seite der Von-der-Tann-Straße zudem ein ähnlicher Gebäudekomplex gegeben. Sie weisen nicht nur von der Bauart einen Bezug zueinander auf, sondern sind auch über eine geschlossene Fußgängerbrücke direkt miteinander verbunden.

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund seiner größtenteils überbauten und versiegelten Bereiche eine **geringe Bedeutung** für das Landschaftsbild auf.

### 2.5.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Jeder Abriss oder Neubau führt auch zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Auch die Gebäudebrücke über die Von-der-Tann-Straße entfällt. Durch die Planung werden in Teilbereichen bis zu sieben oder acht Vollgeschosse und somit mehr als bisher möglich sein. Gerade nach Westen sind aber nur drei bis fünf Geschosse vorgesehen. Somit wird auch eine Gliederung durch unterschiedliche Gebäudehöhen erreicht.

Der Planungsraum wird daher wie bisher gegenüber der Umgebung hervorstechen. Die anthropogene Überformung bleibt erhalten, weswegen neue Eingriffe/Veränderungen in das Landschaftsbild durch die Planung nur bedingt hervorgerufen werden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich werden voraussichtlich nicht erhalten werden. Durch be- und durchgrünende Maßnahmen erfolgen aber Aufwertungen bzw. Ersatz durch Neupflanzungen. Insbesondere die ehemalige Tiefgarage im Süden soll zurückgebaut und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Dies vergrößert den Westpark an dieser Stelle und führt zu einer Aufwertung des Ortsbildes.

**Durch die Neugestaltung wird das Landschaftsbild verändert. Da aber das Maß an Grünflächen gehalten werden kann, werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als nicht erheblich nachteilig eingestuft.**

## 2.6 Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden generell gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebiets.

### 2.6.1 Lärm

#### 2.6.1.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Auf das Planungsgebiet wirken Lärmimmissionen aus verschiedenen Quellen ein. Hieraus ergeben sich unterschiedlich starke Beeinträchtigungen für den Menschen. Über Grenz- bzw. Orientierungswerte, die in einschlägigen Regelwerken vorgegeben sind, gibt es Maßgaben zur maximal zulässigen oder zu unterschreitenden Höhe des einwirkenden Lärms.

In der für die Bauleitplanung relevanten DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden für Mischgebiete gem. § 6 BauNVO Orientierungswerte tags von maximal 60 dB (A) und nachts von 50 dB(A) (Verkehrslärm) bzw. 45 dB(A) (Gewerbelärm) angegeben. Für allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind Orientierungswerten von maximal 55 dB (A) tags und nachts von 45 dB(A) (Verkehrslärm) bzw. 40 dB (A) (Gewerbelärm) vorgesehen.

---

1. FASSUNG

Neben der DIN 18005 ist die Verkehrslärm-Schutzverordnung (16. BImSchV) von Bedeutung. Sie legt für den Neubau von Straßen und Schienenwegen im Unterschied zur genannten DIN 18005 verbindlich einzuhaltende Grenzwerte fest. Auch wenn vorliegend die Richtwerte der 16. BImSchV nicht direkt anwendbar sind (kein Straßenneubau), spielen sie für die städtebauliche Planung eine Rolle. Mit den Richtwerten der 16. BImSchV hat der Gesetzgeber die Grenze des Vorliegens schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes abschließend definiert. Für ein Allgemeines Wohngebiet liegen diese am Tag bei 59 dB(A) und in der Nacht bei 49 dB(A). Relevant sind auch die sogenannten Sanierungswerte (Auslösewerte) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, die einen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen an Verkehrs- oder Schienenwegen auslösen bzw. nach denen die Dringlichkeit für eine Lärmsanierung im Rahmen der Lärmschutzprogramme des Bundes ermittelt wird.

### Verkehrslärm

Der Bebauungsplan Nr. 4666 wird im Osten von der verkehrsreichen Von-der-Tann-Straße begrenzt. Er ist in einem Gebiet mit hohem Belastung durch Verkehrslärm gelegen, denn auch in der Umgebung finden sich weitere stark befahrene Straßen, insb. im Norden die Leyher Straße/Witschelstraße (ca. 200 m Entfernung) und der Frankenschnellweg (ca. 550 m Entfernung) sowie im Süden die Rothenburger Straße (ca. 550 m Entfernung).

Das Plangebiet grenzt an das Untersuchungsgebiet 030 „Von-der-Tann-Straße“ des Lärmaktionsplans der Stadt Nürnberg nach § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz, der vom Stadtrat am 28.10.2015 beschlossen wurde. Untersuchungsgebiete wurden dort festgelegt, wo mindestens 50 Einwohner leben, die einer Lärmbelastung von mehr als  $L_{DEN}$  70 dB(A) oder  $L_{Night}$  60 dB(A) ausgesetzt sind, also Werte im Bereich der schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG. Die Untersuchungsgebiete zählen im Stadtgebiet zu den besonders kritischen Bereichen hinsichtlich der Lärmeinwirkungen. Der Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg sieht verschiedene Maßnahmen gegen den Lärm vor. Da der Geltungsbereich bisher nicht bewohnt war, wurde er auch nicht in das Untersuchungsgebiet 030 einbezogen. Eine Umsetzung von Maßnahmen im Bereich der Von-der-Tann-Straße erfolgte bisher nicht. Es existiert im Nordosten des Geltungsbereiches aber eine ca. 3,5 m hohe Lärmschutzwand, die die nördlich gelegenen Wohngebiete von Verkehrslärm abschirmt. Sie verläuft noch ca. 20 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Norden.

Im straßenbegleitenden Bereich an der Von-der-Tann-Straße sind bei freier Schallausbreitung (also auch ohne Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzwand) an der Grundstücksgrenze auf 8,0 m über Grund (ca. 2. OG) Beurteilungspegel von 73-74 dB(A) tags und bis zu 67 dB(A) nachts zu verzeichnen. Damit werden die sog. „Sanierungswerte“ nach der 16. BImSchV überschritten und es müssten entsprechende Maßnahmen getroffen werden. Fast im gesamten Geltungsbereich werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags für Mischgebiete überschritten, der Orientierungswert für Verkehrslärm von 50 dB(A) nachts für Mischgebiete wird nirgends eingehalten. (PMI GMBH, 19.07.2019)

Lärmquellen durch Bahnlinien sind im weiteren Umfeld zum Plangebiet vorhanden (gut 500 m nördlich die Bahnverbindung Nürnberg-Fürth, ca. 1,1 km westlich die Bahnstrecke 5950). Die westlich gelegene Bahnstrecke ist insbesondere von nachts fahrendem Güterverkehr geprägt. Aufgrund der bestehenden Entfernungen zu den Bahnverbindungen und gerade nach Norden und Osten auch lärmverschattender Bebauung werden aktuell keine relevanten Einflüsse beider Bahnstrecken auf die Immissionssituation im Plangebiet erwartet (PMI GMBH, 19.07.2019).

## 1. FASSUNG

### Gewerbelärm

Im Umfeld sind verschiedene gewerblich genutzte Flächen vorhanden. Von Seiten der benachbarten Wohnbebauung im Norden, der Kleingartenanlage im Westen sowie dem Westpark im Süden sind keine gewerblichen Lärmimmissionen zu erwarten. Aber die dem Plangebiet östlich der Von-der-Tann-Straße gegenüberliegende Fläche ist als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt und somit mit den zulässigen Emissionen zu betrachten. Anhand eines theoretischen Maximalfalls wurden im schalltechnischen Gutachten die Immissionen durch Anlagenlärm ermittelt. Sie basieren auf dem bestehenden Baurecht und den in der Baugenehmigungen enthaltenen Beschränkungen für das im Osten liegende Grundstück Von-der-Tann-Straße 31.

In der Baugenehmigung ist festgelegt, dass die Beurteilungspegel der vom Betriebsgrundstück ausgehenden Emissionen folgende Immissionsrichtwerte nicht überschreiten dürfen: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A). Speziell im Allgemeinen Wohngebiet an der Dottenheimer Straße, das sich nördlich des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 4666 befindet, dürfen folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A). (PMI GMBH, 19.07.2019)

#### 2.6.1.2 Umweltauswirkungen und Prognose

In einer ersten schallschutztechnischen Voruntersuchung wurden die Auswirkungen des einwirkenden Lärms auf das Plangebiet untersucht (PMI GMBH, 19.07.2019). Da sich der Schutzstatus des Gebiets von Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet ändert und Bebauung näher an die Emissionsquellen heranrückt, wurde neben dem Verkehrslärm auch Gewerbelärm betrachtet, obwohl dieser im Bestand nicht relevant war.

### Verkehrslärm

Den Betrachtungen zum Verkehrslärm wurden die aktuell verfügbaren Verkehrszahlen des Verkehrsplanungsamtes der Stadt Nürnberg zugrunde gelegt (Stand: 24.08.2017), eine Verkehrsuntersuchung zum erwarteten Verkehr aus dem Plangebiet sowie östlich der Von-der-Tann-Straße (PB Consult GmbH, Verkehrsuntersuchung, 05.04.2019) sowie zu erwartende, allgemeine Verkehrssteigerungen bis zum Prognosejahr 2039.

Die Planung sieht die Errichtung einer Lärmschutzbebauung im Osten als weitgehend geschlossener Gebäuderiegel vor. Die aufgrund der Verkehrsbelastung hohen Immissionswerte führen dazu, dass entlang der Von-der-Tann-Straße die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Auch die hilfsweise herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) werden überschritten. Sogar die Werte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64/54 dB(A) tags/nachts) werden überschritten, die oft als Obergrenze für die Ansiedlung von Wohnnutzung angesehen werden, da in Mischgebieten ja auch Wohnen allgemein zulässig ist. Der Gebäuderiegel führt aber zu deutlich geringeren Immissionswerten auf den lärmabgewandten Seiten. Gerade in den Innenhöfen entstehen somit Bereiche mit ausreichender Aufenthaltsqualität am Tag.

Während im Bestand seitens des Bahnverkehrs keine relevanten Auswirkungen erwartet werden, sind im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung mögliche nachteilige Immissionen in höher liegenden Geschossen noch gutachterlich zu ermitteln und im Planungsprozess zu berücksichtigen. Gutachterlich sind auch mögliche Auswirkungen durch Schallreflexionen an den neu entstehenden, großen Fassadenflächen auf das Umfeld (insbesondere östlich der Von-der-Tann-Straße) zu untersuchen.

Es werden daher im Zuge des Bauleitplanverfahrens Maßnahmen in Form von Festsetzungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen (Grundrissorientierung, Lüftung, verglaste Loggien etc.) notwendig sein, da ohne diese keine gesunden Wohnbedingungen herstellbar sind. Bereiche mit hohen Lärmbelastungen wie z.B. an den Kopfseiten oder im Anschluss an die Wohnbebauung im Norden könnten zum Beispiel durch verglaste Schallschutzwände (v.a. als Lückenschluss) geschützt werden. Mögliche Optionen sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Durch den bestehenden Straßenverkehrslärm ist der Geltungsbereich bereits heute beeinträchtigt. Mit der Planung und der damit verstärkten Schutzbedürftigkeit durch das Allgemeine Wohngebiet sind aber erheblich nachteilige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm vorzusehen.

### Gewerbelärm

Den Betrachtungen zum Gewerbelärm liegen die zur Ausgangssituation ermittelten Sachverhalte zugrunde. In der schalltechnischen Berechnung wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) tags/nachts) im Geltungsbereich sowohl entlang der Von-der-Tann-Straße als auch in einem Teilbereich im Süden nicht eingehalten werden.

Wie bereits beim Verkehrslärm ausgeführt, werden aktive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen notwendig, die gleichzeitig auch die Konflikte aus dem Gewerbelärm bewältigen können. Möglich ist auch hier z.B. die Entwicklung von Wohnungsgrundrissen, die schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Fassade orientieren, oder andere geeignete Maßnahmen (Schallschutzloggien etc.). Solche Maßnahmen sind erst im Zuge des Bauleitplanverfahrens verbindlich festzusetzen und können daher nicht abschließend bewertet werden.

**Die Planung erfolgt in einem vorbelasteten Bereich mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Immissionsbelastungen, deren Bedeutsamkeit durch die Änderung des Gebietstyps in Allgemeines Wohngebiet noch verschärft wird. Durch das Ergreifen von Schallschutzmaßnahmen können aber in den zukünftigen Wohnungen im Gebiet die Immissionspegel voraussichtlich derart gemindert werden, dass ein gesundes Wohnen dort möglich ist. Zusätzlich werden durch die Blockrandbebauung in den Innenhöfen schallabgeschirmte Bereiche geschaffen, in denen überwiegend die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten werden.**

## 2.6.2 Erholung

### 2.6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Daher kann dieser Bereich nicht zur Naherholung genutzt werden. Im weiteren Untersuchungsbereich sind im Westen durch die Kleingartenanlage des KGV Stiller Winkel e.V. und im Süden durch den Westpark große, ansprechende Flächen zur Naherholung gegeben. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg wird der Untersuchungsbereich daher hinsichtlich seiner Eignung als Naherholungsgebiet nicht bewertet. Kleinere Parkanlagen wurden in der Bewertung aber nicht berücksichtigt.

Der Westpark hat einen großen Wert für die Umgebung, da diese ansonsten an Grünflächen deutlich unterversorgt ist. Es handelt sich hier um eine noch relativ junge Parkanlage,

da erst 1970 mit der Umsetzung begonnen wurde und das Konzept auch noch nicht vollständig umgesetzt werden konnte. Der Park zeichnet sich aber bereits aktuell vor allem durch große Freiflächen und Anlagen zur sportlichen Betätigung aus. So verläuft auch ein Radweg in West-Ost-Richtung durch den Park. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Areal, in dem zukünftig insbesondere generationsübergreifende sowie integrativ wirkende Freiräume vorgesehen werden sollen. Zudem soll der Westpark der Verbindung zwischen Stadt und Land über entsprechende Wegeführungen dienlich sein. Er ist auch Bestandteil des „Grünes Westbands“ vom Westpark bis zum Tiefen Feld.<sup>7</sup>

Nach dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept (GFK) von 2014 beläuft sich das Defizit an öffentlichen Grünflächen im Planungsbereich Großreuth bei Schweinau/Gaismannshof (Nr. 57), zu dem das Plangebiet zählt, auf 9,9 ha, womit eine entsprechende Unterversorgung verbunden ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4666 befindet sich am Rand des Planungsbereichs, im benachbarten Planungsbereich 11 besteht aber ein noch größeres Defizit von 28,4 ha (vgl. Abbildung 1).

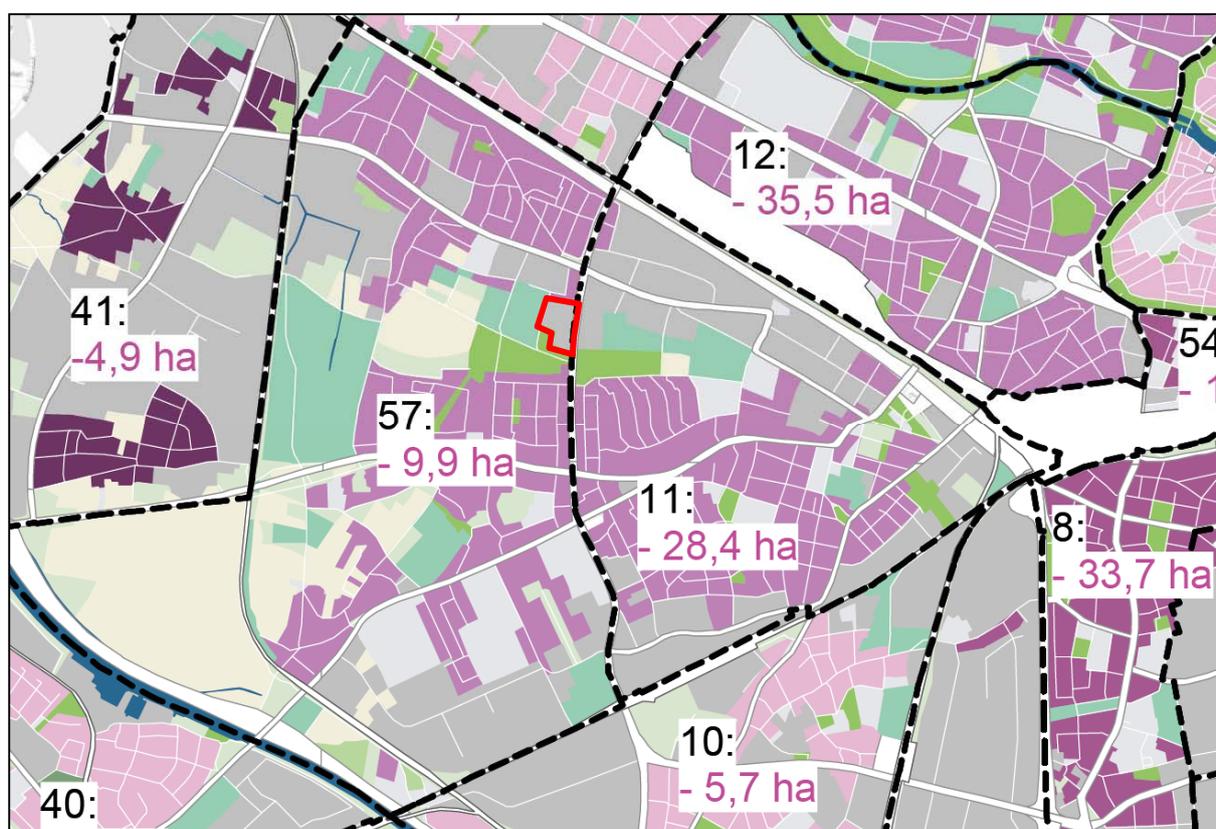


Abbildung 1: Auszug aus der Karte "Quantitative Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen)" aus dem Gesamtstädtischen Freiraumkonzept Nürnberg (bgmr Landschaftsarchitekten, Stand: 24.07.2013). Der Geltungsbereich des BP Nr. 4666 ist rot gekennzeichnet.

Im Planungsbereich 57 besteht außerdem derzeit ein ungedeckter Bedarf an ca. 28.000 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielplatzfläche. Nächstgelegene Spielplätze (unter 200 m Entfernung) befinden sich in Form von Aktionsflächen für ältere Kinder und Jugendliche im Westpark. So ist der Spielplatz „Westpark West“ für Kinder bis 14 Jahre ausgelegt. Spielflächen für jüngere

<sup>7</sup> Stadt Nürnberg (2014): Masterplan Freiraum

Kinder stehen erst in knapp 400 m südlicher Richtung zur Verfügung, in der Steinmetzanlage oder am Sankt-Gallen-Ring.<sup>8</sup>

#### 2.6.2.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Negative Auswirkungen der Planung auf die Erholungseignung des Gebietes und seines Umfeldes für den Menschen sind nicht zu erwarten. Durch die Herstellung von öffentlichen und privaten Grün- und Spielflächen im Geltungsbereich wird eine Erholungsfunktion für die künftigen Bewohner geschaffen. Zudem kann das Areal von Fußgängern und Radfahrern durch neue Wege vermehrt genutzt werden.

Der Planungsbereich 57 ist in Bezug auf die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen allerdings schon jetzt unterversorgt. Aktuell besteht ein Defizit von 9,9 ha an öffentlichen Grünflächen und 2,8 ha an Spielplätzen. Durch den Zuwachs von ca. 700 Einwohnern (350 WE mit durchschnittlich 2 Einwohnern/WE) entstände nach den Maßgaben des Baulandbeschlusses<sup>9</sup> allein zusätzlicher Bedarf an ca. 1,4 ha neuer öffentlicher Grünflächen sowie von 2.380 m<sup>2</sup> neuer Spielplatzfläche, der durch die jetzige Planung nicht komplett gedeckt wird. Berücksichtigt man die derzeit bestehende Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet und setzt hierfür einen fiktiven Anteil an Wohnnutzungen an, so beläuft sich der Grünflächenbedarf auf ca. 10.480 m<sup>2</sup> (vgl. Herleitung in Begründung zum B-Plan). Auch diese Grünflächenwerte werden beim vorliegenden Rahmenplan nicht eingehalten. Vorgesehen ist aber der Rückbau der Tiefgarage im Süden des Geltungsbereiches. Dieser Teil mit einer Größe von ca. 4.775 m<sup>2</sup> soll dem Westpark zugeschlagen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Das verbleibende Defizit soll über eine Kompensationszahlung gedeckt werden.

Mit dem Westpark und der Kleingartenanlage, die direkt an das Plangebiet angrenzen, stehen zwar größere Erholungsräume in unmittelbar erreichbarer Nähe zur Verfügung, diese unterliegen jedoch schon heute einem starken Nutzungsdruck.

**In Bezug auf die Erholungsfunktion des Gebietes selbst kommt es zu Verbesserungen. Bezüglich der Versorgungssituation im gesamten Quartier bzw. Planungsbereich mit öffentlichen Freiflächen besteht aber weiterhin ein Mangel, welcher eine erheblich nachteilige Beeinträchtigung darstellt.**

#### 2.6.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

##### Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Abs. 1 BImSchG

Das Plangebiet liegt derzeit nicht im potentiellen Einwirkungsbereich eines Betriebes nach Störfall-Verordnung<sup>10</sup>. Belange der Störfallvorsorge sind für das Vorhaben nicht relevant.

<sup>8</sup> Stadt Nürnberg, Jugendamt (Hrsg.) (2007): Jugendhilfeprogramm – Spielen in der Stadt, Entwurf, Oktober 2007

<sup>9</sup> Baulandbeschluss vom 24.05.2017: Es sind unter Punkt B 4.4.2 generelle Orientierungswerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m<sup>2</sup>, davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m<sup>2</sup>.

<sup>10</sup> Abstandsgebot nach Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie

## 1. FASSUNG

### Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Geltungsbereich besteht ein gewerblich genutzter Gebäudekomplex (vorwiegend Büronutzung). Aufgrund der derzeit sowie zukünftig zulässigen Nutzungen besteht dort keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Auswirkungen durch Katastrophen (z.B. überschwemmungsgefährdeter Bereich, Erdbebengebiet) zu rechnen ist. Niedrige Grundwasserflurabstände können auftreten, sind aber nur für die Unterkellerungen und Tiefgaragen relevant und beim Vorhaben zu beachten.

Im Stadtgebiet von Nürnberg ist generell mit Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg zu rechnen. Gerade aufgrund der Lage im Umfeld verschiedener Bahnstrecken besteht eine Wahrscheinlichkeit bisher unentdeckter Blindgänger, wobei Teile des Geltungsbereiches schon in größerer Tiefe bearbeitet wurden. Bei allen weiteren Baumaßnahmen und Eingriffen in den Boden ist daher eine vorherige Kampfmittelerkundung erforderlich.

## 2.7 Luft

### 2.7.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Im Stadtgebiet von Nürnberg ist der Verkehr der Hauptverursacher der Stickstoffdioxidbelastung in der Umwelt. Allerdings zeigt der Langzeittrend eine Verbesserung, was aber auf die generellen technischen Verbesserungen der letzten Jahre zurückzuführen ist. Wann eine Unterschreitung der Jahresmittelgrenzwerte erreicht wird, kann derzeit nicht vorausgesehen werden.

Unweit des Plangebietes befindet sich knapp 350 m südlich an der Von-der-Tann-Straße ein lufthygienisches Überwachungssystem, welches vom Landesamt für Umwelt seit Herbst 2006 betrieben wird und regelmäßig Messungen durchführt. Die Werte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) lagen in der Von-der-Tann-Straße seit Messungsbeginn im Herbst 2006 konsequent über dem jährlichen Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup>. Im Jahr 2018 lag der Jahreswert von NO<sub>2</sub> in der Von-der-Tann-Straße bei 46 µg/m<sup>3</sup> - 2017 wurde er mit 43 µg/m<sup>3</sup> angegeben (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2019a). Da das Untersuchungsgebiet derzeit insbesondere durch den nach Westen offenen Westpark keinen ausgeprägten Straßenschluchtcharakter wie an der Messstation aufweist, kann von etwas niedrigeren Werten für das Plangebiet ausgegangen werden. Im „Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg“ (BÜRO LOHMEYER, 2018) wurden auch NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte rechnerisch für andere Straßenabschnitte ermittelt. Auf Höhe des Plangebietes liegt der NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwert bei nur 30 -33 µg/m<sup>3</sup>, auf kurzer Strecke im Südosten (Höhe Eingang Westpark) aber sogar bei 48 – 52 µg/m<sup>3</sup> für das Jahr 2017<sup>11</sup>.

Die Werte für Feinstaub (PM<sub>10</sub>, Partikeldurchmesser < 10 µm) liegen an der Messstation Von-der-Tann-Straße stetig unterhalb der Grenzwerte. Der Trend verläuft gleichbleibend.

---

<sup>11</sup> Es besteht allerdings die Vermutung, dass es sich hierbei um ein Artefakt handelt. Die Tiefgarage im Süden ist im Gutachten des BÜRO LOHMEYER (2018) als Gebäude eingetragen und womöglich bei der Prognose auch als höherer Bau (Straßenrandbebauung) eingeflossen. In der Realität überragt die Tiefgaragendecke das Straßenniveau aber gerade mal um etwa einen Meter, was nicht zu größeren Luftstaus führt. Vermutlich sind hier dieselben Werte zu erwarten wie etwas weiter nördlich.

## 1. FASSUNG

Auch die übrigen an der Station gemessenen Luftwerte (Kohlenmonoxid CO, Stickstoffmonoxid NO, Benzol, Toluol und Xylol BTX, verschiedene Inhaltsstoffe in PM<sub>10</sub>) liegen unterhalb der Grenzwerte. (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2018a, 2018b)

Gewerbebetriebe mit hinsichtlich der Lufthygiene relevanten Emissionsquellen bestehen im näheren Umfeld nicht.

Insgesamt ist die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für das Schutzgut Luft aufgrund der angrenzend verlaufenden Luftleitbahn aber erhöhten Konzentrationen von Luftschadstoffen als **gering bis mittel** einzustufen. Es bestehen aber hohe Anforderungen an die Planungen, um die lufthygienische Situation für die zukünftigen Bewohner und im Umfeld nicht weiter zu verschlechtern.

### 2.7.2 Umweltauswirkungen und Prognose

Durch die Schaffung von Wohnnutzungen wird im Vergleich zur bisherigen gewerblichen Nutzung mit einem ähnlichen Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen sein. Eine Verkehrsuntersuchung setzt zukünftig ca. 700 Fahrzeugbewegungen an (vgl. PB Consult GmbH, 05.04.2019). Aufgrund der unterschiedlichen Ganglinien zwischen vorhandener Büronutzung und neuer Wohnnutzung kommt es an den Lichtsignalanlagen in den Spitzenstunden zu leichten positiven Effekten durch geringere Verkehrszahlen

Basierend auf einer für das Jahr 2020 erstellten Immissionsprognose zeigen die Modellrechnungen im „Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg“, dass 2020 entlang der künftigen Bebauung im Plangebiet Überschreitungen des NO<sub>2</sub>-Grenzwertes nicht zu erwarten sind (BÜRO LOHMEYER, 2018). Dabei ist ein möglicher Effekt straßennäherer Bebauung allerdings nicht berücksichtigt worden, wie sie durch die Planung entsteht. Planungsszenarien mit geschlossener Straßenrandbebauung führen zwangsläufig zu einer weniger guten Durchlüftung der Straßenbereiche und damit zu einem Anstieg der verkehrsbürtigen Luftschadstoffe an den straßenseitigen Aufpunkten der Bebauung. Ein Ansteigen der NO<sub>2</sub>-Konzentrationen über den Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> wird aber nicht erwartet.

Die Werte für Feinstaub weisen schon heute keine Grenzwertüberschreitungen auf. Übertragen auf den Geltungsbereich bedeutet dies, dass hier auch in verkehrsnaher Lage nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub zu rechnen ist.

Mögliche zusätzliche Emissionen an Luftschadstoffen aus Hausbrand sind aufgrund des Anschlusses an das Fernwärmenetz, wie schon jetzt im Bestand nicht zu erwarten.

**Bezüglich des Schutzgutes Luft wird insgesamt von nicht erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Planung ausgegangen.**

## 2.8 Klima

### 2.8.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Die Stadt Nürnberg liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen, vergleichsweise milde Winter und eine insgesamt geringe Niederschlagsmenge. Mit durchschnittlich 630 mm Niederschlag pro Jahr zählt Nürnberg zu den trockensten Gebieten Bayerns.

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden in der Klimafunktionskarte des Stadtklimagutachtens Nürnberg (GEO-NET UMWELTCONSULTING GmbH, Mai 2014) aufgrund überwie-

## 1. FASSUNG

gender Versiegelung als Wirkungsraum mit wenig günstiger bioklimatischer Situation bewertet. Die begrünte Tiefgarage im Süden hingegen ist als Ausgleichsraum mit einem mäßigen Kaltluftvolumenstrom bewertet, wie auch der Westpark im Süden. Das Plangebiet befindet sich in der bedeutenden Kaltluft-Leitbahn „Distrikte Großreuth bei Schweinau, Gaismannshof und Sündersbühl“, welche mit einem mäßigen Volumenstrom (600-1200 m<sup>3</sup>/s) von Südwesten kommend über den Westpark bis in den Stadtteil Sündersbühl verläuft. Die bestehende Bebauung beeinträchtigt die ankommende Luftströmung und engt diese ein.

Insgesamt ist die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für das Schutzgut aufgrund der angrenzend verlaufenden Luftleitbahn als **hoch** einzustufen.

## 2.8.2 Umweltauswirkungen und Prognose

### 2.8.2.1 Lokalklima

Es wurden im Stadtklimagutachten für das Plangebiet folgende Planungshinweise gegeben: „Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Möglichst keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen“.<sup>12</sup>

Im Plangebiet ist eine Nutzungsänderung und -intensivierung in Form eines neuen Wohnquartiers vorgesehen. Dabei wird sich die bauliche Dichte erhöhen, nicht aber der Anteil versiegelter und bebauter Bereiche. Auswirkungen im Hinblick auf eine stärkere Überwärmung sind im Vergleich mit dem Status quo daher er nicht zu erwarten. Eine relevante Beeinflussung der Kaltluftströme ist nicht auszuschließen, da die Kaltluftströmung behindert werden kann. Die Bebauung wird höher ausfallen als bisher und einen längeren Riegel bilden, allerdings besteht auf der östlichen Seite der Von-der-Tann-Straße ebenfalls ein hoher Gebäuderiegel. Die Öffnung zum Westpark wurde im Bereich der bestehenden Tiefgarage im Süden, die zurückgebaut werden soll, bewusst freigehalten.

Jedoch ist bei der Planung auf eine gute Durchlüftung in den Höfen zu achten, sodass keine Austauschbarrieren für die Luftströmungen durch die Gebäude entstehen. Dem wird nach aktuellem Stand teilweise entsprochen. Die Gebäudehöhen sollen von Seiten der östlichen Von-der-Tann-Straße zur westlichen Kleingartenanlage hin abnehmen (maximale Vollgeschosse von acht auf drei). Zwei Gebäudekomplexe, bestehend aus längeren Rand- und kleineren Querblöcken, bleiben durch einen offenen Streifen voneinander getrennt. So kann die Luft von Süden (Westpark) nach Norden zirkulieren. Die umgebenden Nutzungen werden nicht erheblich beeinträchtigt. Zwischen den verschiedenen Gebäudezeilen entstehen weiterhin mehrere kleine Innenhöfe, die ebenso über diese Schneise durchlüftet werden.

Durch die Freiflächen mit hohem Vegetationsanteil soll zur Verbesserung der bioklimatischen Situation beigetragen werden. Insgesamt entspricht der aktuelle Planstand somit zum Teil den potentiellen Maßnahmen des Stadtklimagutachtens.

Durch die Schaffung neuer durchgrünter Flächen und vor allem auch der Begrünung der Flachdächer der geplanten Gebäude und Tiefgaragenoberflächen wird die klimawirksame Versiegelung verkleinert und somit einer Überhitzung des Bereiches entgegengewirkt.

<sup>12</sup> GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten Nürnberg, Mai 2014

## 1. FASSUNG

Zur abschließenden Beurteilung der Auswirkungen der Planung ist eine kleinräumige stadtklimatische Untersuchung erforderlich, die insbesondere die Auswirkungen auf die Kaltluftströme ermittelt.

## 2.8.2.2 Klimaschutz

Die Stadt Nürnberg hat sich mit Beschluss des Stadtrates vom 13.07.2011 das Ziel gesetzt, die CO<sub>2</sub>-Emissionen Nürnbergs bis 2020 gegenüber den Werten von 1990 um 40% zu reduzieren, bis 2030 sogar um 50% und 2050 um 80%. Bei Neubauten sind einschlägige Vorschriften (EnEv, EEWärmeG) zu beachten, die eine Reduzierung des Energieverbrauchs und eine Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen zum Ziel haben, wie durch die Vorgabe entsprechender Energiestandards oder die Nutzung erneuerbarer Energien. Nach einem Beschluss des Umweltausschusses vom 23.01.2013 sollen für Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Energiekonzepte erstellt werden, mit dem Ziel, eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Durch die Schaffung von Wohnflächen wird im Geltungsbereich mit einem kaum veränderten Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen sein. (PB CONSULT GMBH, Verkehrsgutachten, 05.04.2019). Bei einer Knotenpunkt Betrachtung für die betroffenen Lichtsignalanlagen (LSA) konnten aufgrund der unterschiedlichen Ganglinien positive Effekte nachgewiesen werden.

Eine Erhöhung von Verbrauchsquellen durch den Neubau belastet die CO<sub>2</sub>-Bilanz Nürnbergs nur dann nicht, wenn effektive Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Emissionen und des Energiebedarfes getätigt werden. So kann beispielsweise durch eine sinnvolle Gebäudestellung die Solarenergie aktiv und passiv optimal genutzt werden. Das Gebiet soll wie schon jetzt mit Fernwärme versorgt werden.

Eine kompakte Bauweise der Neubauten und eine Ausführung mit Flachdächern führen zu einem guten Oberflächen/Volumenverhältnis und würden damit dem Gedanken des Klimaschutzes Rechnung tragen. Das Aufheizen der Oberflächen sowie die Wärmeabgabe aus den Gebäuden könnte durch angepasste Planung minimiert werden. Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus klimatisch positiv aus.

## 2.8.2.3 Klimaanpassung

Aufgrund der allgemein zu erwartenden klimatischen Veränderungen<sup>13</sup> sind bereits ohne Planung Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten. Die Klimaänderungen betreffen vor allem eine Zunahme von heißen und trockenen Sommern, Extremwetterlagen und von Starkregenereignissen. Gerade die Zunahme von Hitzeereignissen hat auch direkten Einfluss auf die gesundheitliche Belastung der Bevölkerung. Die angrenzenden Siedlungsgebiete im Norden und Osten sind nach den Ergebnissen des Stadtklimagutachtens schon jetzt bioklimatisch belastet. Durch die Planung können Auswirkungen teils gemindert werden. Vor allem durch die Neugestaltung und -schaffung von Grünflächen und den damit einhergehenden Entsiegelungen im Bereich der südlichen Tiefgarage, aber auch durch Dach- und Fassadenbegrünungen kommt es zu Minderungen der Auswirkungen des Klimawandels auf das Planungsgebiet und die benachbarten Gebiete. So kann bspw. die

<sup>13</sup> Für den Raum Nürnberg ist mit einer weiteren Zunahme der Sommertage (Tageshöchsttemperatur 25 °C oder darüber) bis zum Jahr 2100 von mindestens 20 bis maximal sogar 35 Tage auszugehen. Für die mittlere Temperatur wird ein Anstieg von 2,0 bis 3,5 °C erwartet und für die sog. heißen Tage (Tageshöchsttemperatur 30 °C oder darüber) eine Erhöhung um mindestens 10 Tage bis maximal 35 Tage (vgl. hierzu auch das statistische Regionalisierungsmodell WETTREG, UBA 2007).

## 1. FASSUNG

Pflanzung von Bäumen, aufgrund der Schattenwirkung und der Temperatursenkung durch Verdunstung über die Blattmasse, negative Auswirkungen des Klimawandels mindern.

**Die durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima können erst nach Vorliegen einer kleinräumigen stadtklimatischen Untersuchung abschließend bewertet werden.**

## 2.9 Abfall und Abwässer

Abfälle entstehen im Plangebiet zunächst baubedingt durch den Rückbau von Gebäuden (einschließlich der Tiefgarage im Süden) und Bodenbelägen sowie erforderlichen Aushub für Unterkellerungen und Tiefgaragen. Nähere Untersuchungen zu möglichen, in den Gebäuden und Freiflächenbelägen verbauten Baumaterialien, die beim Abbruch als gefährlicher Abfall einzustufen wären, liegen noch nicht vor. Bei einer ordnungsgemäßen Entsorgung beim Abbruch mit vorheriger Separierung belasteter Teile sollte keine Gefahr für Boden oder Wasser ausgehen.

Bei der Baufeldfreimachung sind auch Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen.

Betriebsbedingt entstehen Abfälle durch die künftigen Einwohner im Gebiet als Hausmüll. Schon bisher entstand Abfall im Rahmen der gewerblichen Nutzungen (hausmüllähnlicher Abfall, aber auch spezielle Abfallsorten wie Elektronikschrott). Der zukünftig entstehende Hausmüll wird der normalen Müllentsorgung zugeführt. Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung können zum derzeitigen Planungsstand nicht getroffen werden. Gefährliche Abfälle entstehen bei der künftigen Nutzung nicht.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die öffentliche Kanalisation der Reinigung in der städtischen Kläranlage zugeführt werden.

## 2.10 Kultur- und Sachgüter

### 2.10.1 Bestand und Bewertung der Ausgangssituation

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Als Sachgüter befinden sich im Planungsgebiet gewerbliche Bauten sowie dazugehörige Tiefgaragen und Stellplatzflächen. Im Nordosten ist eine Lärmschutzwand vorhanden.

Der Geltungsbereich wird bereits von verschiedenen Sparten erschlossen, insb. Strom, Wasser und Fernwärme. Auf dem Gelände befindet sich in den Gebäudekomplex integriert auch eine Transformatorenstation. Eine Gasleitung verläuft östlich des Plangebietes entlang der Von-der-Tann-Straße.

### 2.10.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Bau- oder Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der schon umfangreich erfolgten Bodenverlagerungen im Plangebiet sind bisher unentdeckte Bodendenkmäler nicht zu erwarten.

Sachgüter werden gemäß der Planung überwiegend nicht erhalten. Der Abriss der Gebäude und ihrer Nebenanlagen ist im Sinne des Investors und stellt daher keine negative

Auswirkung dar. Die verschiedenen Sparten sind in der Planung zu berücksichtigen (z.B. Fernwärmetrasse) und ggf. zu verlegen.

**Die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden als nicht erheblich nachteilig eingestuft.**

## 2.11 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüber hinausgehende, erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

## 3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die so genannte Nullvariante, also der Verzicht auf die Planung, würde ein Fortbestehen der aktuellen Situation zur Folge haben.

Bei Nicht-Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die gewerbliche Nutzung der Flächen unverändert weitergeführt sowie die Gebäude an die zukünftigen Anforderungen angepasst werden würden (Modernisierung etc.). Dass diese Anpassungen auch Entsiegelungen umfassen, ist eher unwahrscheinlich.

Bei der Null-Variante käme es höchstwahrscheinlich also weder zu einer Verbesserung noch zu einer Verschlechterung der bestehenden Situation.

## 4 Kumulative Auswirkungen zusammen mit anderen Planungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ ist nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit weiteren Planungen im Umfeld, die zu kumulativen Auswirkungen führen können, zu betrachten. Nicht auszuschließen ist, dass sich Auswirkungen der einzelnen Plangebiete gegenseitig beeinflussen. Die Wirkungen können sich dabei auch steigern bzw. verstärken.

Im Umfeld des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 4666 wurden in den letzten Jahren folgende Bebauungspläne rechtskräftig:

- Bebauungsplan Nr. 4605 „Leyher Straße Ost“, rechtskräftig seit 22.04.2015,
- Bebauungsplan Nr. 4608 „Schulstandort Rothenburger Straße“, rechtskräftig seit 16.04.2014,
- Bebauungsplan Nr. 4614 „Züricher Straße“, rechtskräftig seit 22.08.2018,

oder befinden sich folgende Bebauungspläne bzw. Vorhaben in Aufstellung bzw. noch in Planung:

- Bebauungsplan Nr. 4439 „Leyher Straße“,
- Bebauungsplan Nr. 4601 „Großreuth, Schweinau“,

1. FASSUNG

Vergleichbar mit dem Bebauungsplan Nr. 4666 „Von-der-Tann-Straße“ erfolgen bei einem Teil dieser Pläne Überplanungen im Bestand. Es werden daher keine kumulativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gesehen. Auch kumulative Auswirkungen auf die meisten anderen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Fast alle angeführten neuen Planungen zeigen aber bereits im Bestand Vorbelastungen bzw. eine erheblich nachteilige Betroffenheit des Schutzgutes Mensch im Aspekt Lärm, da sie auch an stark befahrenen Straßen oder Bahnstrecken gelegen sind. Jeder Beitrag zu einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs führt daher auf den umliegenden Straßen zu einer Erhöhung der Lärmemissionen. Dabei von Bedeutung ist als Verkehrsachse insbesondere der Westring mit der Von-der-Tann-Straße, die viel Verkehr aus all diesen Gebieten aufnimmt. Damit können höhere Lärmmissionen einhergehen, die grundsätzlich auch zu kumulativen Effekten führen können.

Die maßgeblichen Ursachen für höheren Verkehr liegen aber nicht in der Ausweisung neuer Baugebiete, sondern haben andere Gründe, die im Mobilitätsverhalten des Einzelnen zu suchen sind. Gerade bei den Planungen im Bestand ist ja bereits Ziel- und Quellverkehr vorhanden, so dass sich allenfalls moderate Erhöhungen ergeben dürften. Eine kumulative Wirkung hinsichtlich von Lärmeinflüssen beim Bebauungsplan Nr. 4666 mit einer der anderen Planungen in der Umgebung wird daher nicht gesehen.

## 5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter/ Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch die Anwendung verschiedener Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben.

Tabelle 1: Instrumente des Umweltrechtes

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
<b>BauGB<sup>14</sup></b> Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB n.F.	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen, sind im Umweltbericht darzustellen.
<b>BNatSchG<sup>15</sup></b>  (Eingriffsregelung) gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich

<sup>14</sup> Baugesetzbuch, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

<sup>15</sup> Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

1. FASSUNG

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
Artenschutz / saP <sup>16</sup>	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Voraussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG; Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF <sup>17</sup> -/FCS <sup>18</sup> -Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Reg. von Mittelfranken), ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht; bei Nicht-Regelbarkeit des speziellen Artenschutzes ist der Bauleitplan rechtlich nicht vollziehbar.
FFH-/SPA –Verträglichkeits-abschätzung / ggf. -prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, Beurteilung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Reg. von Mittelfranken), ob ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung gegeben ist.

Die Umsetzung der Maßnahmen hängt davon ab, in welchen Umfang diese in die Planung einfließen können. Die nachfolgende Aufstellung stellt daher nur eine mögliche Auswahl denkbarer Maßnahmen dar. Da noch kein Rechtsplan zum Bebauungsplan erstellt ist, sind die Angaben in der letzten Spalte als Vorschläge für eine Sicherung zu verstehen.

Tabelle 2: Konfliktmindernde Maßnahmen (\* Art der Maßnahme: Vm - Vermeidung, Vr - Verringerung, A - Ausgleich)

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	vorgeschlagene Maßnahme	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/-güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung (durch z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Versiegelung bzw. Verlust von Boden	• Verringerung der Neuversiegelung durch Rückgriff auf schon versiegelte Bereiche für Neubau	I (Vm)	Fläche, Boden, Wasser	
	• Entsiegelung von Teilflächen (südliche Tiefgarage)	II (A)	Fläche, Boden, Wasser	zeichnerische Festsetzung
	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Plätzen	III (Vr)	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Durchgrünung des gesamten Geltungsbereiches	IV (A)	Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaft, Mensch	Textliche und zeichnerische Festsetzungen
Abflussverschärfung und Verringerung der Grundwasserneubildung	• Entsiegelung von Teilflächen (südliche Tiefgarage)	II (A)	Fläche, Boden, Wasser	zeichnerische Festsetzungen
	• Versickerung anfallender Oberflächenwasser	V (Vr)	Wasser	Textliche Festsetzung

<sup>16</sup> saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Bauleitplanung

<sup>17</sup> CEF = Continuous Ecological Functionality, d.h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

<sup>18</sup> FCS = Favourable Conservation Status, d.h. Maßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

1. FASSUNG

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	vorgeschlagene Maßnahme	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/-güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung (durch z.B. textliche/ zeichnerische Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Plätzen	III (Vr)	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Durchgrünung des gesamten Geltungsbereiches	IV (A)	Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaft, Mensch	Textliche und zeichnerische Festsetzungen
	• Begrünung und gärtnerische Anlage von Tiefgaragendecken	VI (Vr)	Wasser, Tiere, Pflanzen, Landschaft, Luft und Klima, Mensch	Textliche Festsetzung
	• Extensive oder auch intensive Dachbegrünung	VII (Vr)	Wasser, Pflanzen, Luft und Klima, Mensch	Textliche Festsetzung
Störung von Vogelbruten, Gefahr der Tötung oder des Verlusts von Gelegen	• Gehölzrodungen sowie Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)	VIII (Vm)	Tiere, biologische Vielfalt	BNatSchG (§§ 39 und 44)
Verlust von Lebensraumstrukturen und Habitatelementen	• Umsetzung artenschutzrechtlich ggf. erforderlicher CEF-Maßnahmen	IX (Vm, A)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Textliche Festsetzung
Verlust von Vegetationsbeständen	• Durchgrünung des gesamten Geltungsbereiches	IV (A)	Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaft, Mensch	Textliche und zeichnerische Festsetzungen
	• Begrünung und gärtnerische Anlage von Tiefgaragendecken	VI (Vr)	Wasser, Tiere, Pflanzen, Landschaft, Luft und Klima, Mensch	Textliche Festsetzung
	• Extensive oder auch intensive Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung	VII (Vr)	Wasser, Pflanzen, Luft und Klima, Mensch	Textliche Festsetzung
Neubebauung und Neuversiegelung führt zu einer Veränderung des Lokalklimas	• Entsiegelung von Teilflächen (südliche Tiefgarage)	II (A)	Fläche, Boden, Wasser	zeichnerische Festsetzungen
	• Aufgelockerte Struktur der Baukörper	X (Vm)	Luft und Klima, Landschaft	zeichnerische Festsetzungen
	• Durchgrünung des gesamten Geltungsbereiches	IV (A)	Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaft, Mensch	Textliche und zeichnerische Festsetzungen
	• Begrünung und gärtnerische Anlage von Tiefgaragendecken	VI (Vr)	Wasser, Tiere, Pflanzen, Landschaft, Luft und Klima, Mensch	Textliche Festsetzung
	• Extensive oder auch intensive Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung	VII (Vr)	Wasser, Pflanzen, Luft und Klima, Mensch	Textliche Festsetzung

1. FASSUNG

nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	vorgeschlagene Maßnahme	Nr. (Art*)	positiv für Schutzgut/-güter bzw. Umweltbelang(e)	Umsetzung / Sicherung (durch z.B. textliche/zeichnerische Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Auswirkungen zukünftig zu erwartender Klimaveränderungen <sup>19</sup>	• Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Plätzen	III (Vr)	Boden, Wasser	Textliche Festsetzung
	• Ausschluss dunkler Fassadenfarben und Verwendung heller Baumaterialien auf Straßen und Plätzen (Albedo-Effekt)	XII (Vr)	Klima, Landschaft	Textliche Festsetzung, städtebaulicher Vertrag
	• Durchgrünung des gesamten Geltungsbereiches	IV (A)	Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaft, Mensch	Textliche und zeichnerische Festsetzungen
	• Begrünung und gärtnerische Anlage von Tiefgaragendecken	VI (Vr)	Wasser, Tiere, Pflanzen, Landschaft, Luft und Klima, Mensch	Textliche Festsetzung
	• Extensive oder auch intensive Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung	VII (Vr)	Wasser, Pflanzen, Luft und Klima, Mensch	Textliche Festsetzung
	• Schaffung von Schattenplätzen/-zonen in den öffentlichen und privaten Freiräumen durch die Durchgrünung (Maßnahme IV)	XI (Vr)	Klima, Mensch	Textliche Festsetzung
Verlust von landschafts- und ortsbildprägenden Strukturen	• Durchgrünung des gesamten Geltungsbereiches	IV (A)	Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaft, Mensch	Textliche und zeichnerische Festsetzungen
Überschreitung der Orientierungswerte zu Lärm für Wohngebiete	• aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen	XIII (Vm, Vr)	Mensch (Gesundheit)	Textliche, ggf. auch zeichnerische Festsetzung
Erhöhung der Bedarfe an Freiflächen im Planungsbereich 57	• Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen im Anschluss zum Westpark	XIV (A)	Mensch (Erholung)	zeichnerische Festsetzung, städtebaulicher Vertrag

Die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr) und zum Ausgleich (A) der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Eine Vielzahl der in Tabelle 2 aufgeführten Maßnahmen ist für mehrere Schutzgüter gleichzeitig wirksam (= Wechselwirkungen). Dezidierte Maßnahmen sind dann im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen und noch verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen. Die Hinweise zur Umsetzung/Sicherung sind daher nur Vorschläge.

<sup>19</sup> Es handelt sich hierbei nicht um unmittelbare Auswirkungen, die durch die Planung entstehen, aber um zu erwartende Änderungen, auf die die Planung reagieren muss.

## 5.1 Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach BauGB)

Die Betrachtung der für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gliedert sich in verschiedene Teilaspekte:

- die Eingriffsbilanzierung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG, unter Anwendung der Biotopwertliste aus der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS, zuletzt geändert durch Satzung vom 21. Juli 2006),
- eine zusätzliche qualitative Betrachtung, auch im Hinblick auf die im Gebiet vorgefundenen Arten.

Da für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Baurecht über § 30 BauGB besteht und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4666 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen soll, besteht kein weiteres Kompensationserfordernis. Durch die Überplanung eines weitgehend versiegelten Areals ist ohnehin mit dem Rückgang der Versiegelung und gleichzeitig einer deutlichen Zunahme der Vegetationsflächen zu rechnen. Dementsprechend würde der Biotopwert im Vergleich zum Bestand erhöht werden, zumindest aber nicht geringer ausfallen.

Durch die Planung müssen Bäume, die unter die BaumschutzVO der Stadt Nürnberg fallen gefällt werden. Hierfür ist ausreichender Ersatz vorzusehen (Pflanzfestsetzungen oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag).

Inwieweit aus artenschutzrechtlicher Sicht für bestimmte Arten Vermeidungs- und vorlaufende Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, kann erst nach Abschluss der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geklärt werden (siehe Kapitel 5.2).

## 5.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, treffen könnte.

Die Verbote treten zwar erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich.

Um die Auswirkungen auf geschützte Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genauer zu prüfen, wurden Erhebungen zu verschiedenen Artengruppen veranlasst. Derzeit fehlt noch das abschließende Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Aufgrund des Lebensraumpotentials können Vorkommen verschiedener planungsrelevanter Tierarten (insbesondere deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Geltungsbereich schon im Vorfeld ausgeschlossen werden. Im Kapitel 2.4.2 finden sich hierzu weitere Erläuterungen sowie Zwischenstände der aktuellen Kartierungen.

Gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- und vorlaufende Ersatzmaßnahmen (z.B. Beachtung der Vogelbrutzeiten während der Bauaufreimachung) werden im saP-Gutachten erarbeitet und – sofern dies aus planungsrechtlicher Sicht möglich ist – im Bebauungsplan festgesetzt.

## **6 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der oben genannten Gebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

In ca. 3,3 km Entfernung im Südwesten befindet sich das FFH-Gebiet 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“. Das nächste europäische Vogelschutzgebiet 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ liegt ca. 5,2 km südlich des Plangebietes. Aufgrund der Lebensraumausstattung im Geltungsbereich, der großen Entfernung zu den Schutzgebieten und dazwischen liegender Siedlungsbereiche können funktionale Beziehungen hier ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung sind nicht zu erwarten.

## **7 Geprüfte Alternativen**

Die Prüfung einer Standortalternative ist nicht erfolgt. Für das Plangebiet wurden aber verschiedene Varianten mit unterschiedlichen städtebaulichen Figuren untersucht. Dabei spielten u.a. eine Berücksichtigung von Verkehrslärm, des Kaltluftstromes und ein ausreichendes Grünflächenkonzept eine ausschlaggebende Rolle. Im Ergebnis wurde v.a. aus Gründen der Erhaltung der Luftleitbahn im Süden die vorliegende Variante gewählt.

## **8 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB soll den aktuellen Zustand des Plangebietes (Basisszenario) und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der einzelnen Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 3) soll ermittelt und bewertet werden.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichtes wurde vom Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, erstellt und wird vom Umweltamt der Stadt Nürnberg fachlich geprüft. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kapitel 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 5).

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für einzelne Schutzgüter haben sich über diese Grenzen hinaus Betrachtungen als sinnvoll erwiesen (z.B. beim Artenschutz). Auf sie wird in den jeweiligen Kapiteln hingewiesen, eine

## 1. FASSUNG

generelle Festlegung als statisches Gebiet ist nicht sinnvoll, da sich die räumlichen Ausmaße der Umweltwirkungen fallweise unterscheiden.

Folgende Informationsquellen und Gutachten wurden für die vorliegende Fassung des Umweltberichtes herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor bzw. wurden von der Stadt Nürnberg zur Verfügung gestellt):

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
- Stadtklimagutachten (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2014)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010-2050 (2014)
- Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Masterplan Freiraum
- Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Nürnberg (bgmr Landschaftsarchitekten 2013)
- Stadtbiotopkartierung (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Nürnberg (1996)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, LfU), Kartenblatt TK 6532, Abfrage am 30.04.2019)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1 : 50.000 Nürnberg-Fürth-Erlangen und Umgebung (1977) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 22.07.2019)
- Grundwasserbericht der Stadt Nürnberg (2017)
- Strategische Lärmkarte LfU 2012 (Straßenlärm) bzw. UmweltAtlas Bayern (Zugriff 13.07.2018)
- Lärmaktionsplan der Stadt Nürnberg gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (erstellt von ACCON GmbH, vom Stadtrat beschlossen am 28.10.2015), sowie Entwurf der Fortschreibung (Stand: 21.05.2019)
- Immissionsschutz-Voruntersuchung (PMI GmbH, 19.07.2019)
- 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet der Stadt Nürnberg (September 2017)
- Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2018 (Lufthygienisches Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB), Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Langzeitverläufe der Schadstoffbelastung an den bayerischen LÜB-Messstationen für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Oktober 2018)
- Masterplan für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität in Nürnberg (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, Bericht Juni 2018)
- Verkehrsuntersuchung dasTANN (PB-Consult Planungs- und Betriebsberatungsgesellschaft mbH, 05.04.2019)
- Orientierende Untersuchung auf Altlasten Von-der-Tann-Straße 30 und 31 (SakostaCAU GmbH, 28.03.2017)

Einzelne Fachgutachten stehen noch aus bzw. sind zu aktualisieren insb. das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Entwässerungskonzept, sowie Detailuntersuchungen von Boden und Wasser, um die teilweise nachgewiesenen Schadstoffe für die weitere Planung zu konkretisieren (Verbreitung).

Aussagen in diesem Umweltbericht wurden daher aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten und Erkenntnisse getroffen, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt möglich war. In einigen Bereichen konnten derzeit nur Annahmen getroffen werden. Dies betrifft u.a. die Bestandssituation der Tiergruppen, wo die Kartierungen noch nicht vollständig abgeschlossen sind.

Die ausstehenden Gutachten sind zu erstellen und die Planung zielgerichtet fortzuführen bzw. zu konkretisieren. Auf etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten wird ergänzend bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

## **9 Überwachung / Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen (und auch nur diese), die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren (z.B. Grundwassermessstellen im „flexiblen 1x1 km Raster“ innerhalb des Stadtgebiets). Diese können im Rahmen des Monitoring von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bebauungsplanes zu unterrichten.

Gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB sind aber Maßnahmen zur Überwachung in vereinfachten bzw. beschleunigten Bebauungsplanverfahren nicht anzuwenden.

## 10 Zusammenfassung

Am Nürnberger Westring (Bundesstraße B4R) soll westlich der Von-der-Tann-Straße auf einem bestehenden, gewerblich genutzten Areal ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Hierzu wird der B-Plan Nr. 4666 aufgestellt, der einen Geltungsbereich von ca. 2,4 ha aufweist und neben den eigentlichen Vorhabengrundstücken auch die angrenzende Verkehrsfläche der Von-der-Tann-Straße teilweise umfasst. Im Geltungsbereich gilt aktuell noch der B-Plan Nr. 3503, der hier ein Mischgebiet festgesetzt hat.

Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung untersucht. Grundlage hierfür stellt der vorliegende Rahmenplan zum Bebauungsplan dar, der aus dem Entwurf des Architekturbüros steidle architekten entwickelt wurde.

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgüter

Umweltbelang / Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Weiterer Untersuchungsbedarf (Gutachten / Konzepte)
Fläche	nicht erheblich nachteilig	
Boden	nicht erheblich nachteilig	Detailuntersuchung Boden/Wasser
Wasser	nicht erheblich nachteilig	Detailuntersuchung Boden/Wasser, Entwässerungskonzept
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig	
Tiere	nicht erheblich nachteilig	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Biologische Vielfalt	nicht erheblich nachteilig	
Landschaft	nicht erheblich nachteilig	
Menschliche Gesundheit		
• Lärm	erheblich nachteilig	Schallschutzgutachten
• Erholung	erheblich nachteilig	
• Störfallvorsorge	nicht betroffen	
Luft	nicht erheblich nachteilig	
Klima	noch nicht bewertbar	Stadtklimagutachten
Abfall	nicht erheblich nachteilig	
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich nachteilig	

Die durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Hinblick auf die meisten Schutzgüter als nicht erheblich nachteilig zu bewerten, da der Planungsraum aktuell bereits überwiegend versiegelt ist. Einige Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes können bspw. durch Entsiegelungen im Süden wieder reaktiviert werden. Punktuelle Bodenbelastungen können im Zuge des Rückbaus von Anlagen und der Umsetzung des Bebauungsplanes beseitigt werden. Zur Konkretisierung dessen sind im Laufe des Verfahrens weitere Untersuchungen (weitere Bodenproben zur Verdichtung der bisherigen Ergebnisse) und Recherchen zu der vorhandenen Versiegelung und der Ableitung der Niederschlagswässer für eine abschließende Gefährdungsabschätzung vorzusehen. Aufgrund des Umfangs der schon versiegelten und überbauten Bereiche sowie möglicher Minimierungsmaßnahmen (z.B. Versickerung von Oberflächenwässern) werden die Schutzgüter Boden und Wasser nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt.

In besondere oder schützenswerte Lebensräume wird durch die Planung nicht eingegriffen. Betroffene Baumstandorte im Geltungsbereich sind nach der der BaumschutzVO der Stadt geschützt und erforderliche Fällungen auszugleichen.

Auswirkungen auf Tierarten beschränken sich nach aktuellem Stand auf Fledermaus- sowie Vogelarten (Kartierungen aber noch nicht abgeschlossen). Voraussichtlich können die Eingriffe durch geeignete Minimierungs- und CEF-Maßnahmen, die noch im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu erarbeiten und planungsrechtlich zu sichern sind, kompensiert werden. Daher werden für das Schutzgut Tiere auch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Gleiches gilt für das Schutzgut biologische Vielfalt.

Auf das Schutzgut Landschaftsbild sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da bereits eine Überprägung des Planungsbereichs besteht. Wegfallende Baum- und Vegetationsbestände können durch Neupflanzungen und die Durchgrünung des Baugebietes weitgehend kompensiert werden, insbesondere auch durch die entfallende Tiefgarage im Süden, die dem Westpark zugeschlagen wird.

Für das Schutzgut Mensch bestehen durch Verkehrslärm derzeit schon erhebliche Auswirkungen, denen auch die zukünftig hier wohnende Bevölkerung ausgesetzt sein wird. Durch verschiedene Maßnahmen der Planung (z.B. Gebäudeanordnung, Grundrissorientierung) kann eine Abschirmung erreicht und lärmabgewandte Fassaden geschaffen werden. Die Immissionssituation ist gutachterlich noch weiter zu untersuchen und ein wirksames Konzept aus Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten.

Im Hinblick auf die Erholung des Menschen können die entstehenden Grünflächenbedarfe nicht ausreichend nachgewiesen werden. Der Geltungsbereich selbst hat derzeit aber keine Bedeutung für die Erholung. Durch die neuen Wohngebäude wird der Bedarf an öffentlich nutzbaren Freiflächen erhöht. Das Freiflächendefizit im Planungsbereich Großreuth bei Schweinau/Gaismannshof wird dadurch weiter vergrößert. Um dem Druck auf Erholungsgrün zu entgegnen, wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verankert, dass der Investor eine Ausgleichszahlung tätigt.

Vorbelastungen für die Schutzgüter Klima und Luft sind bereits heute gegeben durch Versiegelungen und teilweise bestehende Barrierewirkungen, welche die Luftzirkulation bremsen, sowie Luftschadstoffe aus dem hohen Verkehrsaufkommen, welches die Lufthygiene beeinträchtigt. Durch geeignete Maßnahmen (u.a. Dach- und Fassadenbegrünung) können lokalklimatische Auswirkungen gemindert werden. Durch eine entsprechende Ausrichtung der Gebäude und Freilassung der Lücke des Westparks könnte eine Beeinträchtigung der Luftströme vermieden werden. Be- und Durchgrünungsmaßnahmen neuer Freiflächen sorgen weiterhin für eine Bestandsverbesserung und sind auch im Hinblick auf den Klimawandel vorzusehen (Schaffung von Schattenplätzen u.a.). Während für das Schutzgut Luft erheblich nachteilige Auswirkungen schon jetzt ausgeschlossen werden können, sind für eine abschließende Bewertung des Schutzgutes Klima erst noch kleinräumig die stadtklimatischen Auswirkungen zu untersuchen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind ebenfalls nicht erheblich nachteilig. Sachgüter innerhalb des Geltungsbereichs werden entweder in die Planung integriert oder deren Beseitigung ist im Sinne des Eigentümers/Investors.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für alle Schutzgüter möglich und erforderlich. Diese sind im Laufe des Verfahrens noch genau festzusetzen.

Aufgrund der Entfernungen des Geltungsbereiches zum FFH-Gebiet 6432-301 „Sandheiden im mittelfränkischen Becken“ sowie zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 6533-

471 „Nürnberger Reichswald“ werden keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete des Netzes NATURA 2000 erwartet.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung sind im weiteren Verfahren Fachgutachten noch zu ergänzen bzw. anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Schallschutz, Entwässerung und Artenschutz (saP).

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nicht fortgeschrieben, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, in dem auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie der laufenden und noch ausstehenden Gutachten und Untersuchungen fließen jedoch in die weitere Planung und in die Begründung zum Bebauungsplan ein.

Für die Richtigkeit

Nürnberg, 08.10.2019

Dipl.-Ing. Daniela Bock MBA

Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Inhaber



## Anhang

### Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

#### Grund und Boden, Fläche, Wasser

##### *§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013:*

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Gemäß dem Grundsatz des LEP sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

##### *Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):*

Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

##### *ABSP der Stadt Nürnberg:*

Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

##### *§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):*

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern bzw. deren sonstiger alternativer Ableitung den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

##### *Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012:*

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Nürnberg am Wasser“ beinhaltet Leitlinien für künftige gesamtstädtische Planungen und Konzepte in Bezug auf die Gemeinschaftsaufgabe Wasser.

##### *Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:*

Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, der eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen) die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.

#### Artenschutz und Biologische Vielfalt

Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt. Aussagen zum NATURA 2000-Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel 5.2).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie*, beschlossen vom Bayerischen Ministerrat am 01. April 2008, nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der

## 1. FASSUNG

Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Im *Parkpflegewerk* zum Luitpoldhain ist die Lebensraumfunktion ein Teilziel. Die Funktion

für Arten und Lebensräume ist dauerhaft zu erhalten. Bäume mit Potenzial für den Artenschutz sind langfristig zu erhalten und zu entwickeln.

## Natur und Landschaft

Nach § 1 BNatSchG ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern. Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Bio-

topverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

## Menschliche Gesundheit: Lärm, Luft, Grün- und Freiraum, Erholung, Störfallvorsorge

*DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):* gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

*16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung):* legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

*§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):* Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der am 27.01.2016 in Kraft getreten ist. Der LAP soll die Lärmprobleme und -auswirkungen regeln und die ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Der Lärmaktionsplan wurde fortgeschrieben und liegt im Entwurf (Stand: 21.05.2019) vor. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt. Der Plan wird voraussichtlich im Herbst 2019 veröffentlicht.

*Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm):* dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen im bau-/ immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte

für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

*18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung):* gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

*Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015):* dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

## 1. FASSUNG

*Gesetz über Anforderungen an den Lärm-schutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen – KJG*): regelt in Bayern die Zulässigkeit von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendeinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendeinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

*§ 47 BImSchG (Luftreinhalteplan)*:

Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet Nürnberg wurde am 15.09.2017 von der Regierung von Mittelfranken in Kraft gesetzt; darin enthalten ist u.a. eine Maßnahmenübersicht des bestehenden Luftreinhalte-/Aktionsplans (2004) sowie dessen 1. Fortschreibung (2010) und deren jeweiliger Umsetzungsstand, sowie weitere (geplante) relevante Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

Bezüglich der Luftbelastung gelten die Grenzwerte der 39. BImSchV; sie betreffen überwiegend das Schutzgut „Menschliche Gesundheit“, einzelne Grenzwerte zielen auch auf den Schutz der Vegetation.

*Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2009*: Es wurden Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen festgelegt: öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m<sup>2</sup>, öffentliche Grünfläche pro Einwohner im Einfamilienhausgebiet 10 m<sup>2</sup>; davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m<sup>2</sup>.

*Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014*:

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

*Gesamtstädtisches Freiraumkonzept mit Aktionsplan "Kompaktes Grünes Nürnberg 2020"*: Der Luitpoldhain als Bestandteil von „Dutzendteich & Co.“ soll als „Urbane Parklandschaft 21. Jahrhundert“ entwickelt werden. Der Bereich um die Meistersingerhalle soll als Eingangsbereich für diese Parklandschaft gestaltet/aufgewertet werden.

*Parkpfliegerwerk zum Luitpoldhain*:

Der Leitgedanke für die künftige Entwicklung des Parks ist „seine Erhaltung und behutsame und gezielte Weiterentwicklung für die Grünversorgung der Südstadt und der Stadt Nürnberg insgesamt“.

*Baulandbeschluss (2017)*:

Der Baulandbeschluss wurde am 24.05.2017 durch den Stadtrat beschlossen und am 27.09.2017 geändert. Diese Fassung trat zum 18.10.2017 in Kraft; er ist für die Verwaltung bindend. Der Baulandbeschluss trifft für die Bauleitplanung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten sowie zu Folgekostenregelungen.

*BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7j (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen)*:

Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 Abs. 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

## Klima

*BauGB § 1 Abs. 5 und 6*:

Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im

Rahmen der Bauleitplanung. Am 30. Juni 2011 hat der Bundestag die Novellierung des BauGB durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen

## 1. FASSUNG

(BauGB-Klimanovelle 2011). Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind dadurch erweitert worden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insb. auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

*BauGB § 1a Abs. 5:*

Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

*Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) v. 19.05.2010:*

Alle Neubauten sind ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen, d.h. der Energiebedarf ist sehr gering oder liegt fast bei null. Er sollte zu einem wesentlichen Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

*Erneuerbares-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG):*

Alle Eigentümer von Gebäuden sind zu einer anteiligen Nutzung von regenerativen Energien verpflichtet.

*Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:*

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.

*EnEV:*

Die neue Energieeinsparverordnung ist am 01. Mai 2014 in Kraft getreten. Die energetischen Anforderungen an Neubauten sind zum 01. Januar 2016 weiter angehoben worden und sind ein wichtiger Zwischenschritt hin zum EU-Niedrigstenergiegebäude-Bestand, der ab spätestens 2021 gilt.

EEWärmeG und EnEV werden zukünftig im Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengeführt und an die EU-Gebäuderichtlinie angepasst. Das GEG befindet sich derzeit noch im Gesetzgebungsverfahren.

*Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses v. 26.06.2014:*

Das Stadtklimagutachten stellt eine Grundlage für alle weiteren Planungen der Stadt Nürnberg dar und ist bei anstehenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Mit dem Stadtklimagutachten liegt eine aktuelle Da-

tengrundlage und Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Nürnberger Stadtklima vor. Wichtige Ergebnisse und Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung werden in einer Klimafunktions- und einer Planungshinweiskarte dargestellt.

*Stadtratsbeschluss v. 23.07.2014:*

Der maßnahmenbezogene Klimafahrplan 2010 – 2050 umfasst die Bereiche Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen in Nürnberg sollen, gegenüber den Werten von 1990, bis 2030 um 50% (Zielsetzung des Klimabündnisses der europäischen Städte), bis 2050 um 80% reduziert werden (Zielsetzung der Bundesregierung). Bis zum Jahr 2020 soll das EU-20-20-Ziel (CO<sub>2</sub>-Reduktion um 20%, Effizienzsteigerung um 20%, Anteil der erneuerbaren Energien von 20%) erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sukzessive ergänzt und aktualisiert. Im Kontext mit den Zielvorgaben des Masterplans Freiraum und des Stadtklimagutachtens werden Umsetzungsstrategien entwickelt.

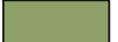
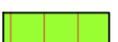
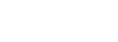
# BEBAUUNGSPLAN NR. 4666

## "Von-der-Tann-Straße"

für ein Gebiet westlich der Von-der-Tann-Straße

### BESTANDSSITUATION

Biotop-/Nutzungstypen nach Anlage 2 der KostenerstattungsbeitragsS (KostenErstS) - Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a-135c Baugesetzbuch (BauGB)

-  1.1 Heimische u. standortgerechte Einzelbäume
-  1.2 Nichtheimische bzw. nicht standortgerechte Einzelbäume
-  5.1 Öffentliche Parks (große strukturreiche öffentliche Grünanlagen)
-  5.2 Arten- und strukturreiche Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen
-  5.3 Kleine, strukturarme Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen
-  5.7 Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen
-  7.5 Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine
-  7.6 Versiegelte Flächen
-  7.6 Versiegelte Flächen - Gebäude
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Gebäude Bestand
-  Baum Bestand

 **GROSSER-SEEGER & PARTNER**  
Stadtplaner  
Landschaftsarchitektur  
Bausachverständiger  
Großweidenmühlstr. 28a-b  
90419 Nürnberg  
Tel.: 0911/310427-10  
Fax: 0911/310427-61



M 1:1000

Nürnberg, den 08.10.2019

Bearbeitung: VS, SG





Baumnummer	Baumart (botanischer Name)	Höhe (m)	Kronendurchmesser (m)	Stammumfang (cm)	Baumschutzverordnung	Plakettennummer	Gesundheitszustand	Erhaltungswürdigkeit	Bemerkungen
1	Platanus x acerifolia	10	5	58			G	+	Fehlentwicklung in der Krone durch Lichtraumprofil
2	Platanus x acerifolia	8	5	56			LG	-	lichte Krone, Astungswunden, Riss am Stammfuß ca. 1 Meter
3	Platanus x acerifolia	6	5	59			LG	+	querwachsende Äste, Efeu am Stamm, einseitige Krone durch Lichtraumprofil
4	Platanus x acerifolia	5	6	49			G	+	
5	Platanus x acerifolia	8	6	70			G	+	Efeu am Stamm
6	Acer platanoides 'Globosum'	3	2	36			SG	--	Rindenschäden, Wipfeldürre, Totholz (halbe Krone tot)
7	Acer platanoides	7	8	80	x		LG/SG	--	gekappter Stämmling, Vergabelung mit Riss, Stamm mit Schrägstand
8	Acer campestre	8	5	80	x		G	+	
9	Aesculus hippocastanum	5	6	90	x		LG	-	tief beastet (starke Stammaustriebe), Rindenschäden mit Rissbildung in der Krone
10	Carpinus betulus	5	3	37			SG	--	Wipfeldürre, Totholz, Leittrieb abgängig (kleine Baumscheibe)
11	Cedrus deodara	7	4	64			G	+	wilder Wein in der Krone, Vergabelung am Stamm (starke Stammaustriebe)
12	Platanus x acerifolia	8	6	38			LG	-	sehr lichte Krone, kaum Äste, Stammaustriebe (Baumscheibe zu klein)
13	Platanus x acerifolia	8	5	44			G	+	leichter Schrägwuchs, Stammaustriebe
14	Platanus x acerifolia	8	6	94	x		LG	+	Astungswunden, leichtes Totholz, Rindenschäden in der Krone
15	Platanus x acerifolia	7	8	80	x		G	+	leichtes Totholz, Astungswunden, Rindenschäden in der Krone
16	Acer platanoides	5	2	34			SG	--	Riss am Stamm (mit Ausfluss), Schäden am Stammfuß, Wipfeldürre
17	Acer platanoides	5	2	34			G	+	Wipfeldürre
18	Platanus x acerifolia	7	8	51			LG	-	lichte Krone, leichtes Totholz, Wipfeldürre
19	Platanus x acerifolia	6	6	58			LG	-	Riss am Stamm
20	Platanus x acerifolia	8	7	57			G	+	leicht einseitige Krone
21	Quercus robur	9	6	77			G	+	Astungswunden, Efeu bis in Krone, steht am Hang, einseitige Krone
22	Quercus rubra	8	7	58			G	+	Astungswunde, leicht einseitige Krone, steht am Hang
23	Quercus rubra	14	14	148	x		G	++	Totholz
24	Platanus x acerifolia	7	8	68			LG	+	leichtes Totholz, kleine Rindenschäden, leichte Wipfeldürre
25	Platanus x acerifolia	8	9	75			G	+	
26	Platanus x acerifolia	8	10	119	x		LG	+	Risse am Stamm, Belag bis an Stammfuß (Stellplätze), Nistkasten
27	Platanus x acerifolia	7	8	103	x		LG	+	Belag bis an Stammfuß (Stellplätze), Risse am Stamm, Totholz, Wipfeldürre, Rindenschäden in der Krone
28	Platanus x acerifolia	7	7	103	x		G	+	Belag bis an Stammfuß (Stellplätze), Astungswunden
29	Platanus x acerifolia	8	11	143, 115	x		LG	-	Überwallt Baumscheibe, Morschung am Stamm, Astungswunden, 2-stämmig, Belag bis an Stammfuß (Stellplätze)
30	Quercus rubra	17	10	117	x		G	++	Astungswunden, Totholz
31	Acer platanoides	19	14	177	x		LG	+	Morschung am Stamm, Zwiesel mit Riss, Kronenanker
32	Quercus rubra	18	14	129	x		G	++	Totholz, lichte Innenkrone
33	Prunus padus	14	15	100, 84, 73, 60, 68	x		LG	+	Rindenschäden am Stamm, mehrstämmig, Totholz, Druckzwiesel am Stammfuß
34	Prunus padus	14	5	70			SG	--	1 Stämmling Zwieselausbruch am Stammfuß, 2. Stämmling Schrägstand -> Fällung empfohlen
35	Prunus padus	12	4	70			SG	--	1 Stämmling Zwieselausbruch am Stammfuß, Bruchgut bereits entfernt, 2. Stämmling Schrägstand -> Fällung empfohlen
36	Quercus robur	16	9	93	x		G	++	Totholz, leicht einseitige Krone
37	Quercus robur	16	12	133	x		LG	+	Totholz, V-Zwiesel am Stamm, Rindenschäden in der Krone
38	Quercus robur	16	11	174	x		G	++	Totholz
39	Pinus sylvestris	3	6	95	x		SG	--	Astungswunden, Totholz, vermutlich abgängig
40	Pinus sylvestris	16	6	135	x		G	++	Totholz
41	Prunus cerasifera	12	10	76, 75, 61			LG	-	Rindenschäden, Pilzbefall, Morschungen, abgenommener Stämmling, Ausbrüche
42	Carpinus betulus	10	6	80	x		G	+	Efeu bis in Krone, Zwiesel am Stamm
43	Acer platanoides	12	6	73			LG	+	Risse am Stamm, Totholz, Efeu am Stamm
44	Carpinus betulus	9	7	58, 47			LG	+	Totholz, Wipfeldürre, Zwiesel am Stamm, Efeu am Stamm
45	Quercus robur	15	11	165	x	202	G	++	altes EPS-Nest, Totholz
46	Quercus rubra	14	8	101	x		G	++	Totholz
47	Populus tremula	15	5	75		222	G	+	Totholz, Rindenschäden an Ast
48	Carpinus betulus	10	11	77, 53, 39			G	+	Zwiesel am Stammfuß (starke Stockaustriebe), Efeu am Stamm
49	Acer platanoides	16	12	125	x	219	G	++	Würgewurzeln, Rindenschäden in der Krone, Totholz
50	Populus tremula	16	8	97	x	221	G	+	leichtes Totholz
51	Castanea sativa	10	7	88	x		LG	++	Risse am oberen Stamm, Rindeneinwallung am unteren Stamm, Veredelungsstelle
52	Prunus avium	17	5	89	x	217	LG	-	Wipfeldürre, lichte Krone
53	Carpinus betulus	14	7	75			G	+	kleine Morschung, Stammaustriebe, Rindenschäden in der Krone, Totholz
54	Carpinus betulus	12	9	87	x		G	+	Zwiesel am Stamm
55	Carpinus betulus	11	7	65, 62, 50			G	+	Zwiesel am Stammfuß, reibender Ast
56	Prunus avium	15	10	102	x	214	G	+	leicht einseitige Krone
57	Quercus rubra	18	8	89	x	215	G	+	Totholz
58	Prunus avium	11	9	83	x		T	--	abgestorben
59	Carpinus betulus	15	10	73			G	+	Druckzwiesel am Kronenansatz
60	Prunus padus	10	11	115, 70	x		LG	+	hohe Wurzeln mit Schäden, Druckzwiesel am Stamm
61	Prunus avium	14	13	119	x	211	SG	--	abgängig
62	Carpinus betulus	18	10	94	x		G	++	U-Zwiesel am Stamm
63	Quercus rubra	15	10	67		209	LG	+	Wipfeldürre, Totholz
64	Quercus robur	18	10	101	x	208	G	++	Totholz, leicht einseitige Krone, Stammaustriebe
65	Pinus sylvestris	7	6	90	x		G	+	Efeu am Stamm
66	Acer campestre	6	6	80, 50, 30	x		G	+	wächst durch Zaun, Efeu bis in Krone, Zwiesel am unteren Stamm

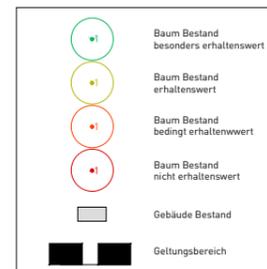
Stammumfang gemessen in 1m Höhe ab Stammfuß.

G - gesund / LG - leicht geschädigt / SG - stärker geschädigt / T - abgestorben

++ = besonders erhaltungswert / + = erhaltungswert / - = bedingt erhaltungswert / -- = nicht erhaltungswert

Aufnahme vom: 10.07.2019

durch: Dipl.-Ing. (FH) R. Steinkopf, H. Eschenbach



## BP 4666 - Baumbestandsplan

Auftraggeber: VDT30 Grundbesitz  
 GmbH & Co. KG  
 Düsseldorfer Straße 15  
 65760 Eschborn

**GROSSER-SEEGER**  
 & PARTNER  
 Großweidenmühlstr. 28a-b  
 90419 Nürnberg  
 Tel.: 0911/310427-10  
 Fax.: 0911/310427-61

Bebauungsplan 4666 "Von-der-Tann-Straße"

Bestandsbäume

Nürnberg, den 08.10.2019

RS, HE, NW

M 1:1000

A3